

MIEUX VIVRE

Décembre 2024 / N° 507 H / 46^e année / 5,90 €

MARCHÉ DE L'ART
UNE COLLECTION
SUR CINQ SIÈCLES

LOCATION
LES ASTUCES
POUR BIEN
RÉDIGER
VOTRE BAIL

**FINANCES
D'UNE FAMILLE**
DÉVELOPPER
SON PATRIMOINE
APRÈS 40 ANS

PETITS-ENFANTS
LES GÂTER
EN TOUTE
LÉGALITÉ

VOTRE ARGENT

OÙ PLACER EN 2025 ?

COMMENT GAGNER ◀
DE L'ARGENT
SANS RISQUES

LES PLACEMENTS ◀
PRÉFÉRÉS
DES FRANÇAIS

www.mieuxvivre-votreargent.fr

BEL : 6,90 € - DOM : 7,00 €

M 02751 - 507H - F: 5,90 € - RD



Se lancer
un nouveau
défi à 40 ans ?
Oui, ça arrive.



Avec nos conseillers,
trouvez l'épargne la plus adaptée
à vos projets et vos besoins futurs.
Devenez acteur de votre avenir.
Rendez-vous sur www.ag2rlamondiale.fr

Épargne

- ▶ Épargne
- ▶ Retraite
- ▶ Santé
- ▶ Prévoyance



AG2R LA MONDIALE

Prendre la main
sur demain

La Mondiale - Société d'assurance mutuelle sur la vie et de capitalisation - Entreprise régie par le code des assurances - Membre d'AG2R LA MONDIALE Siège social : 32, avenue Emile Zola 59370 Mons-en-Barœul - 775 625 635 RCS Lille Métropole. La Mondiale Partenaire - SA au capital social de 73 413 150 € - Entreprise régie par le code des assurances - Membre d'AG2R LA MONDIALE - Siège social : 14-16, boulevard Maiesherbes 75008 Paris - 313 689 713 RCS Paris. Les unités de compte comportent un risque de perte en capital. L'organisme assureur ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte, mais pas sur leur valeur. Les valeurs de ces unités de compte, qui reflètent la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations, à la hausse ou à la baisse, dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. 00008576-241023-01_202x267_CMJN. Document à caractère publicitaire.

SOMMAIRE — N°507

P.04 ÉDITO : A quoi ressemblera 2025 ?

ACTUALITÉS

- P.06** On a repéré
- P.08** Tops Flops
- P.10** En chiffres
- P.12** Pouvoir d'achat
- P.14** Bon à savoir
- P.16** Vie pratique
- P.17** Témoignage
- P.18** Marché de l'art
- P.20** Grands Prix des PER: les lauréats 2024 en images

22

LES FINANCES D'UNE FAMILLE

P.22 Mettre le turbo pour préparer la retraite



27

À LA UNE OÙ PLACER EN 2025 ?

- P.29** Quelle allocation pour 2025 ?
- P.32** Des arbitrages à prévoir pour vos liquidités
- P.36** Comptes rémunérés, un petit bonus chez quelques acteurs

- P.38** Ciblez les logements à rénover
- P.40** SCPI : priorité aux plus dynamiques
- P.43** Or : un contexte favorable à mettre à profit
- P.46** Bitcoin : plus de reconnaissance, mais toujours risqué
- P.48** Bourse : les thématiques à privilégier
- P.52** Sicav : les meilleures pistes à explorer
- P.56** Assurance-vie : fonds en euros, ciblez les bons contrats
- P.61** Private equity, une option tentante

IMMOBILIER

P.65 Bailleurs, ne vous trompez pas de contrat



BOURSE

- P.71** LE SUIVI DES VALEURS
- P.76** LE SECTEUR DU MOIS
Le pétrole, loin d'être enterré
- P.78** LA VALEUR DU MOIS
Achetez Getlink à 15,50 euros

OPCVM

- P.79** Le portefeuille dynamique
- P.80** L'INTERVIEW DE L'EXPERT
Romain Grandis, cogérant gestion diversifiée et taux DNCA Finance

FISCALITÉ

P.81 De l'art de gâter ses petits-enfants

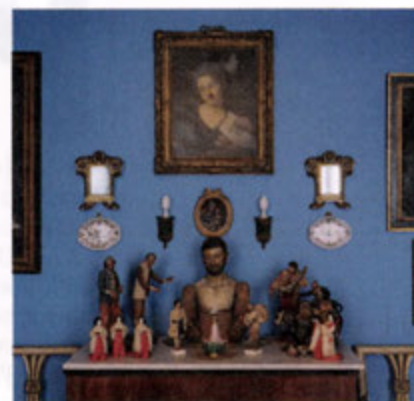
TRANSMISSION

P.86 **Cas pratique du mois**
L'optimisation est-elle réservée aux patrimoines élevés ?

88

LE COLLECTIONNEUR

P.88 **Jacopo Pasquali**, au nom du beau et de l'ancien



P.92 Les prix du mois

VOS DROITS

- P.94** Jurisprudence
- P.96** Décryptage : micro-entrepreneur, un statut allégé pour démarrer une entreprise
- P.98** Coup d'œil : vente en ligne, attention à ne pas être assimilé à un pro
- P.99** Vos questions

REPÈRES

- P.103** Bourse
- P.104** Assurance-vie
- P.106** LA MÉTÉO DE VOTRE ARGENT

PHOTO DE COUVERTURE : GETTY.
ENCART NOTRE TEMPS SUR TOUS LES ABONNÉS POSTÉS. ENCART CAHIER PER 2024 SUR TOUS LES ABONNÉS POSTÉS. ENCART LES RESTOS DU CŒUR SUR TOUS LES ABONNÉS POSTÉS ET LES VENTES AU NUMÉRO.

ÉDITORIAL

PAR **FRANÇOIS MONNIER**
DIRECTEUR
DE LA RÉDACTION



À QUOI RESSEMBLERA 2025 ?

Presque toujours, en politique, le résultat est contraire à la prévision» assurait François-René de Chateaubriand dans ses *Mémoires d'outre-tombe*. L'écrivain aurait pu probablement en écrire autant en ce qui concerne l'économie. Toutefois, il est possible de réaliser une esquisse sérieuse de 2025 au regard des faits déjà en notre possession.

Le 20 janvier, Donald Trump deviendra officiellement le 47^e président des Etats-Unis. Un événement majeur qui a déjà des répercussions sur la Bourse. Wall Street s'envole depuis l'annonce de sa victoire. Les investisseurs s'attendent à des baisses d'impôts massives pour les sociétés qui réalisent des revenus aux Etats-Unis. Plus que jamais, les actions américaines doivent avoir une place importante dans votre compte-titres. Je recommande d'en détenir 50%.

L'autre conséquence de cette élection, c'est le probable retour de l'inflation. Avec 4% de chômage et 3% de croissance, les Etats-Unis sont quasiment au plein emploi avec une économie dynamique. Or, l'arrêt de l'immigration et l'expulsion des travailleurs illégaux voulus par Donald Trump devraient provoquer mécaniquement une hausse des salaires. La volonté du nouveau président d'augmenter les droits de douane sur tous les produits importés est également une mesure inflationniste, tout comme le souhait de laisser filer les déficits afin de soutenir la croissance. Ce risque inflationniste se mesure déjà sur le marché obligataire. En l'espace d'un mois, le taux à dix ans de l'emprunt d'Etat américain est passé de 4,08 à 4,36%. Dans

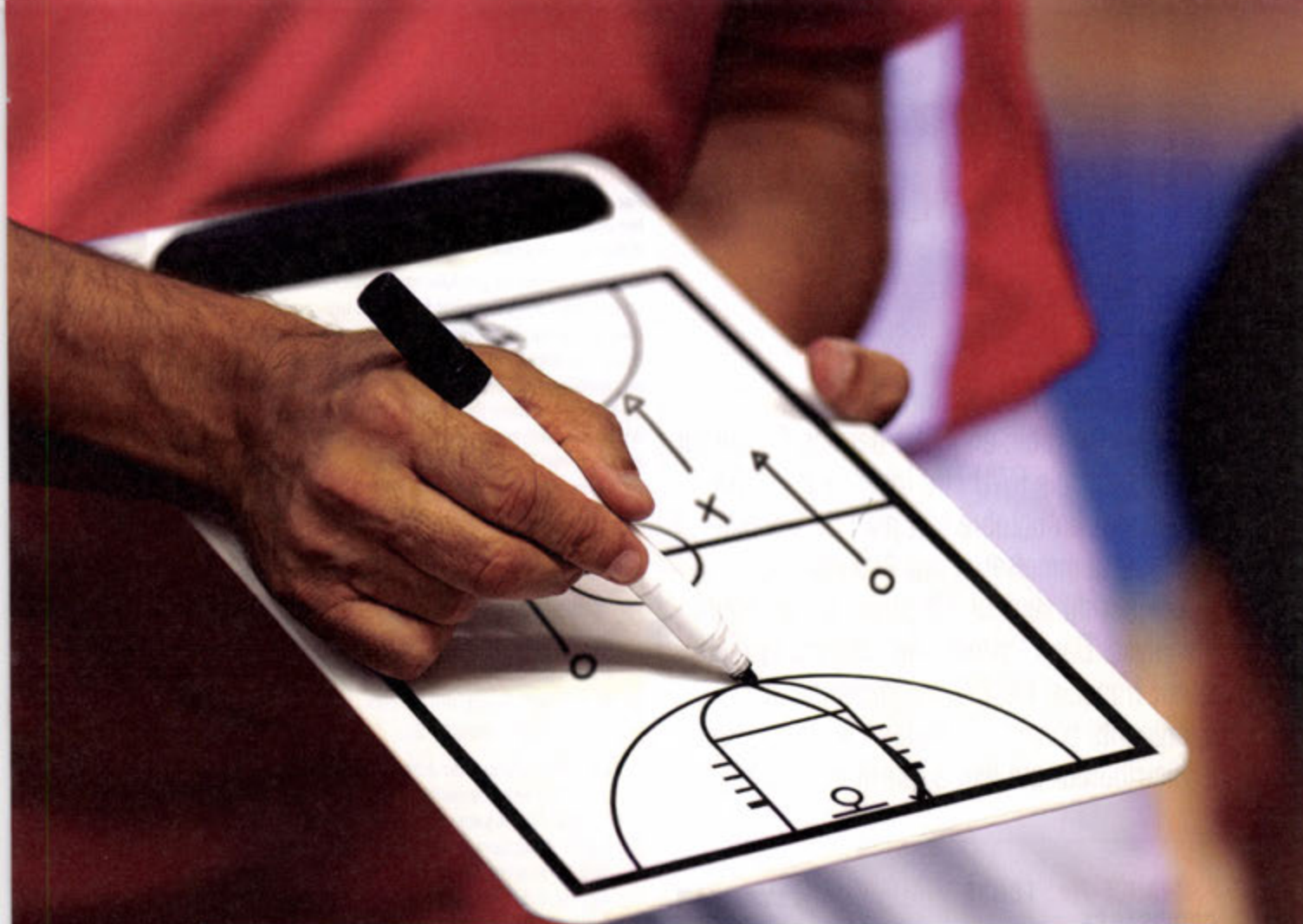
son sillage, les taux français pourraient, eux aussi, se tendre. En effet, l'écart de rendement ne peut pas être trop important entre les pays au risque de ne trouver plus personne pour acheter notre dette. Si ce scénario se vérifiait, cela conduirait à un rebond du marché immobilier en France moins fort que prévu au printemps 2025 et, dans la foulée, à une reprise du marché des SCPI repoussée à la fin de l'année prochaine.

Dans ce contexte, la part à allouer à la pierre papier dans notre allocation idéale d'actifs financiers reste à 5% pour l'instant contre 45% pour les actions, 12% pour les plans d'épargne retraite, 8% pour l'assurance-vie en euros, 10% pour les produits en unités de compte, 5% pour l'or...

En 2025, nous verrons aussi une baisse de la rémunération du livret A. Fixée à 3% depuis le 1^{er} février 2023, elle diminuera à compter du 1^{er} février 2025 et devrait redescendre à 2,5%. Or, depuis des décennies, le livret A et les autres livrets sont en compétition avec l'assurance-vie en euros pour attirer les épargnants. Fin juin, l'épargne des dépôts bancaires rémunérés atteignait 1346 milliards d'euros (21% de l'épargne des Français), contre 1542 milliards placés en assurance-vie et épargne retraite en euros (24%). Conséquence, si les rendements des livrets reculent, les gestionnaires d'assurance-vie auront moins de pression pour faire progresser les taux des contrats en euros, qui s'élevaient en moyenne à 2,6% cette année.

Tout au long de l'année, *Mieux Vivre Votre Argent* restera à vos côtés pour détecter les meilleures opportunités. Nos prix et nos palmarès sur les produits vous y aideront. ●

« Le programme de Donald Trump entraînera le retour de l'inflation aux Etats-Unis, ce qui va rebattre les cartes pour nombre de placements »



Pour l'épargne comme pour le sport, mieux vaut avoir un bon coach.

**Assurance vie, Plan Epargne Retraite, Diversification financière,
prenez rendez-vous avec votre conseiller.**

Investir vous expose à un risque de perte en capital.



**CAISSE
D'EPARGNE**

Vous être utile.

Banque & Assurances

Document à caractère publicitaire et sans valeur contractuelle.

BPCE - Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 197 856 880 euros - Siège social : 7, promenade Germaine Sablon 75013 PARIS - RCS Paris N°493 455 042, intermédiaire d'assurance immatriculé à l'Orias sous le N° 08 045 100 www.orias.fr - Contrat d'assurance distribué par votre Caisse d'Epargne - ALTMANN + PARTNERS - Crédit photo : Getty Images.

ON A REPÉRÉ

LUXEMBOURG / DÉFAILLANCE

Déclaré insolvable en juillet dernier, l'assureur luxembourgeois FWU Life Insurance Lux SA a présenté fin octobre son plan de financement au Commissariat aux Assurances, régulateur du secteur. Ce projet est en cours d'analyse. Dans l'attente de cet avis, le régulateur français, l'ACPR, recommande aux épargnants concernés de faire le point avec le distributeur qui leur a fourni le contrat.

ASSURANCE-VIE / FONDS CROISSANCE

Allianz complète son offre financière avec un fonds croissance.

➊ Accessible dans les assurances-vie et PER du groupe, ce nouveau support investi en obligations et en actions, baptisé Allianz Fonds Croissance, offre une garantie en capital au bout de dix ans. Suivant ainsi Axa et Generali, deux acteurs précurseurs sur ce segment, l'assureur allemand devra réussir à afficher des performances intéressantes. Pour l'instant, ce type de fonds, qui est supposé offrir un rendement supérieur au fonds en euros, peine à se démarquer (+2,75% en moyenne en 2023, après des performances négatives sur certains fonds en 2022).



PER / NOUVEAUTÉ

Deux plans viennent d'être inaugurés.

➋ Afin d'optimiser votre avantage fiscal, vous êtes nombreux à réaliser des versements en toute fin d'année sur votre PER. Profitant de ce contexte porteur, deux plateformes Internet, Cashbee et Mon Petit Placement, lancent leur propre contrat. Baptisés PER Cashbee et PER Mon Petit Placement, ils seront respectivement assurés par la MIF (acteur récompensé dans nos Grands Prix 2024; 3,15% de rendement sur le fonds en euros en 2023) et La France Mutualiste (4,3% en 2023). Tous deux proposent des versements gratuits.

PRODUITS STRUCTURÉS / TENDANCE

Face à l'entrain toujours fort des particuliers pour les produits structurés, les acteurs de l'épargne continuent d'étoffer leur offre.

➌ Le concepteur de produits structurés Hedios propose désormais un mandat d'arbitrage sans frais, avec trois profils de risque, entièrement composé de ses différents fonds. Par le passé, la société a délivré des performances atteignant en moyenne 6,6% pour ses supports au capital garanti, et plus de 11% pour ceux avec davantage de risques. De son côté, Yomoni lance, avec Société Générale, Transparence 2, un produit basé sur le taux interbancaire à long terme (CMS 10 ans), allégé en frais (2%) et réservé à ses clients avec plus de 50 000 euros d'encours. Son coupon sera de 7,5% net. Accessible jusqu'à fin janvier.

FONDS EUROS / OFFRES

Tandis que les offres de bonus sur le rendement du fonds en euros se font plus rares, les assureurs ont trouvé un autre moyen de vous inciter à investir sur ce support au capital garanti : la gratuité ou la baisse des frais sur versements.

➍ Plusieurs mutuelles dotées d'un bon fonds en euros proposent actuellement ce type d'offre. La MACSF baisse ses frais de 3 à 0% jusqu'au 26 décembre sur son assurance-vie RES Multisupport, la MIF, quant à elle, a décidé de les réduire de 2 à 0% si vous investissez 30% de votre versement en UC ou plus de 500 euros sur le fonds en euros en gestion libre (jusqu'au 20 décembre). En outre, le groupe AGPM diminue ses frais sur versements de 40% sur son contrat Epamil jusqu'au 31 décembre et la Carac rend les versements gratuits sur ses anciens produits (déjà à 0% sur la nouvelle gamme) jusqu'au 31 décembre. Du côté des banques, BNP Paribas permet jusqu'au 31 décembre de bénéficier de frais à 0,5% au lieu de 2,75% sur BNP Paribas Multiplacements 2.

LE CHIFFRE
DU MOIS

+ 269 %

C'est le retour sur investissement moyen sur cinq ans de l'actionariat salarié dans les sociétés non cotées, après prise en compte de l'aide de l'entreprise (décote et abondement), selon Equalis Capital. Sur la même période, l'indice CAC 40 avec dividendes réinvestis a seulement progressé de 50%.

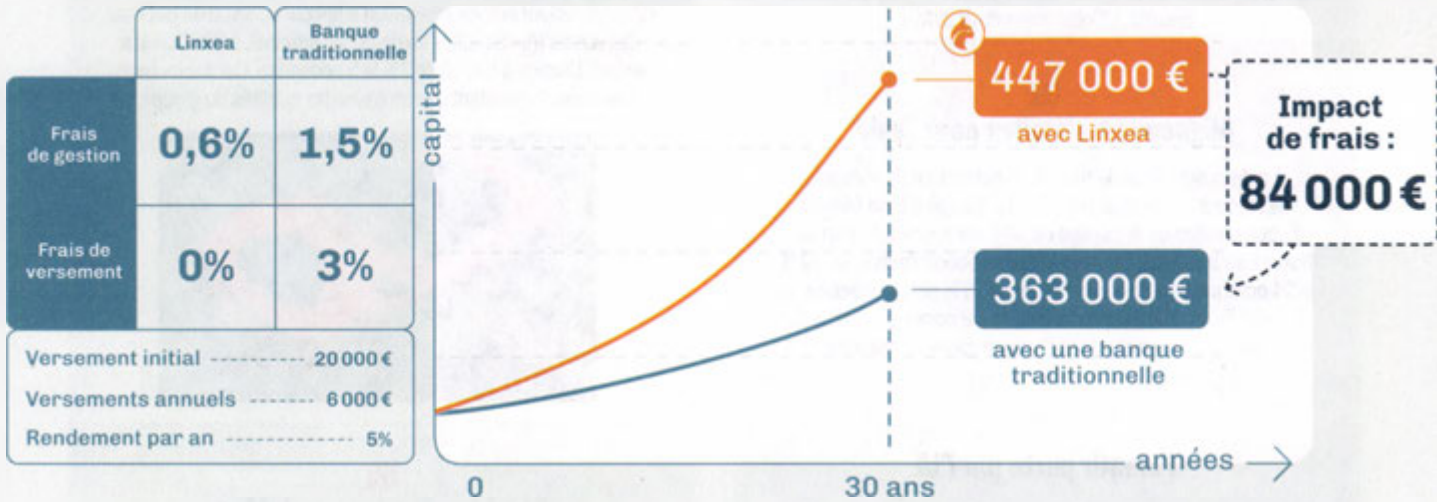
La performance de votre PER commence par des *frais bas*.



Hypothèses

	Linxea	Banque traditionnelle
Frais de gestion	0,6%	1,5%
Frais de versement	0%	3%

Evolution du capital



Choisissez votre PER chez Linxea



0% de frais d'entrée, de versement et d'arbitrage en ligne⁽¹⁾



0,5% ou 0,6% de frais de gestion annuels



Souscription et gestion 100% en ligne



Des conseillers experts à votre service



⁽¹⁾ Hors versement sur SCI, SCPI, SCP et ETF. Pour les autres frais, consultez les conditions contractuelles du contrat. ⁽²⁾ Distinctions ont été attribuées en 2024 par les journalistes et experts des publications concernées, en fonction de leurs propres critères d'analyse. La durée de validité de ces récompenses est d'un an à compter de leur date d'attribution.

TOPS

01

EssilorLuxottica vaut plus de 100 milliards d'euros

Le spécialiste de l'optique est entré dans le cercle très fermé des valeurs françaises valorisées plus de 100 milliards d'euros. Sa capitalisation devient la huitième plus importante du CAC 40, derrière Airbus, Sanofi, TotalEnergies, Schneider Electric, L'Oréal, Hermès et LVMH.

02

Alignement d'étoiles pour Tesla

En deux semaines, le titre du constructeur de voitures électriques a pris plus de 30%. Le groupe d'Elon Musk a d'abord profité de la hausse de 54% de son résultat opérationnel au troisième trimestre, faisant bondir l'action de 22% le 24 octobre. Le titre a ensuite gagné 15% après l'élection de Donald Trump. Le patron de Tesla a été nommé à la tête du nouveau ministère de l'Efficacité gouvernementale.

03

Palantir porté par l'IA

Le spécialiste américain de l'analyse de données, qui compte parmi ses clients des agences de renseignements comme la CIA et le FBI, a publié un chiffre d'affaires trimestriel de 726 millions de dollars, dépassant largement les attentes. Le titre a grimpé de plus de 23% en réaction.



04

Verdict favorable pour la FDJ

Après trois ans d'enquête, la Commission européenne a annoncé que les droits exclusifs pour l'exploitation de jeux de loterie accordés par la France à la FDJ ne constituaient pas une aide d'Etat. La société n'aura à payer que 97 millions d'euros supplémentaires pour en bénéficier. Les investisseurs craignaient que la FDJ n'ait à déboursé une soule bien plus importante.

04

JCDecaux déchanté après les JO

L'action du numéro un mondial de l'affichage publicitaire revient sur ses plus-bas d'il y a un an. Le titre a décroché de plus de 10% le 8 novembre à la suite de sa publication trimestrielle. Après avoir vu ses revenus grimper de 12% sur les trois derniers mois, la croissance devrait freiner au quatrième trimestre, en raison du ralentissement économique en Europe.

03

Ferrari vend moins que prévu

Le constructeur automobile italien a fini par décevoir en publiant des ventes trimestrielles en deçà des attentes, à 3383 unités livrées. L'action a baissé de 7% le 5 novembre. Cet accrochage ne remet cependant pas en cause les qualités du groupe.



02

Les énergies renouvelables pénalisées par Trump

L'élection de Donald Trump constitue une mauvaise nouvelle pour les producteurs d'électricité verte. Le républicain a réaffirmé son intention de sortir de l'accord de Paris. En réaction, le 5 novembre, les danois Orsted et Vestas ont chuté de 13%, quand le portugais EDP a perdu 7% et l'américain Sunnova 51%.

01

Double peine pour Michelin

Le fabricant de pneumatiques a légèrement abaissé son objectif de résultat opérationnel annuel. Le groupe voit les ventes de pneus de spécialités, son activité la plus rentable, diminuer au troisième trimestre. Michelin a également annoncé la fermeture, d'ici à 2026, de ses sites de Cholet et Vannes, qui emploient 1254 salariés. Le titre a baissé de 15% en deux semaines.

FLOPS

Faites confiance au « PER » plutôt qu'au père Noël

*j'aimerais payer
moins d'impôts
et préparer
mon avenir.*



- › **DÉCOUVREZ** Le plan d'épargne retraite CORUM PERLife.
- › **RÉALISEZ** Une économie d'impôts sur vos revenus 2024*.
- › **CHOISISSEZ** Un investissement en recherche de performance.



Contactez un conseiller
dédié au 0170 82 26 78 et
retrouvez-nous sur [corum.fr](https://www.corum.fr)

*Selon votre situation fiscale personnelle.

Cette communication présente un caractère commercial et n'est pas suffisante pour prendre une décision d'investissement.

CORUM PERLife est un plan d'épargne retraite composé d'unités de compte et d'un fonds euro. Contrairement au fonds euro qui garantit le capital, les unités de compte sont sujettes à des fluctuations, à la hausse ou à la baisse. Elles présentent des risques de perte en capital dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers ou immobiliers. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CORUM L'Épargne, SAS au capital social de 1 000 000,00 €, RCS Paris n° 851 245 183, 1 rue Euler 75008 Paris, inscrite auprès de l'ORIAS sous le numéro 20002932 en ses qualités de CIF, membre de la CNECF, chambre agréée par l'AMF, de MOBSP, de MIA et d'AGA sous le contrôle de l'ACPR.

CORUM Life est une SA à directoire et conseil de surveillance au capital social de 20 000 000 € régie par le Code des assurances, RCS Paris n° 852 264 332, 1 rue Euler 75008 Paris. Société soumise au contrôle de l'ACPR.

EN CHIFFRES



- 5%

Le recul annuel des prix des logements anciens en France, fin juin, selon l'indice des notaires-Insee.



3,2%

Le taux d'intérêt pour un emprunt immobilier d'une durée de vingt ans auquel peuvent prétendre les bons clients des banques en novembre.



20,84 M€

Le prix de vente affiché pour la villa Beau Chêne, l'ancien château de Joséphine Baker au Vésinet (Yvelines). Joyau architectural, il déploie une surface de plus de 800 mètres carrés habitables, sur un terrain de plus d'un hectare.

780 000

Le nombre de transactions en France sur douze mois glissants, en baisse de 18,1% en rythme annuel, selon le Conseil supérieur des notaires.

● Ce volume de ventes représente à peine 2,1% du stock de logements, un plancher depuis le début des années 2000, et en baisse régulière par rapport au point haut du troisième trimestre 2021 (3,2%), lorsque l'euphorie post-Covid battait son plein. Quid de l'avenir ? Les notaires anticipent un atterrissage au-dessus des 700 000 transactions à la fin de l'année, au plus bas depuis mai 2015. Ils restent malgré tout optimistes en escomptant un regain de dynamisme du marché ces prochains mois, eu égard à la baisse des taux d'intérêt et à l'éventualité d'une extension du prêt à taux zéro (PTZ).

1,2 million

Le nombre de meublés touristiques

● Ce chiffre a été multiplié par quinze en dix ans, selon les pouvoirs publics. Face à cette explosion, une proposition de loi, dite « loi anti-Airbnb », vient d'être adoptée. Parmi les mesures actées : la possibilité pour les maires des communes concernées de mettre en place des quotas, d'exclure les locations saisonnières de certaines zones ou encore de réduire la durée de location maximale en courte durée d'une résidence principale à 90 jours. Les bailleurs de ces logements devront inscrire leur logement (numéro d'enregistrement) et présenter un DPE. Et, pour les nouvelles locations, se conformer au même calendrier d'interdiction de location des passoires thermiques que les locations classiques. A noter : les propriétaires qui louent déjà un logement classé en F ou G sur Airbnb bénéficieront d'un délai de dix ans pour effectuer des travaux et porter leur bien à une étiquette D au moins. En cas de violation des règles sur le DPE, le propriétaire contrevenant risque une amende de 5 000 euros. Enfin, la fiscalité est revue (voir p. 14).

2,5 Mds€

La collecte des SCPI sur les neuf premiers mois de l'année, en baisse de 49% par rapport à la même période de 2023.

18 900

Le nombre de logements mis en chantier en septembre, en recul de 10% par rapport au mois d'août et au plus bas depuis l'an 2000.

- 37%

L'érosion de la capitalisation des OPCI grand public depuis 2021, revenue à 13 milliards d'euros au troisième trimestre 2024.

On va loin pour votre épargne.

Avec un objectif de rendement de **7%**
en 2024, notre SCPI internationale continue
son expansion en Europe après l'Espagne et
l'Angleterre.



Plus
d'infos
ici



*Perspective non garantie de distribution
arrêtée par la société de gestion sur la base
d'hypothèses de marché et ne constituant en
aucun cas une promesse de rendement ou
de performance. Investir en SCPI comporte
certains risques, dont celui de perte en capital.



NCap
Continent

by norma
capital

POUVOIR D'ACHAT

BILLETS D'AVION 2025 : LES TAXES FLAMBENT

Le transport aérien et, in fine, les voyageurs sont aussi mis à contribution pour renflouer les caisses de l'Etat. Dans le cadre du PLF 2025, la taxe Chirac devrait être fortement augmentée.

Si vous prenez d'ores et déjà un billet sur Air France pour un voyage à compter du 1^{er} janvier 2025, jetez donc un œil sur le détail des taxes que vous payez. Et en particulier sur la TSBA, taxe de solidarité sur les billets d'avion. Pour un vol Paris-Barcelone, par exemple, la ponction passe, en classe éco, de 2,63 euros à 9,50 euros. Soit +261 % ! Pour la classe avec services (Business), toujours pour le même vol, la TSBA 2025 s'élève à 30 euros, contre 20,27 euros auparavant. Les montants sont définis en fonction de la distance et de la catégorie du vol (*voir ci-contre*).

Pour rappel, cette taxe avait été instaurée en 2006 par Jacques Chirac, alors président de la République, pour financer la lutte contre le sida en Afrique. Désormais, une partie des recettes est affectée au budget général de l'Etat. La taxe est prélevée sur tous les vols au départ du territoire français. Avec l'augmentation prévue par l'amendement n° I-3630 dans le projet de loi de finances 2025 ⁽¹⁾, l'Etat espère un rendement supplémentaire d'environ 1 milliard

UNE TAXATION VARIABLE



Destination finale	Catégorie	Tarif de la TSBA 2025	Hausse
Europe + vols intérieurs	Normale	9,50 €	+ 261 %
	Avec services	30 €	+ 48 %
Intermédiaire (vols < 5 500 km)	Normale	15 €	+ 99,70 %
	Avec services	80 €	+ 26,80 %
Lointaine (vols > 5 500 km)	Normale	40 €	+ 432,60 %
	Avec services	120 €	+ 90,30 %



d'euros, dont 850 millions proviendraient des vols de tourisme et 150 millions de l'aviation d'affaires.

Air France-KLM, qui a publié des résultats en baisse pour le troisième trimestre 2024, détaille sur son site la décomposition du prix d'un billet d'avion. Pour un trajet Paris-Nice par exemple, la fiscalité représente aujourd'hui 40 % du prix payé par le client. L'impact négatif de l'augmentation de la TSBA 2025 sur le résultat d'exploitation est estimé par la compagnie entre 90 et 170 millions d'euros.

Reste que l'on peut s'interroger sur l'initiative du groupe, qui a décidé par anticipation de prélever l'impôt alors même que le projet de loi et ses textes d'application ne sont ni votés définitivement ni publiés. Une « régularisation » est néanmoins prévue en cas de modification ou de rejet de l'amendement en question. ●

SILVIA SIMAO

(1) Au moment de notre bouclage, le volet recettes du PLF 2025 avait été rejeté par les députés. C'est donc la version initiale du texte, où figure la taxe Chirac, qui a été transmise au Sénat.



SwissLife

[*Gestion de fortune*]

Certaines rencontres sont plus enrichissantes que d'autres.

Être de votre côté,

c'est vous donner l'opportunité de bénéficier de l'expertise d'un Conseiller en Gestion de Fortune*, associée à celle de votre Conseiller Swiss Life, et d'une offre de produits et services parmi la plus complète du marché.

Parce que vos problématiques tant personnelles que professionnelles sont complexes, vous bénéficiez de solutions complémentaires, en assurance et banque privée, pour vous accompagner, que ce soit en termes de valorisation et de diversification de votre patrimoine, de sécurisation de votre activité, de cession ou de transmission.

[**Ensemble, vous construisez votre indépendance financière
pour vivre selon vos propres choix.**]

#IngénieriePatrimoniale #PrivateEquity #CessionEntreprise

#YourLife

swisslife.fr

Assurance & Banque privée

BON À SAVOIR



LOCATION MEUBLÉE : ENCORE DU CHANGEMENT !

Après avoir été reporté du fait de la dissolution de l'Assemblée nationale en juin dernier, le texte de la proposition de loi relative à l'encadrement des meublés touristiques de courte durée vient d'être voté par le Parlement. Il comporte des mesures visant principalement à encadrer la réglementation du meublé dans les communes où il existe une tension sur le marché locatif (voir p. 10). Mais la loi modifie également les règles fiscales de ce type de location. Après des mois d'incertitude, le voile est aujourd'hui levé sur la fiscalité applicable aux meublés de tourisme de courte durée qui relèvent du régime micro-Bic.

A compter du 1^{er} janvier 2025, les revenus issus des meublés de tourisme non classés seront taxés comme ceux des biens loués vides, avec un abattement de 30 % au titre des charges, dans la limite de 15 000 euros de recettes. Pour les meublés de tourisme classés, l'abattement est abaissé à 50 %, dans la limite de 77 700 euros de recettes, soit les mêmes chiffres que pour la location meublée de longue durée.

Quelles règles applicables aux revenus 2024 ? La loi prévoit une taxation en vertu de l'article 50 du Code général des impôts dans sa version antérieure à la loi de finances 2024 : abattement de 50 %, dans la limite de 77 700 euros de recettes, pour les meublés non classés et abattement de 71 %, dans la limite de 188 700 euros de recettes, pour les meublés de tourisme classés. « Attention, toutefois, car la fiscalité n'est pas au cœur de ce texte. Tout cela pourrait à nouveau changer à l'occasion du vote du projet de loi de finances 2025 », alerte Baptiste Bochart, juriste chez JD2M. ●

BARBARA HUFNAGEL

LE PER, DE NOUVEAU DANS LE COLLIMATEUR

Dans un rapport d'une centaine de pages publié en novembre, la Cour des comptes pointe du doigt encore une fois le PER.

● Ce placement visant à préparer une retraite complémentaire par capitalisation permet aux contribuables d'épargner durant leur vie active, tout en bénéficiant d'un traitement fiscal de faveur basé sur la déductibilité des sommes versées sur le contrat, dans la limite d'un plafond qui dépend du niveau de revenus du contribuable.

Que reproche-t-on au PER ? Il coûterait trop cher à l'Etat. Selon ce rapport, l'avantage fiscal lié à l'épargne retraite représenterait un manque à gagner de 1,8 milliard d'euros chaque année pour nos finances publiques. En période d'économies budgétaires, les Sages de la rue Cambon préconisent de revoir les avantages fiscaux à la baisse, notamment en revenant sur les possibilités de report des plafonds de déduction d'une année sur l'autre. Mais ce n'est pas le seul point noir. Parmi les critiques avancées : le PER profiterait surtout aux foyers aisés. Selon ce même rapport, la moitié des demandes de déductions fiscales sont pourtant inférieures à 1 700 euros. La loi Pacte à l'origine de la création du PER serait-elle victime de son succès ?



MODIFIER VOTRE DÉCLARATION AVANT LE 4 DÉCEMBRE

Le service de télécorsrection ne sera bientôt plus accessible.

● Si vous avez des modifications à apporter à votre dernière déclaration de revenus (autre qu'un changement de situation personnelle comme un changement d'adresse), vous avez jusqu'au 4 décembre pour vous manifester. Nouveauté : si vous avez déclaré vos revenus via l'appli mobile, vous pouvez dorénavant la corriger via votre smartphone.



PORTER PLAINTE À DISTANCE : C'EST POSSIBLE !

Plus besoin de vous déplacer au commissariat ou à la gendarmerie pour porter plainte si vous êtes victime d'une atteinte portée à vos biens.

● Qu'il s'agisse d'un vol de téléphone ou d'une carte bleue, d'une dégradation subie par un de vos biens (graffiti sur votre logement, dégradation de votre voiture...) ou d'un cambriolage, vous pouvez porter plainte en ligne depuis le 15 octobre dernier. Seules les victimes ne connaissant pas l'identité de l'auteur des faits pourront utiliser ce nouveau service.

LIMITER L'IMPACT FISCAL DE SON INVESTISSEMENT EN SCPI



Dans un contexte fiscal de plus en plus complexe en France, et face à une incertitude croissante, de nombreux épargnants cherchent des solutions pour investir leur épargne tout en maîtrisant l'impact fiscal.

L'investissement en SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) permet d'investir facilement dans l'immobilier, mais qu'en est-il de la fiscalité ?

Dans cette interview, Gautier Delabrousse-Mayoux, Président d'Iroko, nous explique comment optimiser son investissement en SCPI pour en limiter l'impact fiscal, notamment grâce à des stratégies comme la nue-propriété ou via l'assurance-vie.

La SCPI est-elle un levier efficace pour réduire sa fiscalité ?

Bien que la fiscalité de l'immobilier, et donc des SCPI, puisse sembler de prime abord punitive, certains modes d'investissement permettent aux associés d'en limiter l'impact fiscal.

Il est par exemple possible de choisir de détenir une SCPI en nue-propriété, ce qui permet de ne pas subir d'imposition pendant la durée dudit démembrement. L'assurance-vie peut également être une option pour limiter l'impact fiscal. De même, privilégier les SCPI orientées vers des investissements hors de France peut alléger la fiscalité pour les foyers soumis à des Taux Moyens d'Imposition (TMI) élevés.

Qu'est-ce que l'investissement en nue-propriété et quels sont ses avantages fiscaux ?

L'investissement en nue-propriété consiste à acquérir des parts de SCPI avec une décote sur le prix de la part, en contrepartie de la non-perception des loyers pendant une période déterminée.

Ce dispositif est idéal pour les investisseurs qui n'ont pas besoin de revenus immédiats et souhaitent préparer un projet futur, la retraite ou le financement des études d'enfants, par exemple.

Les principaux avantages fiscaux incluent l'absence de taxation des revenus pendant la phase de nue-propriété et l'exclusion des parts de l'assiette de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), permettant ainsi de préserver son patrimoine sans impacter la fiscalité pendant la durée du démembrement.

Quels sont les avantages d'investir en SCPI via une assurance-vie ?

Investir en SCPI via une assurance-vie présente plusieurs avantages. Tout d'abord, les revenus générés par la SCPI sont abrités sous l'enveloppe fiscale de l'assurance-vie, ce qui signifie qu'ils ne sont pas imposables tant que les fonds restent dans le contrat. Cette solution permet de bénéficier des avantages fiscaux propres à l'assurance-vie, notamment une imposition réduite en cas de retrait après huit ans de détention. La SCPI Iroko Zen est accessible via plusieurs contrats d'assurance-vie, notamment PREPAR-VIE via l'UNEP.

Pourquoi choisir la SCPI Iroko Zen ?

Iroko Zen, lancée il y a quatre ans, continue de croître malgré un contexte de marché difficile pour les SCPI. Cette dynamique de collecte nous permet de réaliser des acquisitions immobilières à des prix compétitifs.

En 2024, notre portefeuille se diversifie avec des actifs tels que des bâtiments logistiques, des bureaux, des hôtels et des commerces, offrant des rendements non garantis supérieurs à ceux des acquisitions des années précédentes (Source : Iroko - Analyse des rendements des acquisitions entre 2021 et 2024).

Présente dans six pays d'Europe de l'Ouest, avec plus de 110 bâtiments et plus de 190 locataires s'engageant sur une durée moyenne ferme de plus de 7 ans, la SCPI Iroko Zen est bien positionnée pour maintenir ses performances dans les années à venir. La récente augmentation du prix de la part en août 2024 témoigne de la solidité de notre stratégie.

Iroko et ses partenaires sont à vos côtés pour vous accompagner et répondre à toutes vos questions.

Rendez-vous sur iroko.eu pour simuler votre projet d'épargne.



Données au 15/10/2024. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Lors d'un investissement en nue-propriété, votre épargne est bloquée pendant toute la durée du démembrement, même si celle-ci est supérieure à la durée de placement recommandée de la SCPI, à savoir 8 ans. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Investir en SCPI comporte des risques, notamment des risques de liquidité et de perte en capital. Veuillez vous référer à la note d'information d'Iroko Zen et au document d'informations clés avant de prendre toute décision d'investissement. Ceci est une communication publicitaire.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur

iroko.eu

Ou contactez un expert Iroko au

01 76 44 17 49
(prix d'un appel local).

Ou renseignez-vous
auprès de votre Conseiller
en Gestion de Patrimoine

VIE PRATIQUE

VOLS DE DONNÉES PERSONNELLES : QUE RISQUEZ-VOUS ?

Le chiffre fait froid dans le dos : au cours du troisième trimestre 2024, 17,2 millions de comptes en ligne de particuliers ont été compromis, soit 34 % de plus qu'au précédent trimestre, selon une étude du spécialiste en cybersécurité Surfshark. En Europe, la France est le pays le plus touché par les violations. Une fois dérobées, les données – noms, adresses, identifiants de compte... – sont généralement revendues sur le « dark web », où des cybercriminels les achètent pour générer ensuite des actions malveillantes. Dernier piratage en date : celui de l'opérateur Free, dont l'ampleur laisse augurer de potentielles escroqueries en chaîne.

Fin octobre, ce sont, en effet, plus de 19 millions de clients dont les données ont été siphonnées, parmi lesquelles 5,1 millions d'IBAN. Avec ces derniers en mains, les hackers peuvent créer de faux mandats de prélèvements SEPA et ponctionner les comptes de leurs cibles. Et ce, d'autant plus facilement qu'une banque ne peut effectuer aucune vérification sur un mandat de prélèvement.

Si vous êtes victime, que faire ? Surveillez votre compte comme le lait sur le feu, et en cas d'opération suspecte, faites opposition. Un prélèvement frauduleux peut être contesté pendant 13 mois à compter du débit (art. L.133-24 du Code monétaire et financier). La banque doit vous rembourser sans sourciller. Vous pouvez demander en parallèle la cons-



titution d'une liste blanche, à savoir recenser les noms des organismes qui peuvent débiter votre compte. En dehors de ceux-ci, la banque doit bloquer tout prélèvement qui se présenterait. En pratique, il s'agit d'une simple lettre, à envoyer en recommandé avec AR à votre conseiller, dans laquelle figure chaque émetteur de prélèvement que vous autorisez avec son numéro d'identifiant créancier SEPA (ICS) et le numéro du mandat correspondant (RUM). Plus radical, et plus efficace aussi pour retrouver votre tranquillité d'esprit : changer d'IBAN. Pour ce faire, vous devez clôturer votre ancien compte et en ouvrir un nouveau. Evidemment, il faudra prévenir vos créanciers habituels (impôts, EDF...) et souscrire de nouveaux moyens de paiement. Vous pouvez, en outre, porter plainte contre Free, pour défaillance de sécurité, devant la CNIL (Cnil.fr/fr/adresser-une-plainte).

Enfin, soyez particulièrement vigilant quant aux tentatives de phishing ou de spoofing (faux conseiller bancaire). La justice vient de prendre position en faveur des victimes dans un arrêt majeur (Cass. Chbre Comm. 23 oct. 2024, n° 23-16.267). En l'espèce, BNP Paribas invoquait la négligence grave pour refuser le remboursement à un client dont le compte avait été débité frauduleusement à la suite d'un appel de son soi-disant conseiller. Une avancée alors que, trop souvent encore, les banques freinent l'indemnisation dans de telles situations. ●

SILVIA SIMAO

PLACEMENTS



Découvrez les témoignages de deux abonnés à Mieux Vivre Votre Argent

qui ont souhaité nous faire part de leur expérience. Le premier déplore un investissement dans des grands crus qu'il qualifie de « désastreux ».

Le second doit à sa réactivité d'avoir liquidé à temps les parts de certaines SCPI qu'il détenait, juste avant que leur prix ne soit abaissé.

PROPOS RECUEILLIS PAR LÉO MONÉGIER

Prenez la parole ! Vous aussi, vous pouvez apporter votre témoignage à l'adresse suivante : redaction@mieuxvivre.fr

INVESTISSEMENTS VINS / « MA PERTE ATTEINT PRÈS DE 60 % AVEC DES GRANDS CRUS »

Christian M., Guéthary

☛ Mon expérience d'investissement dans les grands crus s'est révélée désastreuse. En octobre 2011, j'ai investi auprès d'un courtier en vins spécialisé dans les grands crus classés pour plus de 55 000 euros. Il s'agissait de grands vins de Bordeaux. Au vu des bouteilles proposées, je n'avais pas à craindre une mauvaise affaire, du moins le pensais-je : 12 Haut-Brion rouge 2006, 12 Lafite Rothschild 2004, 12 Château Latour 2008, 12 Château Margaux 2006, 12 Mouton Rothschild 2005... Que des grands crus classés, donc !

Outre le prix d'achat, on m'a facturé des frais de stockage et d'assurance annuels. Les frais d'assurance étaient de 0,4% de la valeur de ma cave, et les frais de stockage de 1,50 euro par an et par bouteille. Au total, entre 2011 et 2023 (date de vente du solde de la cave), j'ai payé 2 847 euros de frais en tout ! Mais dans le même temps, très vite, la valeur des vins a chuté et, à la suite de mes interrogations, il me fut répondu que cela pouvait arriver ; que le marché chinois était en récession, que les millésimes (proposés par eux) n'étaient finalement pas les meilleurs. Au fil

du temps, mon investissement s'est lourdement dégradé.

Lorsque j'ai décidé d'y mettre un terme, on m'a orienté vers le marché professionnel, celui des restaurateurs, car ce type de vin haut de gamme avait peu de chances de trouver acquéreur auprès des particuliers. J'ai donc accepté et mis en vente toute ma cave en 2023, avec à la clé une décote importante. J'en ai obtenu, pour le total, 28 196 euros, soit une perte de 51 %. En ajoutant les frais, j'ai perdu au total 31 043 euros, soit - 56 % !

Notre conseil. Ce marché étant très spéculatif et à haut risque de perte en capital, à l'instar des placements atypiques (pierres précieuses, cheptel, forêts, etc.), nous recommandons de n'y investir qu'une petite fraction de son patrimoine. Attention à ne pas vous positionner au plus haut.

Enfin, comme le rappelle l'AMF, si vous passez par un intermédiaire, renseignez-vous bien sur le sérieux de celui-ci : sur la société (identité, siège social, organisation, numéro d'enregistrement dans le cas d'un investissement en biens divers, etc.) et sur le produit (fonctionnement, prix d'achat et de vente, frais...).

SCPI / « IL FAUT SAVOIR ANTICIPER LES CHANGEMENTS DE CYCLE POUR NE PAS SE FAIRE AVOIR »

Xavier G., Viry-Châtillon

☛ Je tiens à raconter mon expérience dans la gestion de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), conscient que d'autres épargnants n'ont sans doute pas eu la même chance que moi. En août 2023, face aux rumeurs, qui se sont matérialisées par la suite, de baisses de prix de parts pour plusieurs SCPI, j'ai décidé de procéder à des arbitrages dans celles que je détenais via des unités de compte (UC) immobilières au sein de mon contrat d'assurance-vie. Sur les six SCPI que j'avais en portefeuille, j'ai revendu les parts de deux d'entre elles qui me semblaient les plus fragiles.

La première, très ancienne, était exposée au marché de bureaux en Ile-de-France ; l'autre, très en vogue, était essentiellement tournée vers l'immobilier de santé. Son taux de distribution n'était pas à la hauteur de mes attentes, et la société de gestion avait beaucoup acheté d'actifs quand les taux étaient très bas, dont des bureaux et des Ehpad. Mon assureur a immédia-

tement enregistré ma demande et lui a donné une suite favorable. Cela s'est fait simplement, sans frais d'arbitrage, en ligne et immédiatement. Sur ce point, je ne suis pas certain que si je tentais la même chose aujourd'hui, ma demande soit satisfaite de la même manière.

Quoi qu'il en soit, bien m'en a pris : ces deux SCPI ont annoncé des baisses de prix de part de respectivement 9 et 15% dans les semaines qui ont suivi. J'ai évité un manque à gagner de plus de 4 000 euros. A noter que j'ai fait de même avec deux organismes de placement collectif en immobilier (OPCI) que je détenais, dont la valeur liquidative commençait à piquer du nez.

Conclusion : même si l'investissement immobilier est de long terme, il peut être judicieux tactiquement d'être réactif et d'anticiper les changements de cycles.



MARCHÉ DE L'ART



1.



2.



3.

LA FOLIE POKÉMON

Pikachu ou Dracaufeu : leur nom ne vous dit peut-être rien, pourtant certaines cartes à l'effigie de ces personnages valent aujourd'hui le prix d'un tableau de maître ! Ce marché, qui rassemble 600 000 acheteurs en France, est très spéculatif. Mais seuls la rareté et l'état impeccable d'une carte font s'envoler sa cote.

En 2021, la licence Pokémon fête ses 25 ans, et sur Internet, des milliers de nostalgiques du Club Dorothée se remémorent leur passion pour les petits monstres colorés aux superpouvoirs. Les classeurs de cartes Pokémon sortent des placards et tiroirs. Les transactions commencent. Très vite, la demande dépasse largement l'offre et les prix deviennent stratosphériques. Le phénomène est mondial. En juillet 2021, un youtubeur américain s'offre une carte japonaise imprimée à un seul exemplaire, à l'effigie de Pikachu, pour 5 275 000 dollars. C'est toujours la carte la plus chère à ce jour. La première vente aux enchères française s'organise dès juin 2021, lorsqu'un collectionneur trentenaire démarque le jeune commissaire-priseur troyen Léonard Pomez. « Les collectionneurs recherchent les cartes les plus anciennes possible, dans le meilleur état possible, un peu comme pour une collection de timbres », résume-t-il.

La prime va donc aux cartes holographiques, les plus rares dans les paquets, datant de 1996 pour les cartes japonaises et de 1999 pour les françaises, mais aussi aux effigies des Poké-

mons les plus connus, Dracaufeu, Pikachu et Tortank en tête. Une règle d'or : les cartes doivent être dans un état irréprochable, ce qui explique que les boîtes et paquets scellés sont aussi très convoités.

Le plus grand collectionneur français, Romain Chat, a acheté l'an dernier aux enchères une boîte encore sous blister contenant 36 paquets de l'édition 1999, pour 41 000 euros. « De 90 à 95 % des personnes qui détiennent des cartes Pokémon ne savent même pas jouer avec. C'est une communauté de collectionneurs ou d'amateurs qui les considèrent comme de petites œuvres d'art », décrypte François Thierry, expert en cartes Pokémon pour la maison de ventes Aguttes. Lors d'une vente en ligne d'octobre, il a établi un record d'Europe avec une carte Pikachu japonaise de 1996 vendue 192 400 euros. Il n'en existe que 39 exemplaires dans le monde. La carte était « gradée », ce qui signifie que son état excellent était certifié par une entreprise américaine spécialisée.

Attention, au sens fiscal, les cartes Pokémon ne sont pas considérées comme des objets de collection. Les plus-values réalisées sur les cartes de plus de 5 000 euros sont donc taxées à 36,2%. ●

AXELLE CORTY

Ventes et expertises : Aguttes, à Versailles, Aguttes.com ; Boisseau-Pomez, à Troyes, Ivoire-troyes.com ; Osenat, à Paris, Osenat.com ; Pastor, au Mans, Pastor-mdv.fr.

A lire en ligne : Pokopedia.fr, l'encyclopédie des cartes Pokémon en français ; Cardmarket.com, le site de référence pour connaître le prix des cartes.

1. Collection complète de 102 cartes du set de base en première édition en français, fabriqué par Wizard en 1999, adjudgée 44 000 € par Boisseau-Pomez à Troyes le 12 décembre 2021. © Aguttes.

2. Carte Pikachu Illustrator gradée PSA (1998 Promo), adjudgée 192 400 € par Aguttes en octobre 2024. © Aguttes.

3. Errata Pokémon, box scellée set de base 1^{re} édition (1999), adjudgée 46 789 € par Aguttes, en octobre 2023. © Aguttes.

R I E N .
C ' E S T
L E M E N U
D U J O U R
P O U R
D E S M I L L I O N S
D E F R A N Ç A I S .



POUR AIDER LES PLUS
VULNÉRABLES À SORTIR
DE LA PAUVRETÉ
FAITES UN DON SUR
RESTOSDUCOEUR.ORG





PATRICK LACIZ

PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE : LES LAURÉATS 2024 EN IMAGES

Mercredi 16 octobre avait lieu la deuxième édition des Grands Prix des PER de *Mieux Vivre Votre Argent*. Les représentants des contrats lauréats ont été invités à Paris, dans les locaux du groupe Les Echos-Le Parisien (dont fait partie *Mieux Vivre Votre Argent*), autour d'un petit déjeuner pour la remise des prix.

Cette année, 14 plans d'épargne retraite (PER) ont été récompensés pour la qualité de leur offre sur un total

de 72 contrats analysés. Pour être évalués, les PER ont d'abord dû remplir trois critères : constituer un contrat assurantiel classique, être ouvert à minima aux salariés et avoir été lancé avant 2022. 53 PER ont répondu à l'ensemble de ces critères.

Ensuite, plusieurs caractéristiques, telles que la performance de la gestion à horizon, le rendement du fonds en euros, les frais sur versement, les frais de gestion, etc. ont été prises en compte pour le calcul de la note globale de chacun d'entre eux.

Enfin, afin de faciliter leur comparaison, chaque produit a été classé selon son réseau de distribution (Plates-formes Internet, Mutuelles et associations, Réseaux bancaires et Acteurs patrimoniaux). Les trois meilleurs de chaque catégorie ont été primés.

Par ailleurs, deux produits ne pouvant pas être récompensés au même titre que les autres car ne répondant pas à tous nos critères de sélection, ont obtenu une mention spéciale. Voici l'ensemble des lauréats dans le détail. ●

PLATES-FORMES INTERNET



Yves Conan, directeur général (à gauche) et **Antoine Delon**, président de Linxea (à droite), récompensés de la première place pour son contrat Linxea Spirit PER, assuré par Spirica.



Emmanuel Groshenny, directeur du développement (à gauche) et **Patrick Thiberge**, directeur général de Meilleurtaux Placement (à droite) qui a obtenu la deuxième place au titre de son contrat Meilleurtaux Liberté PER, assuré par Spirica.



Olivier Rull, cofondateur de Caravel qui se hisse à la troisième place du podium avec son contrat Caravel PER, assuré par Apicil.

MUTUELLES ET ASSOCIATIONS



Hélène Le Rézollier, conseillère de la présidence d'Asac-Fapès, pour Asac-Fapès PER, assuré par Spirica et premier de sa catégorie.



Guillaume Rosenwald, directeur général de MACSF Epargne Retraite, pour le PER RES Retraite, deuxième de sa catégorie.



Patrick Celeri, directeur du développement de la MIF dont le contrat MIF PER Retraite se hisse à la troisième place du podium.

RÉSEAUX BANCAIRES



Delphine Pasquier, directrice du développement de Prepar-Vie, assureur du contrat Peri Bred, commercialisé par la Bred Banque Populaire, premier de sa catégorie.



Laurence Lambert, animatrice commerciale de Crédit Mutuel Alliance Fédérale, pour le PER Assurance Retraite, deuxième de sa catégorie.



Jérôme Lamarque, directeur commercial de Suravenir, assureur du PER Projection Retraite distribué par Crédit Mutuel Arkéa, troisième de sa catégorie.

ACTEURS PATRIMONIAUX



Anne-Emmanuelle Corteel, directrice des solutions d'assurances de Generali Patrimoine, pour Le PER Generali Patrimoine, premier de sa catégorie.



Agnès Juras Sabia, directrice stratégie et solutions d'assurance retraite de Generali France, pour La Retraite Salariés, deuxième de sa catégorie.



Aurélié Dias, directrice marketing de l'offre, communication et digital de Spirica et de UAF Life Patrimoine, distributeur et assureur du PER Version Absolue Retraite et troisième de sa catégorie.

MENTIONS SPÉCIALES



Jérôme de Villele, directeur général d'Ampli Mutuelle, dont le contrat Ampli-PER liberté, réservé aux indépendants, a reçu une mention spéciale «indépendants».



Gilles Belloir, directeur général de Placement-direct.fr, pour le PER Placement-direct Retraite ISR, assuré par l'UMR et lancé en septembre 2023, qui obtient la mention spéciale «jeune contrat».



Time		To	Gate	Remarks
15:00		NEW YORK	A04	DEPARTED
15:05		PARIS	B05	ON TIME
15:10		BARCELONA	B14	DELAYED
15:15		LONDON	C12	ON TIME
15:20		SYDNEY	B15	ON TIME
15:25		MADRID	A01	ON TIME
15:30		MOSCOW	A11	DELAYED
15:35		MIAMI	C02	ON TIME

« Il ne sera même pas nécessaire pour le couple de sacrifier l'important budget dédié aux voyages pour financer l'achat de leur résidence principale à Paris »

Bénéficiez des conseils de Mieux Vivre Votre Argent en participant aux « Finances d'une famille »

Pour nous contacter, adressez votre courrier

à Mieux Vivre Votre Argent,

10 boulevard de Grenelle, 75015 Paris ou par courriel

à financesfamille@mieuxvivre.fr.



METTRE LE TURBO POUR PRÉPARER LA RETRAITE

Malgré un emploi du temps dense, obligations professionnelles obligent, Xavier et Hélène, 42 ans chacun, nous reçoivent chaleureusement dans leur nid douillet parisien, situé à quelques encablures du boulevard de Picpus, dans le 12^e arrondissement. Lui, passionné d'aviation et de sports, consultant senior dans une agence de communication. Elle, responsable administrative et financière au sein d'un cabinet d'architecte, férue d'histoire et de voyages. Le soleil automnal de la mi-journée vient embraser le séjour de ces deux sémillants époux. Dans cet antre du bonheur sont disposés quelques objets vintage, dont un vieux radiocassette « ghetto-blasteur » des années 1980, vestige de l'âge d'or du hip-hop de la Côte est des Etats-Unis, incarné par des pionniers du scratch et du remix comme Grandmaster Flash, dont Xavier apprécie le son *old school*. Mention spéciale aussi pour une superbe réplique en métal du Concorde, aux lignes épurées (*photo ci-contre*). « *Le plus bel avion du monde* », lance-t-il fièrement.

Cet appartement cosy, dans lequel ils ont emménagé, il y a un an, offre une vue apaisante sur la coulée verte. « *Nous mesurons la chance d'occuper ce logement : l'école de notre fils, Théo, 4 ans, est accessible à pied, et la durée de trajet vers nos bureaux respectifs ne dépasse pas vingt-cinq minutes porte à porte, ce qui est un luxe en Ile-de-France, se réjouissent-ils. De plus, l'agencement des pièces est optimal : aucun des 65 mètres carrés n'est perdu, nous disposons d'un double séjour, d'une grande chambre parentale, ainsi que d'une autre pour notre enfant.* »

Sans être dispendieuse, cette famille parisienne ne parvient pas à faire décoller son patrimoine. En cause : un loyer important qui grève son budget, malgré des ressources plutôt confortables, et une stratégie un peu trop frileuse sur son épargne. Des choix sont à faire pour envisager sereinement l'après-travail.

REPORTAGE : AYMERIC VAL

Mais il y a un prix à payer pour ce confort. Leur loyer, charges comprises, s'élève à 1800 euros. Ce qui absorbe près d'un tiers de leurs ressources. Autre impact de leur choix de vivre à Paris : il leur faut dépenser plus de 3 000 euros par an pour la scolarité de Théo, inscrit en école maternelle dans un établissement privé.

Ces choix sont-ils problématiques ? De leur point de vue, pas vraiment, même si cela constitue un frein pour leur patrimoine. Fort de salaires confortables (*voir tableaux pages suivantes*), ils n'ont aucun mal à joindre les deux bouts. Ils s'autorisent d'ailleurs une enveloppe importante pour voyager (plus de 9 000 euros en cumul par an), un plaisir consubstantiel à leur vie trépidante. En pratique, ils s'offrent au moins un long séjour à l'étranger chaque année, de préférence au soleil. Déjà programmés pour 2025 : un voyage en Andalousie, en Espagne, et un autre au Portugal, où ils se verraient d'ailleurs bien passer leur retraite. Nous y reviendrons. En complément, ils se paient aussi quelques allers-retours en TGV vers l'Alsace, pour raisons familiales. Pour le reste, ils

LES COMPTES DE XAVIER ET HÉLÈNE SUR UN MOIS

Ce qu'ils gagnent

Salaire

Revenus d'activité net hors charges
et impôts **5 900 €**

Total des revenus 5 900 €

Ce qu'ils dépensent

Dépenses contraintes

Loyer, charges comprises **1 801 €**
Impôt sur le revenu **260 €**
Énergies, eau **123 €**
Scolarité **266 €**
Télécoms (téléphone et Internet) **112 €**
Transports **170 €**
TV, musique **46 €**
Total des dépenses contraintes 2 778 €

Dépenses courantes

Alimentation **500 €**
Vacances **760 €**
Baby-sitting **50 €**
Restaurants **250 €**
Loisirs **300 €**
Cadeaux, jouets **120 €**
Entretien maison, divers **80 €**
Santé **50 €**
Habillement **95 €**
Total des dépenses courantes 2 205 €

Total des dépenses 4 983 €



Capacité d'épargne :

917 €

Avec leur propension à mettre de côté, Xavier et Hélène peuvent envisager une épargne retraite et poursuivre la constitution d'un apport en vue d'une acquisition immobilière.



Taux d'endettement :

0 %

Notre couple est vierge de dettes et peut, à ce titre, envisager un projet immobilier. Pour respecter le principe d'un taux d'endettement de 35 %, leur mensualité ne devra pas dépasser 2 065 euros.



Dépenses contraintes :

47,10 %

Naturellement, le loyer représente le plus gros poste de dépenses de cette famille, suivi par la scolarité de leur jeune fils. Le revers de la médaille de vivre à Paris.

demeurent raisonnables sur le volet loisirs, qui se limite à une sortie gastronomique en amoureux par mois, à des restaurants en famille, à des sorties entre amis, à des cadeaux pour leur enfant ainsi qu'à quelques dépenses pour assouvir leurs passions respectives.

Un effort mensuel notable pour l'épargne de précaution

– Ils se défendent pour autant d'être des poches percées et en veulent pour preuve leur épargne de précaution, qui a été constituée en prévision des aléas de leur budget ou d'éventuelles difficultés qui pourraient survenir, si l'un d'eux venait à perdre son travail par exemple. En cumulant leurs deux assurances-vie, essentiellement investies dans des fonds en euros, ainsi que les livrets A, dont celui de leur fils, déjà doté de quasiment 10 000 euros, ils disposent d'environ 50 000 euros mobilisables pour parer à toute

éventualité. Une cagnotte que Xavier et Hélène abondent désormais de quelque 800 euros chaque mois, à travers des versements programmés. Et dans laquelle ils piochent occasionnellement, quand ils ont la main un peu trop leste sur leurs dépenses.

Avec cette épargne forcée, nos deux époux estiment avoir pris la bonne option pour préparer les études supérieures de Théo. Quant à leur retraite, ils y pensent mais, fatalistes, considèrent ne pas pouvoir être en mesure, aujourd'hui, de construire des revenus complémentaires.

Enfin presque. Car Xavier pourrait hériter, à terme, de la moitié d'un vaste appartement à Strasbourg, dont il est déjà nu-propiétaire. Valeur de sa quote-part : 300 000 euros, auxquels pourraient s'ajouter une cinquantaine de milliers d'euros supplémentaires, issus d'un contrat de capitalisation. Une fois le bien revendu, il projette de réemployer ces fonds pour acheter un petit appartement au soleil, soit sur la Côte d'Azur, où les prix sont élevés, soit au Portugal, un lieu



LEUR PATRIMOINE À LA LOUPE

Ce qu'ils possèdent

Actif	
Livrets A	24 400 €
Assurances-vie	26 797 €
Actif brut	51 197 €
Passif	
	0 €
Actif net	51 197 €

51 197 €

d'actifs bruts répartis de la façon suivante :

Assurance-vie		52,3 %
Comptes, livrets et plan d'épargne		47,7 %

de villégiature plus abordable, afin d'y passer ses vieux jours avec sa femme, sachant qu'il compte d'ici là mettre ce logement en location pour couvrir les frais et en tirer un revenu.

Envisager l'achat de leur résidence principale

– Après analyse minutieuse de leur cas, nous considérons néanmoins qu'il existe des alternatives pour qu'ils puissent préparer leur avenir plus efficacement, sans vraiment se serrer la ceinture. Principale piste à étudier : l'achat à terme de leur résidence principale, en utilisant leur capacité d'emprunt. « Du fait de leurs revenus actuels, de leurs perspectives de carrière et de leur volonté de rester à Paris jusqu'à leur départ à la retraite, ils ont tout intérêt à acquérir leur logement plutôt qu'à continuer à payer un loyer à fonds perdus pendant plus de vingt ans », abonde Valérie Bentz, responsable des études patrimoniales à l'Union Financière de France (UFF). Et d'ajouter : « A eux deux, ils peuvent facilement



« Souscrire un PER permettra de réduire l'imposition du couple et de constituer à terme un solide capital pour l'échéance de la retraite »

emprunter 300 000 euros, ce qui ne pénaliserait pas leur niveau de vie. Avec une durée de remboursement de vingt ans et un taux de 3,5 %, leur mensualité, assurance comprise, s'inscrirait à 1 740 euros, en-dessous de leur loyer actuel. » Bon à savoir : en tant que Parisiens, ils pourraient bénéficier d'un prêt aidé de la Ville de Paris, mais il leur faudra respecter des conditions drastiques (voir encadré page suivante).

En complétant leur emprunt avec la somme issue de la vente de l'appartement strasbourgeois dont Xavier détient à terme la pleine propriété, leur budget atteindrait au bas mot 600 000 euros, frais de notaire inclus. Dans leur quartier, où le prix moyen au mètre carré avoisine 8 500 euros, selon Meilleurs Agents, cela leur permettrait d'acquérir une surface comparable à celle de leur logement actuel. Autre option : changer de quartier pour aller soit en banlieue proche, soit rester dans Paris intra-muros, avec l'idée de se rapprocher d'un bon collège public, ce qui leur permettrait d'économiser plus de 200 euros mensuels. A mettre en balance avec le rallongement éventuel du temps de trajet pour leur travail.

Contrairement aux appréhensions de Xavier, ontologiquement opposé au crédit, emprunter ne les mettrait pas en situation de risque. En cas de coup dur (chômage, divorce, baisse de revenus, etc.), ils pourraient, si nécessaire, activer les clauses du contrat pour reporter les échéances de remboursement d'un à deux ans, le temps de rebondir ou de revendre leur bien. Une souplesse appréciable dont les locataires ne bénéficient pas. « Accéder à la propriété leur permettrait aussi

de se protéger de l'inflation, grâce à la stabilité de leur mensualité, par contraste avec un loyer qui est censé augmenter chaque année», souligne Valérie Bentz. Mieux, en cas de poursuite de la baisse des taux, ils pourront envisager une renégociation de leur crédit pour gagner en pouvoir d'achat. Dernier avantage de l'acquisition de leur résidence principale : leur logement se revalorisera avec le temps. En tablant sur un gain annuel moyen de 2% par an, hypothèse assez conservatrice, la création de valeur dépassera 200 000 euros au bout de vingt ans.

Une alternative plus timorée consisterait, pour Xavier et Hélène, à réaliser un petit investissement locatif. Manuel Ravier, cofondateur d'Investissement-locatif.com, estime qu'ils pourraient envisager un projet d'un montant de 100 000 euros, et viser une ville à beau potentiel comme Poitiers (voir notre sélection, p. 39), avec un rendement cible d'au moins 6%, de façon à ce que les loyers couvrent les mensualités d'emprunt.

L'épargne retraite individuelle, une solution complémentaire

– Un autre axe d'optimisation pour leurs finances consisterait à initier une épargne retraite. A défaut de plans collectifs proposés par leur entreprise respective, ils doivent se tourner vers le plan d'épargne retraite individuel, plus communément appelé Perin ou PER. « Sachant que leur épargne de précaution est déjà constituée, ils ont tout intérêt à ouvrir un tel produit, car cela réduira leur imposition tout en leur permettant de mettre de côté une enveloppe pour leurs vieux jours, indique Olivier Rull, cofondateur de la plate-forme spécialisée Caravel. Sur la base de leurs revenus imposables, de 66 852 euros, le versement annuel optimal se situe à 3 300 euros environ, car, au-delà, ils font basculer leur taux marginal d'imposition de 30% à 11%, rendant le levier fiscal du PER moins important. Mon conseil est néanmoins d'aller au-delà de ce montant à l'ouverture, jusqu'au plafond annuel, qui se situe dans leur cas à 4 399 euros, puis d'abonder régulièrement par des versements programmés, de l'ordre de 250 euros par mois. Cela permettra une économie d'impôt annuelle de 900 euros et la constitution d'un capital de plus de 140 000 euros à l'horizon de vingt-cinq ans grâce aux intérêts composés. » Il leur faudra être sélectifs sur les contrats choisis, en faisant attention aux frais sur versement et de gestion (voir nos Grands Prix des PER, Mieux Vivre Votre Argent n° 506, p. 25).

Concernant l'allocation, ce professionnel préconise une stratégie dynamique, en gestion déléguée pour le PER. La ventilation type intégrerait, jusqu'à leurs 50 ans, des unités de compte pour 100% des versements, exclusivement composées de fonds indexés (ETF) sur des indices de type actions américaines, européennes, Japon et pays émergents, de façon à diversifier au maximum les risques. Dernière préconisation d'Olivier Rull : réallouer les assurances-vie détenues par le couple vers un portefeuille plus offensif, en intégrant au moins 60% d'actifs risqués (actions). ●

LE PPL 0%, UN PRÊT SANS INTÉRÊTS POUR LES PRIMO-ACCÉDANTS PARISIENS

Pour aider les locataires qui souhaitent acheter leur résidence principale dans la capitale, la Ville de Paris propose depuis 2004 le Prêt Paris Logement 0% (PPL 0%).

● Comme son nom l'indique, il s'agit d'un prêt sans intérêts, appartenant à la grande famille des prêts aidés, tout comme le prêt à taux zéro (PTZ), bien plus connu et diffusé. Mais contrairement à ce dernier, le PPL 0% permet de financer non seulement des logements neufs, mais aussi des biens anciens. Avec ce dispositif municipal, un ménage de deux personnes ou plus peut bénéficier d'un financement de 39 600 euros (24 200 euros pour une personne seule), sachant que la durée de remboursement maximale est de quinze ans.

● Pour être éligible, vous devez toutefois respecter plusieurs conditions :
– justifier d'un an de résidence principale à Paris, sauf si vous êtes policier, sapeur-pompier, agent, personnel soignant de la ville ou encore handicapé physique ;
– ne pas être propriétaire de votre résidence principale, ni l'avoir été les deux années précédant

la demande de prêt ;
– le bien acquis doit être localisé à Paris intra-muros. Son étiquette énergétique doit se situer (avant ou après travaux) en catégorie A, B ou C du DPE ;
– faire du logement acheté votre résidence principale ;
– souscrire en parallèle un emprunt immobilier classique, sachant que l'enveloppe de financement, PPL 0% inclus, doit représenter 90% du prix du bien, hors travaux et frais de notaire ;
– ne pas dépasser des limites de ressources au regard du revenu fiscal de référence : 38 907 euros pour une personne ; 54 891 euros pour deux ; 71 953 euros pour trois ; 85 906 euros pour quatre et 102 209 euros pour cinq et plus.

Seules des banques ayant signé une convention avec la Ville de Paris le distribuent.

A noter : les locataires d'un logement social bénéficient d'un dispositif plus souple et favorable, le Prêt Parcours Résidentiel (PPR), qui permet d'emprunter jusqu'à 80 000 euros. Comme le PPL 0%, il est cumulable avec un PTZ.

Plus d'infos auprès de l'Adil de Paris ou de la mairie de votre arrondissement.

NOS CONSEILS À XAVIER ET HÉLÈNE

- Acheter leur résidence principale pour éviter de payer un loyer jusqu'à leur retraite.
- Ouvrir un PER pour y verser 3 000 euros par an.
- Augmenter le volet d'UC dans leurs assurances-vie.
- Poursuivre les versements sur le livret A de leur fils, jusqu'au plafond de 22 950 euros, et stabiliser leur épargne de précaution.

OÙ PLACER EN 2025 ?

Actions, fonds, livrets, assurance-vie, or...

Nous avons passé au crible tous vos placements afin de vous aider à effectuer les bons arbitrages pour gagner de l'argent en 2025.

Retrouvez toutes nos recommandations pour adapter votre patrimoine au nouveau contexte tout en maîtrisant votre prise de risque.

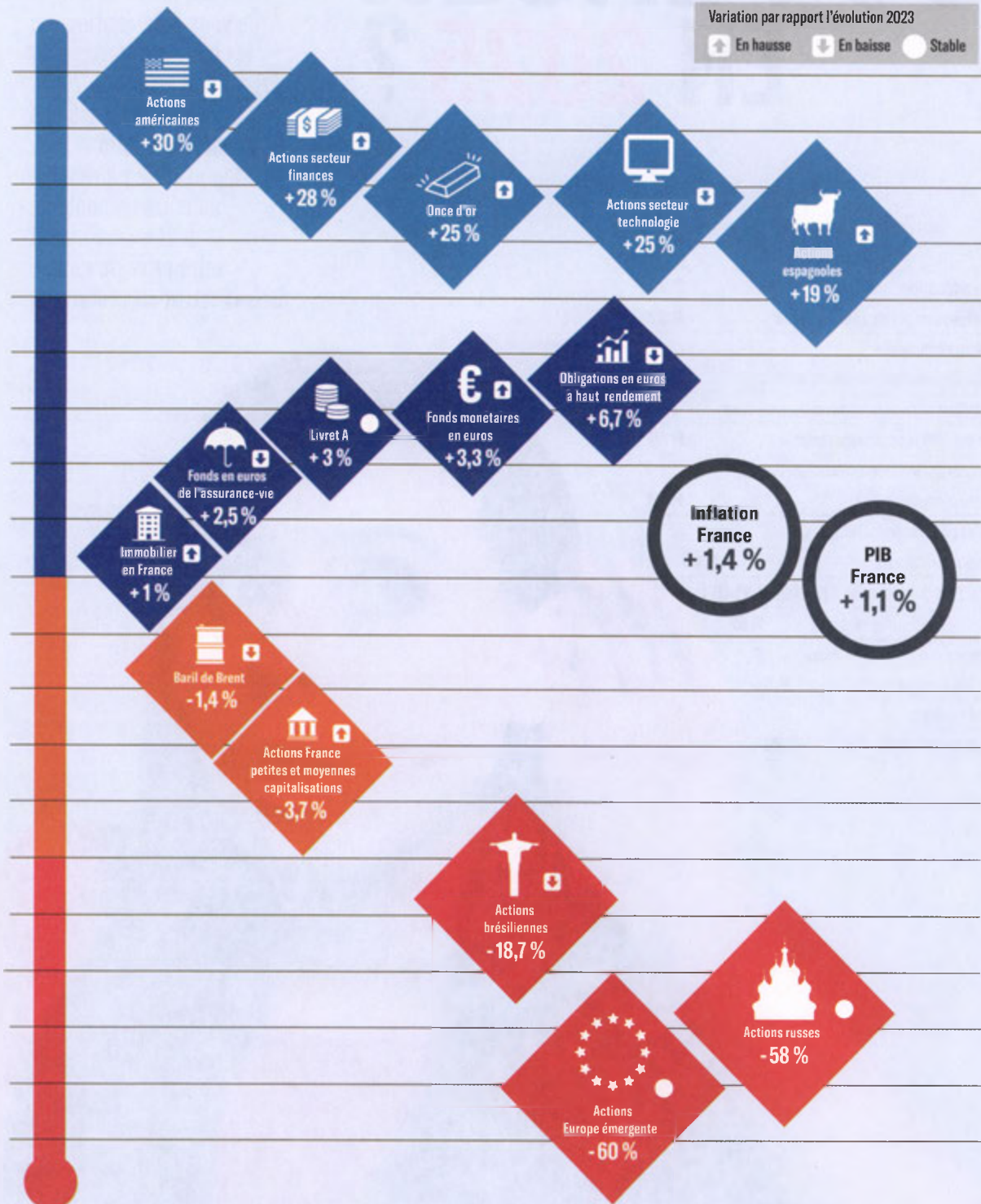
DOSSIER RÉALISÉ PAR LA RÉDACTION

Quelle allocation pour 2025 ?	P.29
Liquidités : des arbitrages à prévoir	P.32
Comptes rémunérés :	
un petit bonus chez quelques acteurs	P.36
Immobilier : ciblez les logements à rénover	P.38
SCPI : priorité aux plus dynamiques	P.40
Or : un contexte encore favorable à mettre à profit	P.43
Bitcoin : plus de reconnaissance, mais toujours risqué	P.46
Bourse : les thématiques à privilégier	P.48
Sicav : les meilleures pistes	P.52
Assurance-vie : fonds en euros, ciblez les bons contrats	P.56
Private equity : une option tentante	P.61



Le Baromètre des placements 2024

Si l'année 2024 n'est pas totalement terminée à l'heure où nous bouclons ces pages, les dés sont jetés en ce qui concerne les grandes tendances de gains sur les marchés. Comme en 2023, les valeurs américaines, notamment technologiques, ont tiré les marchés et l'or a continué d'offrir de bons résultats. En revanche, la Russie et les pays de l'Est sont restés les grands perdants.



QUELLE ALLOCATION POUR 2025 ?



PERFORMANCE/AN SUR 30 ANS : ⬆️ + 6%

En tête de chaque partie de notre dossier, nous présentons l'échelle de risque pour les principales catégories de placements, indicateur exigé par l'Autorité des marchés financiers (AMF).
Source des performances sur 30 ans : IEIF, données arrêtées au 31-12-2023.

Que nous réservent les marchés financiers l'an prochain ? C'est la grande question à se poser en fin d'année pour ajuster vos placements. Un exercice difficile, mais incontournable, pour doper vos performances tout en limitant votre prise de risque. Comme plus de 80% des Français, vous détenez certainement des livrets d'épargne bien garnis (voir *infographies en pages suivantes*). Or, si ces placements très liquides et garantis vous offraient des performances très honorables en 2024 (voir *baromètre ci-contre*), ce ne sera plus le cas dès les premiers mois de 2025. Dans le sillage de la baisse des taux engagée par les banquiers centraux, leur rémunération va se réduire. Le taux du livret A pourrait passer à 2,5% dès le mois de février. Veillez donc à garder des liquidités uniquement pour vos projets à court terme ou votre épargne de précaution.

Même constat pour le fonds en euros des contrats d'assurance-vie. Les assureurs, après les avoir revalorisés ces deux dernières années, devraient revoir leur stratégie. Il y aura toutefois des différences notables de taux servis entre les établissements, la chasse au mieux-disant est donc ouverte. Se tourner vers les unités de compte de votre contrat constitue une autre option : certains fonds actions ou obligataires offrent encore de bonnes perspectives.

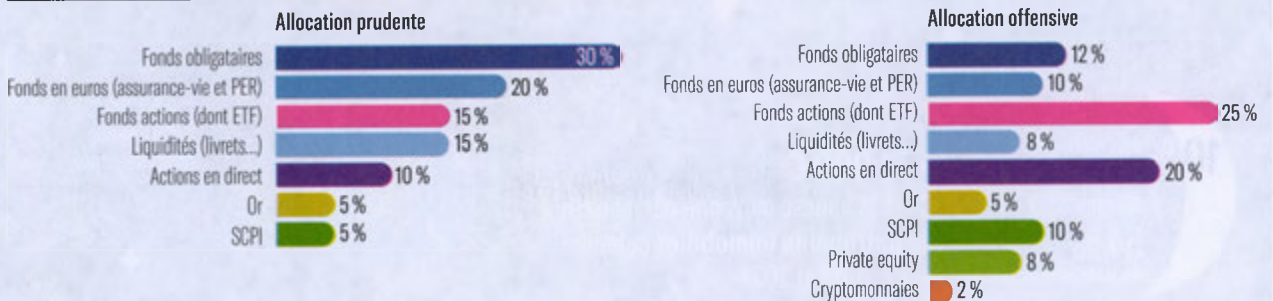
« La baisse des taux va peser sur le rendement des placements garantis mais sera favorable, entre autres, à l'immobilier »

Autre pierre angulaire de votre patrimoine, l'immobilier, pour lequel le ciel s'éclaircit. En début d'année 2024, un Français empruntait en moyenne à 4,16% pour un nouveau prêt immo-

bilier. C'est un peu moins aujourd'hui - 3,56% selon les derniers chiffres de la Banque de France - mais cela ne permet pas encore de retrouver la même capacité d'emprunt que par le passé. Face à une réglementation qui ne cesse de s'alourdir, investir pour louer devient une gageure, mais des opportunités perdurent. Même constat pour la pierre papier. Après deux années difficiles avec des baisses de prix de parts successives, la situation semble s'améliorer. Sélectionner les bonnes SCPI demeure la clé pour gagner de l'argent et réduire les risques de blocage des retraits.

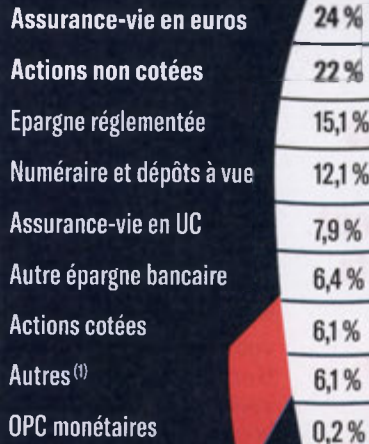
La liquidité est un sujet aussi pour la *private equity*. Investir dans le capital d'entreprises non cotées en Bourse devient un thème à la mode, dont les promesses de rendement sont alléchantes. Mais la démocratisation de cette classe d'actifs dans l'assurance-vie et les plans d'épargne retraite ne doit pas vous faire oublier que les sorties avant terme peuvent être bloquées ou chèrement payées. Il faut donc y consacrer une faible part de votre patrimoine, à l'instar des cryptomonnaies. Retrouvez ci-dessous toutes nos recommandations pour l'allocation de votre patrimoine financier. ●

NOS RECOMMANDATIONS DE PLACEMENTS FINANCIERS POUR 2025



L'assurance-vie en euros et les actions non cotées plébiscitées

Répartition du patrimoine financier

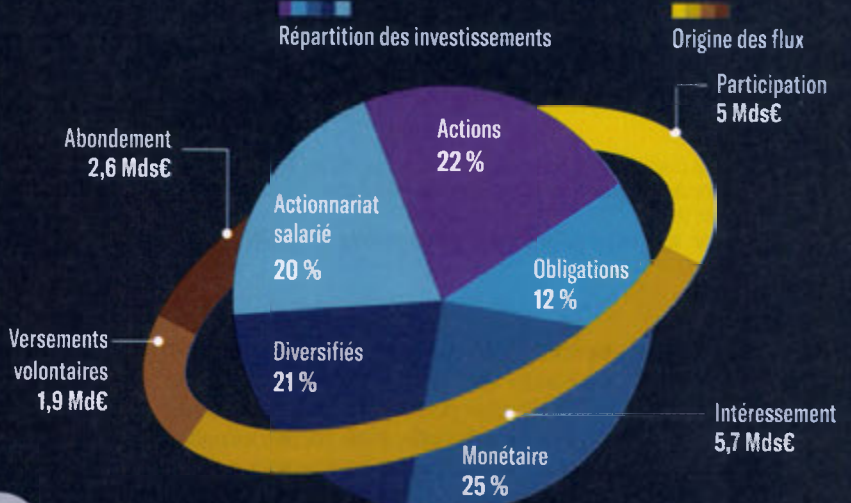


(1) Titres de créances, actifs immobiliers, actions détenues indirectement...
Source : AMF, juin 2024.

L'épargne d'entreprise progresse

+ de 15 Mds€

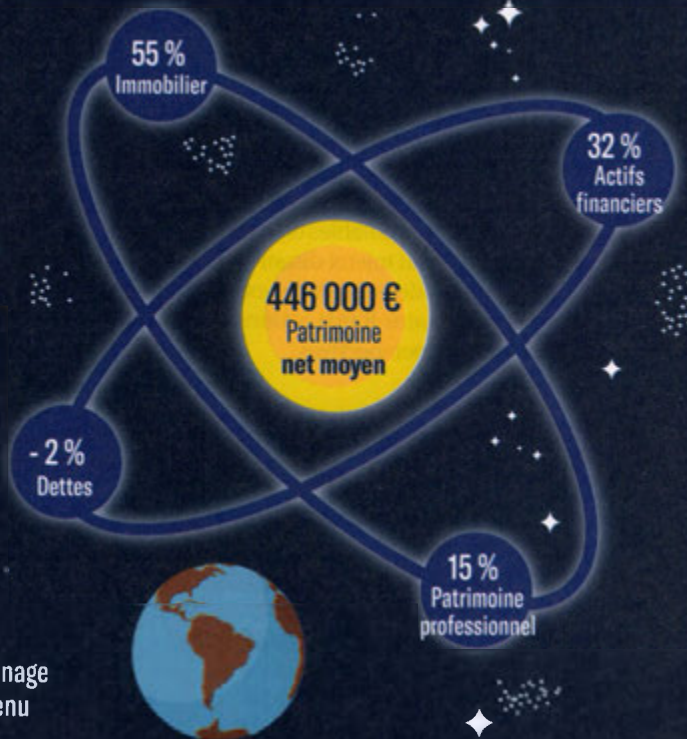
ont été versés sur les plans d'épargne salariale (PEE) et d'épargne retraite (PER collectif + PERCO)



LES PLACEMENTS PRÉFÉRÉS

Un patrimoine global très inégal

Montant total par ménage



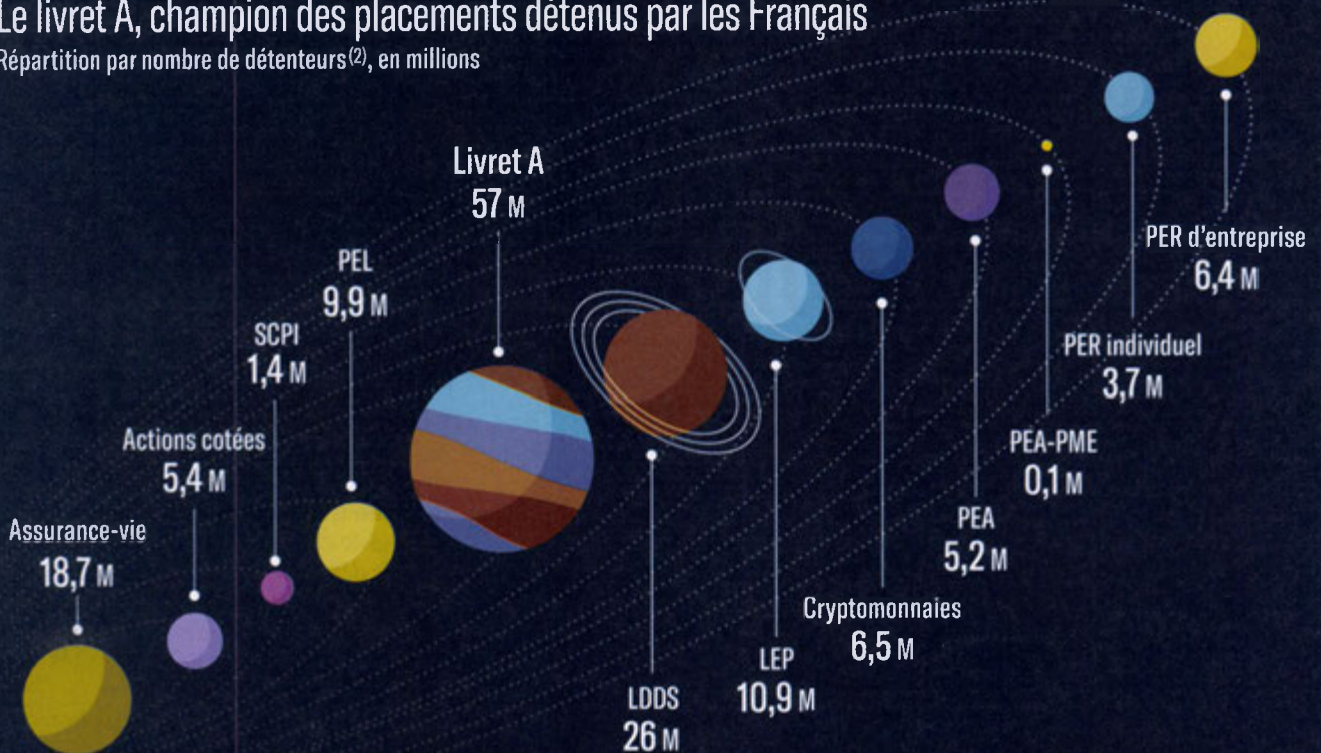
10 % des ménages les plus fortunés détiennent 54 % du patrimoine total

+ 71 000 €
C'est la hausse moyenne par ménage du patrimoine immobilier détenu entre 2009 et 2021

Source : Banque de France (janvier-février 2024).

Le livret A, champion des placements détenus par les Français

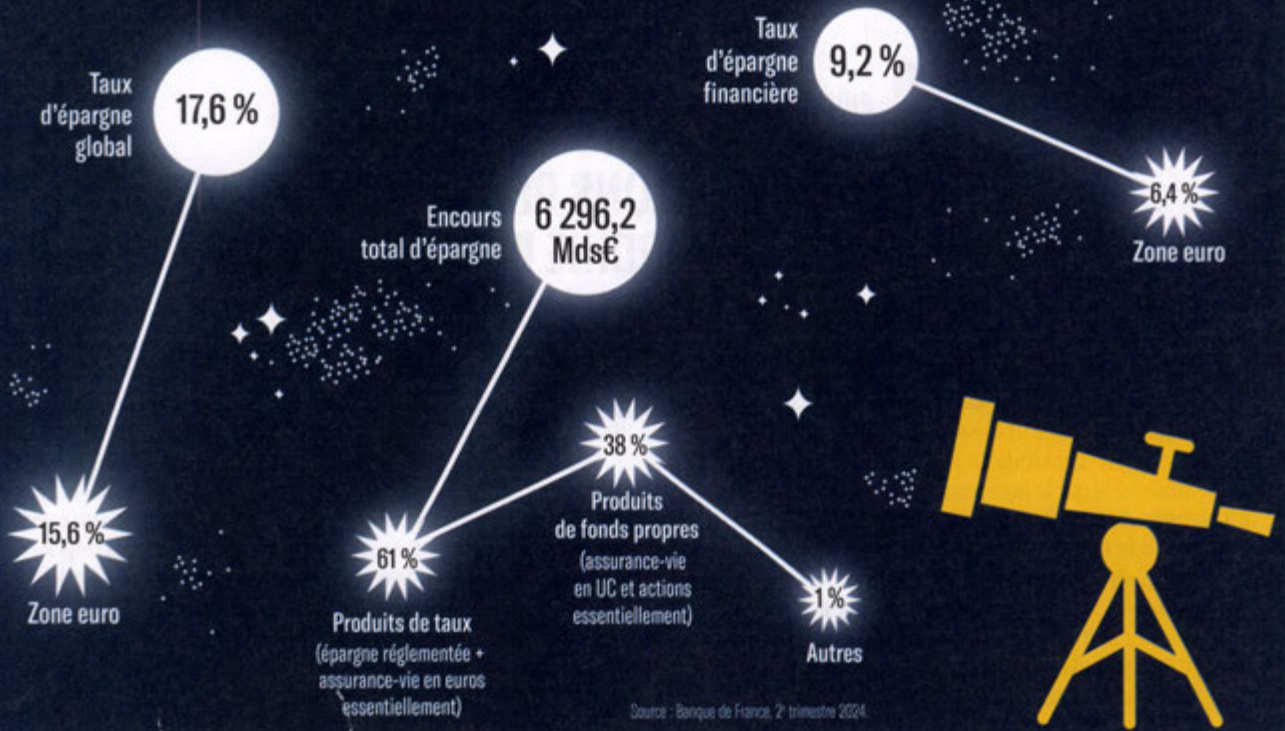
Répartition par nombre de détenteurs⁽²⁾, en millions



(2) Chiffres non disponibles pour les détenteurs de : placements monétaires (OPC), livrets fiscalisés, CEL et comptes à terme. Source : Banque de France, fin 2023, et Aspim.

DES FRANÇAIS

Des ménages plus fourmis que cigales



Source : Banque de France, 2^e trimestre 2024.

DES ARBITRAGES À PRÉVOIR POUR VOS LIQUIDITÉS

RISQUE 

PERFORMANCE/AN SUR 30 ANS :  + 2,4% (LIVRET A)

C'est le petit jeu auquel se livrent tous les prévisionnistes dans leurs scénarios pour 2025 : quelle sera l'ampleur de la baisse des taux conduite par la Banque centrale européenne (BCE) ? Car, si tout le monde est d'accord sur le fait que l'assouplissement monétaire amorcé à l'été 2024 devrait se poursuivre, la vitesse de ce dernier demeure une inconnue.

Au sein même de l'institution, les divergences se sont rallumées entre les

« colombes », qui prônent l'amplification de la détente monétaire au vu notamment des signaux mitigés de l'économie, et les « faucons », qui bataillent contre un desserrement trop rapide.

« Nous pensons que le cycle de baisse des taux est bel et bien enclenché et qu'il va se poursuivre de façon graduelle pour accompagner le repli notable de l'inflation, avance Hélène Baudchon, cheffe économiste adjointe de BNP Paribas. Selon nos anticipations, l'indice des prix à la consommation harmonisé, l'IPCH,

devrait se situer à 1,9% en moyenne dans la zone euro, contre 2,3% attendu sur 2024. » Dans ce contexte, selon Clémentine Gallès, chef économiste et stratéliste chez SG Banque Privée, « le taux de dépôt, principal taux directeur de la BCE, devrait revenir à 2% à la fin 2025 ». Pour rappel, en septembre 2023, il culminait à 4%, soit le plus haut niveau depuis octobre 2008.

Le taux de dépôt donne la la pour toute l'épargne de court terme. Avec la baisse attendue, les placements de trésorerie – comptes à terme et livrets fiscalisés en tête (voir tableau) –, dont le rendement est indexé sur le coût de l'argent à court terme, vont souffrir.

« Les comptes à terme vont retrouver leur utilité intrinsèque : celle de place-

PHILIPPE CREVEL

L'INTERVIEW
DE L'EXPERT



PHILIPPE CREVEL, ÉCONOMISTE ET DIRIGEANT
DU CERCLE DE L'ÉPARGNE

« NOUS ALLONS RETROUVER EN 2025
UNE HIÉRARCHIE DES TAUX PLUS NORMALE »

« Si la formule de calcul est respectée et si l'inflation poursuit sa décrue, le taux du livret A (et celui du LDDS) devrait retomber à 2,5% en février 2025. Dans la foulée, le livret d'épargne populaire (LEP) devrait servir du 3%. L'épargne réglementée serait ainsi toujours au-dessus du niveau d'inflation, attendue à 2% par la Banque centrale européenne (BCE), ce qui signifie que les épargnants continueront à gagner de l'argent avec leurs livrets, mais moins qu'en 2024. La collecte sur le livret A sur les trois premiers trimestres de 2024 a d'ailleurs été divisée par deux par rapport à celle de 2023 sur la même période, soit respectivement 13,42 milliards d'euros contre 30,73 milliards d'euros. Les comptes à terme, qui ont été les grands vainqueurs de 2023, ont gardé en 2024 une col-

lecte positive, mais qui s'est essouffée avec la baisse des taux de la BCE amorcée au printemps. Les rendements, autour de 2,6% à 3%, vont diminuer l'année prochaine pour revenir autour de 2,3% ou 2,4%, soit sous les 2% net.

L'assurance-vie en euros sera au-dessus avec un rendement attendu pour 2025 de 2,7 à 2,8% selon nos prévisions, contre 2,6% en 2024. Depuis 2021, les rendements des fonds en euros étaient inférieurs aux taux réglementés. Même les dépôts à terme ont rapporté plus ces trois dernières années que les fonds en euros. Il s'agissait d'une situation très atypique, où les taux courts étaient plus rémunérateurs que les taux longs. La courbe va s'inverser, justifiant une réallocation, au moins en partie, sur des produits de long terme. ●

Avec SG, faites grandir vos projets de retraite.



Épargner avec le Plan Épargne Retraite Acacia⁽¹⁾, c'est bénéficier d'un PER multirécompensé⁽²⁾ et de 0,2% de frais sur vos versements effectués du 01/10/2024 au 21/12/2024⁽³⁾. Contactez votre Conseiller SG pour plus d'informations.



Les investissements en unités de compte présentent un risque de perte en capital.

Document publicitaire sans valeur contractuelle. (1) Le PER Acacia est un contrat d'assurance collective sur la vie à adhésion facultative, souscrit par l'Association Apogée Retraite auprès de Sogécap et présenté par Société Générale en sa qualité d'intermédiaire en assurances (immatriculation à l'ORIAS n° 07 022 493 ; www.orias.fr). Autorité chargée du contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) 4, place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09. (2) Le Trophée d'or 2024 des contrats distribués par réseaux a été décerné à PER Acacia par les journalistes de la rédaction du *Revenu* pour une période d'un an à compter du 20/09/2024. Le Label d'Excellence 2024 a été décerné par les journalistes de la rédaction des *Dossiers de l'Épargne* pour une durée d'un an à partir du 24/04/2024. (3) Offre promotionnelle valable du 01/10/2024 au 21/12/2024 inclus, soumise à conditions. Cette offre concerne tous les versements (initiaux et complémentaires) ainsi que les transferts de Plan Épargne Retraite en provenance de la concurrence effectués pendant la période, quels que soient les supports d'investissement sélectionnés (fonds en euros et /ou unités de compte). Pour toute mise en place d'un programme de versements pendant la période de l'offre, les frais à 0,2% s'appliquent sur toute la durée du programme. À la fin de cette offre promotionnelle, les frais sur versements contractuels de 1% maximum s'appliqueront sur tout nouveau versement ou mise en place d'un nouveau programme de versements. Pour bénéficier de cette offre, il convient de vous rapprocher de votre Conseiller en agence afin que ce dernier puisse s'assurer que les versements envisagés sont adaptés, notamment à votre situation, à vos projets et à votre tolérance au risque. Les investissements en unités de compte présentent un risque de perte en capital. Sogécap, Société Anonyme d'assurance sur la vie et de capitalisation au capital de 1 263 556 110 €, entreprise régie par le Code des Assurances - 086 380 730 RCS Nanterre - Siège social : Tour D2 - 17 bis, place des Reflets - 92919 Paris la Défense Cedex. Centre Relation Client : 42, boulevard Alexandre Martin, 45057 Orléans Cedex 1. Société Générale - S.A. au capital de 1 015 044 435 € - 552 120 222 RCS PARIS - Siège social : 29, boulevard Haussmann, 75009 Paris. SG est une marque de Société Générale. Crédit photo : Manu Fauque. Novembre 2024.

ments d'attente. Ils resteront relativement intéressants dès lors qu'il s'agit d'immobiliser de l'argent en vue de financer un projet à l'horizon de trois ou six mois, voire dix-huit mois au maximum », souligne Philippe Crevel (voir p.32).

Sur les livrets ordinaires, les taux promotionnels, encore attractifs fin 2024, ne sont valables que sur très courte période (de un à trois mois en général). Au-delà, le taux chute drastiquement et se réduit comme une peau de chagrin avec l'application de la fiscalité.

Quid de l'épargne réglementée ? Le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations, Eric Lombard, a affirmé que le taux du Livret A pourrait revenir à 2,5% en février prochain. Avec une inflation faible, son rendement réel devrait donc rester positif. Mais la nouvelle donne sur le front monétaire plaide pour une révision du poids des liquidités dans votre patrimoine. « Jusqu'ici, avec du 3% net, garanti et non fiscalisé, il était plutôt malin de remplir ses livrets réglementés à ras bord, note Philippe Crevel. Une famille pouvait ainsi placer avantageusement plus de 100 000 euros. En 2025, il devient judicieux d'alléger les livrets au profit de placements plus rentables dans la durée. »

Pour rappel, les produits réglementés sont avant tout une épargne de précaution, dont la vocation est de parer aux éventuels imprévus. Il est recommandé d'y placer entre deux et quatre mois de salaires. ●

DES RÉMUNÉRATIONS EN BAISSÉ

COMPTES À TERME				
Etablissement	Taux (1)	Durée	Versement min.	Plafond
Axa Banque	de 2,50 à 3,20 %	6 mois, 9 mois et 1 an	5 000 €	1 M€
BoursoBank	de 2,75 à 3,08 %	6 mois, 1 an	5 000 €	Aucun
CIC	de 1,80 à 3,80 %	5 ans	150 €	Aucun
Crédit Municipal de Paris	de 2,50 à 2,80 %	De 12 à 24 mois	1 500 €	600 000 €
Distingo Bank	3 %	12 mois	1 000 €	100 000 €
Hello bank	2,90 % (2)	De 3 à 12 mois	10 000 €	Aucun
Klarna Bank	de 2,52 à 2,87 %	De 3 mois à 4 ans	1 €	500 000 €
La Nef	de 0,70 à 1,60 %	De 1 à 7 ans	5 000 €	Aucun
Monabanq	de 2,10 à 3,80 %	2 ans, 5 ans	3 000 €	150 000 €
Placement-direct.fr	de 2,60 à 2,80 %	De 1 à 5 ans	10 000 €	10 M€
Ramify	de 2,60 à 2,80 %	De 1 à 5 ans	10 000 €	10 M€
Younited Credit	de 2,15 à 2,75 %	De 1 à 5 ans	2 000 €	100 000 €
LIVRETS				
Etablissement	Taux brut annualisé (3)	Taux net annualisé (4)	Versement min.	Plafond
Bforbank	1,90 %	1,33 %	10 €	4 M€
BoursoBank	2,50 %	1,75 %	10 €	Aucun
Cashbee	2,91 %	2,04 %	10 €	10 M€
Crédit Municipal de Paris	2,35 %	1,65 %	50 €	600 000 €
Distingo Bank	2,46 %	1,72 %	10 €	10 M€
Fortuneo	2 %	1,40 %	10 €	10 M€
Goodvest	2,16 %	1,51 %	500 €	10 M€
Meilleurtaux Placement	2,71 %	1,90 %	10 €	10 M€
Monabanq	2,50 %	1,75 %	50 €	Aucun
Placement-direct.fr	2,75 %	1,93 %	10 €	10 M€
Ramify	2,71 %	1,90 %	500 €	200 000 €
Renault Bank	3,06 %	2,14 %	50 €	10 M€

(1) Taux annuel brut. (2) Sur six mois et à partir de 50 000 euros placés. (3) Ou taux net en l'absence de promotion. (4) Ou taux brut en l'absence de promotion. Nous n'avons pas tenu compte des primes éventuelles de bienvenue. Taux relevés début novembre 2024.



Ça va vous coûter **quatre fois rien.**



L'Assurance-vie Fortuneo Vie* avec
0€ de frais à l'adhésion, **0€** de frais sur les versements⁽¹⁾,
0€ de frais pour les arbitrages⁽¹⁾, **0€** de frais de sortie⁽²⁾.

Les unités de compte présentent un risque de perte en capital.



J'aime ma banque

(1) Hors frais spécifiques liés aux SCPI, SCI, OPCI et ETF.

(2) Hors fiscalité et prélèvements sociaux et hors option pour la remise de titres (Pour tous les autres frais, consultez la notice du contrat sur fortuneo.fr).

*Fortuneo Vie est un contrat d'assurance-vie de groupe de type multisupport géré par Suravenir, entreprise régie par le Code des assurances et distribué par Fortuneo.

Le document d'informations clés du contrat Fortuneo Vie contient les informations essentielles de ce contrat. Ce document est disponible sur fortuneo.fr, auprès de Suravenir ou en vous rendant sur le site suravenir.fr.

Fortuneo est une marque commerciale d'Arkéa Direct Bank. Arkéa Direct Bank, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 89 198 952 euros. RCS Nanterre 384 288 890. Siège social : Tour Trinity - 1 bis place de la Défense 92400 COURBEVOIE. Courtier en assurance n°ORIAS 07 008 441 - Adresse postale : FORTUNEO - TSA 41707 - 35917 RENNES CEDEX 9.

Document publicitaire dépourvu de valeur contractuelle.

COMPTES RÉMUNÉRÉS, UN PETIT BONUS CHEZ QUELQUES ACTEURS

RISQUE

PERFORMANCE/AN SUR 30 ANS : 0,06 % ⁽¹⁾⁽¹⁾ Rémunération moyenne des dépôts à vue sur 1 an.

Quelque 558 milliards d'euros dormaient sur les comptes courants en août 2024, selon la Banque de France. Une somme vertigineuse, d'autant que cet argent ne fructifie pas dans la très grande majorité des cas. Il faut dire que rares sont les établissements à rémunérer aujourd'hui les comptes de leurs

clients (voir fiches). Il s'agit alors pour eux d'une façon de se différencier de la concurrence et d'encourager les clients à augmenter leurs dépôts.

Ne vous attendez pas toutefois à des miracles : les taux sont compris entre 2% et 4%. A 3%, par exemple, un particulier dont le solde moyen s'élève à 5 000 euros obtiendrait en moyenne 150 euros dans l'année... avant impôt. Les intérêts versés sont, en effet, soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30% (taux encore en vigueur au moment où nous bouclons nos pages).

Mais ce gain, si petit soit-il, est mieux que rien ! « *Le livret A est fait pour placer son épargne de précaution. Il faut plutôt voir la rémunération des comptes courants comme un bonus : vous n'avez rien à faire et votre trésorerie vous rapporte un peu d'argent, ce qui permet de compenser une partie des frais* », décrypte Anna Meylacq, porte-parole du comparateur de tarifs bancaires Panorabanques.

Comme pour les liquidités (voir p. 32), il faut néanmoins se préparer à la baisse des rendements pour 2025. ●

LES MEILLEURS RENDEMENTS ACCESSIBLES SOUS CONDITIONS


BUNQ

● La néobanque néerlandaise aux 14,5 millions d'utilisateurs européens vise surtout les nomades, voyageant ou changeant de pays de résidence fréquemment. Tous les clients, quelle que soit l'offre choisie, bénéficient d'un compte rémunéré. Le taux, de 2,16% actuellement, est bonifié à 3,36% pour les nouveaux dépôts qui dépassent le solde le plus élevé du semestre précédent, dans la limite de 100 000 euros, ainsi que pour les nouveaux clients jusqu'au 31 décembre. Les intérêts sont calculés quotidiennement et versés chaque semaine. « *Les comptes en dollars et livres sterling*

JUSQU'À 3,36%

peuvent bénéficier d'un rendement jusqu'à 3,71% au maximum », met en avant Bianca Zwart, bras droit du PDG.

POUR QUI ?

● Les expatriés installés en France, les Français vivant à l'étranger.

POINT FORT

● Un taux boosté sur les six premiers mois.

POINT FAIBLE

● De nombreux services sont réservés aux abonnements Pro Personal et Pro XL Personal facturés 9,99 euros et 19,99 euros par mois.

N26 N26

● La néobanque allemande N26 rémunère les comptes de ses clients français depuis le mois de juin. Il faut commencer par ouvrir un compte Epargne Express et y placer la somme de son choix, sans plafond. Les intérêts sont alors calculés en fonction du solde quotidien, puis versés le mois suivant. Le rendement dépend de l'abonnement souscrit : 3% pour la carte Metal, 1,3% pour You et 1% pour les offres Smart et Standard. « *Les clients qui optent pour un compte gratuit avec une carte virtuelle bénéficient eux aussi d'une rémunération* », souligne

JUSQU'À 3%

Jérémie Rosselli, directeur général de N26 France. Le compte reste liquide : en cas de besoin, il suffit de cliquer pour transférer de l'argent du compte rémunéré vers le compte courant, sans délai.

POUR QUI ?

● Tous les clients de la néobanque qui ne veulent pas laisser leur argent dormir.

POINT FORT

● Offre accessible sans conditions.

POINT FAIBLE

● Un taux minoré pour les détenteurs d'une offre gratuite.

REVOLUT **JUSQU'À 3,25 %**

➤ Depuis le mois d'octobre, la néobanque Revolut propose un « livret d'épargne » qui n'a rien à voir avec les livrets classiques. Il s'agit en réalité d'un compte générant une rémunération quotidienne (et non par quinzaine), versée dès le lendemain sur le livret. Le taux appliqué dépend de l'abonnement du client : 3,25 % pour le plan Ultra, 3 % pour le Metal, 1,50 % pour le Premium et 1 % pour la carte Standard et Plus. Le livret Revolut est accessible sans minimum et plafonné à 100 000 euros. « En cas de besoin d'argent, un clic suffit pour basculer l'argent du livret vers le compte courant

et réaliser un paiement », précise Antoine Le Nel, directeur marketing monde.

POUR QUI ?

➤ Les 3,5 millions de clients de Revolut en France.

POINT FORT

➤ Une rémunération versée au jour le jour.

POINT FAIBLE

➤ Un taux abaissé pour les détenteurs d'une offre gratuite.

Sumeria **SUMERIA 4 % LES TROIS PREMIERS MOIS**

➤ Lydia s'est rebaptisée Sumeria en mai pour se recentrer sur les services bancaires du quotidien. Les clients détenant une carte bancaire avec laquelle ils réalisent au minimum quinze opérations dans le mois bénéficient d'une rémunération de 2%. Par ailleurs, ceux souscrivant une carte bancaire Sumeria pour la première fois obtiennent un taux boosté à 4% pendant les trois premiers mois. « Certains de nos clients perçoivent une centaine d'euros par mois », assure Cyril Chiche, le président. Les intérêts sont calculés chaque jour sur le solde du compte

(dans la limite de 5 000 euros avec une carte classique ou de 100 000 euros avec une carte noire), puis versés dans la première quinzaine du mois suivant.

POUR QUI ?

➤ Les clients qui utilisent Sumeria comme compte courant.

POINT FORT

➤ Le meilleur rendement du marché sur les trois premiers mois.

POINT FAIBLE

➤ Offre sous condition d'utilisation de la carte.

SAXO BANQUE **JUSQU'À 3,55 %**

➤ Spécialisé dans l'investissement, cet établissement d'origine danoise a mis en place un système de rémunération sur le compte-titres en janvier 2023 pour la quinzaine de pays où il est implanté. « Nos clients laissaient leur argent fructifier sur un livret bancaire, puis réalisaient un virement vers leur compte Saxo au fur et à mesure de leurs besoins d'investissement, pointe Fabien Keryell, le directeur général. Désormais, ils peuvent bénéficier d'une rémunération directement sur leur compte Saxo. » Le taux dépend du montant des liquidités en attente d'investissement. Si ce solde

est supérieur à 10 000 euros, alors le client perçoit une rémunération dès le premier euro, à un taux allant jusqu'à 2,15 % au-delà de 200 000 euros ou 3,55 % pour les comptes en dollars.

POUR QUI ?

➤ Les détenteurs d'un compte-titres.

POINT FORT

➤ Une offre large de produits d'investissement.

POINTS FAIBLES

➤ Pas de rémunération sous 10 000 euros.
➤ Des taux faibles.

TRADE REPUBLIC **3,25 %**

➤ Trade Republic est aujourd'hui centrée, en France, sur le trading, en proposant l'investissement à partir de 1 euro sur des actions, des ETF... Elle rémunère les comptes espèces de ses clients depuis janvier 2023, dans la limite de 50 000 euros. « Nous calquons la rémunération de notre compte espèces sur le taux de dépôt de la Banque centrale européenne par souci de transparence », explique Vincent Grard, directeur France. Les clients obtiennent donc actuellement 3,25 %. Les intérêts sont calculés chaque jour en fonction du solde quotidien du compte et versés le premier jour du mois

suivant. Trade Republic propose une carte bancaire adossée au compte et ambitionne de devenir, à terme, une banque du quotidien pour ses clients.

POUR QUI ?

➤ Les épargnants intéressés par l'investissement en Bourse.

POINT FORT

➤ L'un des meilleurs rendements du marché dans la durée.

POINT FAIBLE

➤ Il s'agit d'une plate-forme d'épargne, pas d'un compte courant.

CIBLEZ LES LOGEMENTS À RÉNOVER

RISQUE



PERFORMANCE/AN SUR 30 ANS : ⬆ + 9,3 % (immobilier ancien)

En 2025, investir dans la pierre relèvera, à bien des égards, de la gageure. Pour des raisons budgétaires, d'abord. En trois ans, la remontée des taux a érodé de plus de 20% la capacité d'emprunt des investisseurs, tandis que les prix de l'ancien, eux, n'ont reculé que d'à peine plus de 5%.

A cela s'ajoute un alourdissement réglementaire, puisque les contraintes n'ont cessé de s'accumuler à l'égard des bailleurs. Citons, en vrac, l'obligation de présenter un diagnostic de performance énergétique (DPE) à jour, l'interdiction de location progressive des « passoires thermiques », les règlements anti-Airbnb, l'encadrement des loyers ou encore le formalisme des baux (voir p. 65), compliqué à respecter. De quoi décourager plus d'un néophyte.

Dernier facteur contrariant : l'instabilité fiscale, plus menaçante que jamais. Ainsi, comme on pouvait le redouter, le projet de loi de finance 2025, en discussion au moment de notre bouclage, cible les propriétaires bailleurs qui louent en meublé (voir p. 14).

Faut-il, pour autant, se détourner de l'investissement locatif ? Nous ne le pensons pas. Car l'immobilier garde sa principale vertu : il permet de bénéficier du précieux « effet de levier » de l'emprunt.

Rentabilité honorable

– A partir d'un effort d'épargne limité, compris entre 100 et 300 euros (la différence entre les charges, dont les remboursements du prêt, et les loyers perçus), il est possible, pour un foyer aux revenus moyens, de bâtir un capital d'environ 200 000 euros au bout de vingt ans. Difficile de faire mieux avec d'autres placements. Sachez néanmoins que pour financer un investissement locatif, il faudra prévoir un apport personnel de 10 à 15%. Et les taux qui vous seront proposés seront plus élevés que pour une accession à la propriété.

« Une astuce consiste à indiquer au banquier que le financement est affecté à l'achat d'une résidence principale », constate Manuel Ravier, fondateur d'Investissement-locatif.com, pionnier de l'investissement locatif clés en main.

Où investir en 2025 ? Inutile de sortir des sentiers battus. Il est désormais possible d'atteindre une rentabilité honorable (de l'ordre de 5%, brut de fiscalité) presque partout, y compris dans des grandes villes (voir notre sélection ci-contre réalisée en partenariat avec Investissement-locatif.com).

Technique pour y parvenir : viser des biens défraîchis et énergivores, pour lesquels des rabais de prix de 15 à 20% peuvent être obtenus. « Pour un appartement de 50 mètres carrés, le coût d'une rénovation énergétique pour gagner jus-

QUELLES ALTERNATIVES AU PINEL ?

Privés du dispositif Pinel, qui s'éteint le 31 décembre 2024, les contribuables qui souhaitent réduire leurs impôts avec l'immobilier vont devoir se tourner vers d'autres solutions.

• Comme le Denormandie, par exemple. Calqué sur le Pinel, mais dévolu à l'ancien, ce dispositif apparaît séduisant sur le papier. Mais encore trop peu de programmes sont proposés par les opérateurs. Et à des prix souvent déconnectés de la réalité du marché de l'ancien, dans des villes qui manquent parfois d'attractivité. Quant aux régimes de déficit foncier, Malraux ou monuments historiques, ils s'adressent à des foyers aux revenus élevés.

Une autre option consiste à investir dans des programmes en nue-propriété, généralement dans le neuf. L'intérêt : cela permet d'acquérir un logement décoté (de 30 à 50%), dont la pleine-propriété sera récupérée à la fin de la période de démembrement (quinze à vingt ans), générant un gain mécanique non taxé. Des spécialistes comme Inter Invest, Monetivia ou Perl proposent ce genre de biens, parfois dans des villes au marché foncier tendu, comme Neuilly-sur-Seine ou Paris.

qu'à deux lettres au DPE se situe en moyenne entre 15 000 et 20 000 euros, avant aides », détaille Laurent Nataf, cofondateur d'Homélior. De plus, ces travaux, déductibles, ouvrent droit à MaPrimeRénov' avec un reste à charge pouvant être inclus dans le financement du projet.

Côté stratégie, n'enterrons pas trop vite le meublé. « A moins que les amendements les plus hostiles au LMNP soient adoptés, louer en meublé non professionnel restera la meilleure solution pour dégager une bonne rentabilité, pour des raisons fiscales mais aussi pour le surcroît de loyer obtenu par rapport à une location nue », indique Manuel Ravier. •



GETTY

LILLE UNE VALEUR SÛRE

➤ Métropole jeune et dynamique, la capitale du Nord continue d'attirer de nouveaux habitants en bénéficiant de son emplacement stratégique, à proximité du Bénélux. Elle se développe autour de quartiers en réhabilitation, comme Bois-Blancs-EuraTechnologies ou Fives. La présence du CHU, plus grand établissement hospitalier universitaire d'Europe, renforce la demande locative.

STRATÉGIES TYPES

➤ **Studio** : un studio avec travaux peut être acquis pour un budget total de 140 000 à 160 000 euros⁽¹⁾. Loué entre 600 et 650 euros par mois, il offre une rentabilité brute de 5,5%.

➤ **Colocation** : un T3, acheté entre 130 000 et 180 000 euros, en périphérie ou dans des secteurs en transformation, avec un budget global de 220 000 à 240 000 euros⁽¹⁾, se loue entre 1450 et 1550 euros par mois en colocation, offrant une rentabilité brute de 6,5 à 7%.

MELUN UN BON COMPROMIS EN ILE-DE-FRANCE

➤ Cette ville moyenne, préfecture de Seine-et-Marne, bénéficie d'atouts structurels (proximité de Paris, à 25 minutes en train, cadre de vie agréable avec bords de Seine et centre-ville en voie de revitalisation, prix doux) et de projets de transformation, malgré une certaine insécurité. Cibler les nombreux étudiants représente un bon calcul.

STRATÉGIES TYPES

➤ **Studio** : un studio acheté

pour un budget total d'environ 100 000 euros⁽¹⁾ peut être loué à 590 euros par mois en longue durée, offrant une rentabilité brute de 7,1%. Si l'on ajoute trois mois de location courte durée (type Airbnb), la rentabilité brute peut atteindre 9,4%.

➤ **Colocation** : un T4 acheté pour 230 000 euros tout compris⁽¹⁾, avec des chambres louées à 490 euros par mois chacune, offre une rentabilité brute de 10,2%.

NICE UNE GRANDE DIVERSITÉ DE LOCATAIRES

➤ Destination iconique, la capitale de la Riviera bénéficie d'un ensoleillement et d'une douceur de vie uniques qui attirent retraités et touristes. Les jeunes et les actifs y trouvent aussi leur compte en raison du dynamisme économique de l'agglomération et de la présence d'une université et de grandes écoles. Des projets urbains (Eco-Vallée) renforcent son attractivité.

STRATÉGIES TYPES

➤ **Studio** : le budget pour un studio varie entre 145 000 et

190 000 euros⁽¹⁾, en fonction de la localisation (Carré d'Or, Musiciens, Vieux-Nice, Le Port). Loué entre 600 et 750 euros par mois en longue durée, la rentabilité brute se situe autour de 4,5%. En location courte durée, la rentabilité grimpe à environ 9%.

➤ **Colocation** : pour un appartement de trois à quatre pièces, un budget total de 300 000 à 390 000 euros⁽¹⁾ est à prévoir. Rentabilité brute d'environ 7% en colocation longue durée.

PARIS ATTRACTIVE À CONDITION DE CIBLER LES BONS QUARTIERS

➤ Depuis quelques mois, Paris revient en force parmi les pistes privilégiées par les investisseurs pour un placement locatif. Trois raisons principales : le reflux des prix y a été important (-14% en quatre ans) ; les acquéreurs peuvent facilement négocier ; la tension locative y est extrême, avec des profils de locataires très solvables.

STRATÉGIES TYPES

➤ **Studio** : avec un budget d'environ 200 000 euros⁽¹⁾,

les studios (16-19 m²) dans les arrondissements intermédiaires (10^e, 11^e, 12^e...), ni huppés ni trop populaires, sont particulièrement attractifs. Loués entre 900 et 990 euros par mois, ils offrent une rentabilité brute voisine de 5% en longue durée.

➤ **Colocation** : un T3 dans les quartiers périphériques, avec un budget de 400 000 à 500 000 euros⁽¹⁾, peut être loué en colocation pour environ 1800 à 1900 euros par mois, offrant une rentabilité brute de 4,5%.

POITIERS TOUJOURS TRÈS ABORDABLE

➤ Ville universitaire et touristique, grâce au TGV et à la proximité du Futuroscope, la cité poitevine reste une piste très attractive. Même en hausse de 35% sur cinq ans, les prix demeurent très doux, à moins de 2200 euros le mètre carré. La demande locative progresse régulièrement, en courte, moyenne ou longue durée.

STRATÉGIES TYPES

➤ **Studio** : en hypercentre, un

studio se négocie autour de 90 000 à 110 000 euros, avec des loyers mensuels de 500 à 600 euros. La rentabilité brute est de 6 à 8%. En location courte durée, ce type de bien peut générer jusqu'à 14% de rentabilité brute.

➤ **Colocation** : un T3 acheté entre 140 000 et 170 000 euros⁽¹⁾ peut être loué en colocation, avec un loyer global d'environ 1400 euros par mois, offrant une rentabilité brute de 9,5 à 11,5%.

TULON DES RENTABILITÉS ÉLEVÉES POUR TOUTES LES LOCATIONS

➤ Autour de 3000 euros le mètre carré, le prix moyen d'un appartement dans cette ville militaire et touristique n'a rien d'excessif. De quoi espérer une rentabilité élevée, supérieure à 6%, même sans envisager de location de courte durée. Toulon bénéficie, en outre, d'une démographie positive, de projets importants de transformation et d'une population étudiante.

STRATÉGIES TYPES

➤ **Studio** : avec un budget de

90 000 à 130 000 euros⁽¹⁾, un studio à Toulon peut être loué entre 500 et 600 euros par mois en longue durée, avec une rentabilité brute de 6 à 8%. En location courte durée, la rentabilité peut grimper à 9%.

➤ **Colocation** : un T3 ou T4, acheté pour un budget global de 160 000 à 250 000 euros⁽¹⁾, peut être loué en colocation avec des loyers de 1800 à 1900 euros par mois, pour une rentabilité brute allant jusqu'à 10%.

(1) Budget incluant le prix d'acquisition, les frais, les travaux de rénovation et le mobilier dans le cadre d'une location meublée.

SCPI : PRIORITÉ AUX PLUS DYNAMIQUES

RISQUE 

PERFORMANCE/AN SUR 30 ANS :  + 4,2%

Depuis l'envolée des taux, *Mieux Vivre Votre Argent* n'a eu de cesse de mettre en garde ses lecteurs contre le risque d'investir sans discernement dans les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). « Une correction des valorisations interviendra d'ici un à deux ans », écrivions-nous ainsi en juillet 2023 (voir n° 492, p. 49), peu avant la première vague de baisses des prix de parts qui a secoué le marché. Nous insistions alors sur la nécessité de diversifier les risques et de privilégier les jeunes SCPI, peu ou pas exposées à la diminution de valeur des actifs immobiliers, ainsi que les véhicules qui avaient fait preuve de discipline dans la période des taux bas.

Ce conseil reste d'actualité. Car nos craintes étaient justifiées : en un an et demi, trente SCPI à capital variable, et non des moindres, ont fait subir à leur associés une réduction de leur prix de souscription (voir tableau, p. 42). Et

nombre d'entre elles font face à une crise de liquidité et manquent d'attractivité. Quant aux SCPI à capital fixe, elles ont également vu leur prix s'ajuster à la baisse par confrontation des ordres à l'achat et à la vente.

Aujourd'hui, alors que la courbe des taux s'inverse, notre prisme se fait (un peu) plus optimiste sur la pierre papier. Le cycle de baisse des prix de part est derrière nous. Sans oublier que les perspectives de rendement s'annoncent favorables. Le taux de distribution moyen des SCPI, qui atteignait 4,5% environ ces deux dernières années, selon l'Aspim, devrait remonter légèrement. De quoi reconstituer une prime de risque convenable par rapport aux placements garantis. Nous demeurons cependant sélectifs, en considérant qu'il faut rester intransigeant sur la qualité des SCPI choisies. Celles qui concentrent la collecte et dont le patrimoine est bien positionné en termes d'emplacement, de réversibilité et de prix, ont nos faveurs (voir ci-dessous). ●

OSEZ LES FONCIÈRES SOLIDAIRES

Placement de niche, les foncières labellisées ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale) émergent comme une alternative pour les particuliers soucieux de donner du sens à leur épargne. Elles permettent, en effet, de soutenir des projets à impact, par exemple la réhabilitation de logements, l'amélioration du quotidien des seniors ou les exploitations agricoles durables. Elles cumulent trois atouts supplémentaires :

- **Accessibilité** : il est possible d'investir à partir de 100 euros.
- **Fiscalité** : ce placement donne droit à une réduction d'impôt de 25% des versements, dans la limite de 50 000 euros (le double pour un couple) et du plafond des niches fiscales (10 000 euros par an). En échange, la durée de détention minimale des parts est de sept ans. A noter : les parts de ces foncières ESUS sont exonérées d'impôt sur la fortune immobilière (IFI).
- **Rentabilité** : ces foncières ne distribuent pas de dividendes, mais réévaluent régulièrement la valeur de leurs parts pour prendre en compte les revenus qu'elles perçoivent et refléter les plus-values latentes sur leurs actifs. Les objectifs de rendement sont variables d'un produit à l'autre et ne sont aucunement garantis. Idem pour le capital investi.

Le niveau de risque de ce placement apparaît modéré. La liquidité n'est pas garantie, mais les foncières disposent d'une poche de liquidités pour faire face aux sorties et honorer, quand elles le peuvent, les demandes de rachat par les flux des nouvelles entrées. Comptez tout de même quelques mois pour récupérer vos billes.

- Trois foncières ESUS nous paraissent particulièrement attractives :
 - **Fève**, rendement cible : 8,10%.
 - **Gama**, rendement cible : 9%.
 - **Prosper-Général Solidaires**, rendement cible : 7,05%.

8 SCPI INCONTOURNABLES EN 2025

SCPI (société de gestion)	Capitalisation au 30-06-24	Taux de distribution 2024 (aut.)	Notre avis
Comète (Alderan)	49,2 M€	10 %	Le rendement prospectif le plus élevé de notre sélection.
Sofidynamic (Sofidy)	21,9 M€	8 %	Ce produit à « haut rendement » vient de relever ses ambitions.
Remake Live (Remake AM)	521 M€	7,25 %	Sur le podium des plus gros collecteurs et meilleurs taux de distribution.
Iroko Zen (Iroko)	629,4 M€	7,20 %	Ce produit a revalorisé son prix de part l'été dernier. Bon rendement.
Ncap Continent (Norma Capital)	27,8 M€	6,50 %	Cette jeune SCPI internationale affiche un profil équilibré.
Cœur de Régions (Sogeval Immobilier)	355,5 M€	6,20 %	Une grande résilience pour cette SCPI ancrée dans les territoires.
Corum XL (Corum AM)	1 988 M€	5,80 %	La revalorisation de la livre est une bonne nouvelle pour cette SCPI.
Foncière des Praticiens (Foncière Magellan)	148,8 M€	5,40 %	Idéale pour diversifier son allocation vers la santé.



INVESTIR AUJOURD'HUI, PRÉPARER DEMAIN.

Nous croyons en l'immobilier comme première pierre de votre épargne.

Notre mission : accompagner vos projets et ceux de vos proches dans une optique de long terme. Depuis plus de 30 ans, PAREF Gestion développe une gamme complète de SCPI à destination de tous les épargnants.

PAREF **Hexa**

La perle de nos territoires

Ancrez votre épargne et accompagnez activement la croissance économique et industrielle des territoires français.

Immobilier locatif diversifié¹

France²

PAREF **Prima**

L'indispensable au cœur de votre patrimoine

Renforcez votre épargne en l'adossant à des actifs commerciaux majoritairement "essentiels".

Immobilier de commerce

Allemagne majoritairement et Europe³

PAREF **Evo**

Le choix de l'ambition

Stimulez votre épargne immobilière en investissant dans des pays européens à forte croissance.

Immobilier locatif diversifié¹

Europe³

CONTACTEZ-NOUS AU 01 40 29 86 86
RETROUVEZ-NOUS SUR PAREF-GESTION.COM



¹ Hors immobilier résidentiel. ² A titre principal. ³ Ainsi que Suisse et Royaume-Uni, à l'exclusion de la France.

Document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sens de la directive MIF II. Ces SCPI s'adressent aux clients non professionnels et professionnels souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne...) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans. **Ces produits ne bénéficient pas d'une garantie en capital, et présentent un risque de liquidité, de marché immobilier et lié à l'endettement de la SCPI.** Il convient de vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine afin d'analyser les risques liés à cette opération. **La rentabilité n'est pas garantie et les performances passées ne préjugent pas des performances futures.** L'ensemble des risques et des frais est décrit dans le Document d'Informations Clés et la Note d'Information de la SCPI dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement en complément des statuts, des derniers bulletins d'information et rapports annuels de la SCPI. Les SCPI PAREF Hexa, visa AMF SCPI n°05-34 du 7 octobre 2005 ; PAREF Prima, visa AMF SCPI n°24-12 du 23 juillet 2024 ; PAREF Evo, visa AMF SCPI n°20-10 du 2 juin 2020, sont gérées par PAREF Gestion. PAREF Gestion : SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 euros, RCS Paris n°380 373 753, Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008, Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

30 SCPI QUI ONT BAISSÉ LEUR PRIX DE PART EN 2023 ET 2024

SCPI (société de gestion)	Nombre de baisses de prix	Dates de la baisse de prix	Nouveau prix de souscription	Variation	Capitalisation ⁽¹⁾	Parts en attente de retrait ⁽¹⁾	Valeur de réalisation par part ⁽¹⁾	TRI 10 ans	Taux d'endettement ⁽¹⁾
Crédit Mutuel Pierre 1 (La Française REM)	1	13-09-23	265 €	- 7 %	1 012 M€	11,80 %	229,05 €	2,84 %	27,7 %
LF Europimmo (La Française REM)	1	13-09-23	945 €	- 9,60 %	1 059 M€	1,90 %	784,25 €	—	18,6 %
PF Grand Paris (Perial AM)	1	15-09-23	458 €	- 15,80 %	1 066 M€	3,75 %	357,29 €	4,76 %	32,8 %
PF02 (Perial AM)	1	15-09-23	164 €	- 16,30 %	2 448 M€	7 %	128,97 €	3,39 %	30,6 %
PFO (Perial AM)	1	15-09-23	880 €	- 8,90 %	778 M€	2,50 %	701,79 €	5,20 %	30,1 %
PF Hospitalité Europe (Perial AM)	1	15-09-23	181 €	- 9,50 %	332 M€	0 %	153,38 €	—	21,6 %
Patrimmo Commerce (Praemia REIM)	1	15-09-23	176 €	- 10,70 %	675 M€	7,70 %	141,22 €	—	27,2 %
Ficommerce Proximité (Fiducial Gérance)	1	01-10-23	210 €	- 8,70 %	603 M€	7,30 %	180,47 €	4,90 % ⁽²⁾	NC
Burobotic Métropoles (Fiducial Gérance)	1	01-10-23	230 €	- 13,90 %	320 M€	8,10 %	201,82 €	4,41 % ⁽²⁾	NC
AEW Commerces Europe (AEW Patrimoine)	1	02-10-23	190 €	- 9,50 %	1 551 M€	2,10 %	162,66 €	3,15 %	3,7 %
AEW Diversification Allemagne (AEW Patrimoine)	1	02-10-23	902 €	- 9,80 %	226 M€	0 %	789,35 €	—	NC
Atout Pierre Diversification (AEW Patrimoine)	1	02-10-23	817 €	- 9,20 %	852 M€	1,10 %	678,83 €	2,62 %	NC
Effimo (Sofidy)	1	04-12-23	212 €	- 10,50 %	1 755 M€	4,85 %	178,31 €	3,90 %	18,8 %
Eurovalys (Advenis)	1	01-01-24	960 €	- 6,80 %	950 M€	1 %	760,22 €	4,20 % ⁽³⁾	35,2 %
Notapierre (Unofi)	1	01-01-24	340 €	- 6,80 %	2 700 M€	2,94 %	NC	NC	NC
Primovie (Praemia REIM)	1	13-02-24	185 €	- 8,90 %	4 700 M€	2,74 %	149,70 €	4,55 %	26,1 %
Génépière (Amundi Immobilier)	2	15-03-24	209 €	- 22,60 %	740 M€	3,87 %	NC	5,72 %	NC
Edissimmo (Amundi Immobilier)	2	15-03-24	191 €	- 19,40 %	3 389 M€	2,28 %	NC	3,01 %	NC
Rivoli Avenir Patrimoine (Amundi Immobilier)	2	15-03-24	250 €	- 18,30 %	3 233 M€	4,72 %	NC	4,08 %	NC
Fructirégions Europe (AEW Patrimoine)	2	01-09-23 ; 03-04-24	175 €	- 24,90 %	274 M€	3,40 %	164,17 €	4,21 %	NC
Immo Evolutif (AEW Patrimoine)	1	03-04-24	14 300 €	- 6,50 %	585 M€	2,50 %	12 138,31 €	3,85 %	NC
Atlantique Mur Régions (Dtoktone 3i)	1	02-05-24	905 €	- 11 %	948 M€	0,20 %	740,46 €	3,88 %	6,5 %
Elysées Pierre (HSBC REIM)	2	09-08-23 ; 08-08-24	660 €	- 20 %	2 186 M€	0,80 %	592,50 €	NC	NC
LF Grand Paris Patrimoine (La Française REM)	1	01-09-24	255 €	- 17,70 %	1 521 M€	13,10 %	240,81 €	4,74 %	35 %
Accimmo Pierre (BNP Paribas REIM)	3	27-01-23 ; 01-03-24 ; 10-09-24	141 €	- 31,20 %	3 231 M€	2,10 %	NC	2,80 %	24 %
Opus Real (BNP Paribas REIM)	2	10-09-24	1 625 €	- 20,30 %	181 M€	1,26 %	NC	—	26,8 %
Accès Valeur Pierre (BNP Paribas REIM)	1	10-09-24	765 €	- 8,90 %	2 009 M€	3,85 %	NC	9,15 %	16,6 %
Laffitte Pierre (AEW Patrimoine)	4	01-03-23 ; 02-10-23 ; 03-04-24 ; 16-09-24	295 €	- 34,40 %	1 035 M€	5,48 %	281,58 €	2,72 %	NC
Allianz Pierre (Allianz Immovalor)	1	17-09-24	320 €	- 5,90 %	1 733 M€	0,30 %	264,32 €	4,61 %	NC
Primopierre (Praemia REIM)	3	15-09-23 ; 13-02-24 ; 09-10-24	126 €	- 39,40 %	3 200 M€	8,30 %	129,38 €	3,64 %	32,7 %

(1) Au 30 juin 2024. (2) Sur 15 ans. (3) Sur 5 ans. NC : non communiqué. Source : Mieux Vivre Votre Argent.

OR UN CONTEXTE ENCORE FAVORABLE À METTRE À PROFIT

RISQUE



PERFORMANCE/AN SUR 30 ANS : ⬆ + 5,5 % (ONCE D'OR)

L'année 2024 s'annonçait comme une année porteuse pour l'or, et le métal jaune n'aura pas déçu. Depuis le 1^{er} janvier, son cours progresse de plus de 25 %, battant record sur record. Le dernier que nous avons recensé, avant le bouclage de notre magazine, date du 30 octobre, à plus de 2780 dollars l'once. « C'est une année historique, n'hésite pas à lancer Laurent Schwartz, président du Comptoir National de l'Or. La dernière année où nous avons assisté à une telle hausse était 2010, avec une progression de 37%. »

Cette performance est d'autant plus remarquable que le CAC 40, lui, devrait finir l'année sur une progression nulle. « Un tel écart ne s'était plus vu depuis 2010 également », poursuit Laurent Schwartz. Et pour de nombreux

experts, l'or devrait continuer à monter en 2025. La rédaction vous en expose les principales raisons et revient sur les façons d'investir dans le métal précieux.

Pourquoi l'or va poursuivre sa progression ?

– « La plus importante part de la hausse de l'or pourrait être encore devant nous », estime Benjamin Louvet, responsable matières premières chez Ofi Invest AM, qui croit plus que jamais à une nouvelle surperformance dans les mois à venir. Et ce pour une bonne raison. Traditionnellement, le métal jaune est acheté lorsque les taux d'intérêt réels baissent. En effet, une baisse des taux rend certains placements, comme le monétaire, moins attractifs. Une réallocation s'opère alors. « Sur la période 2006-2022, nous avons observé

que 1 % de baisse des taux d'intérêt entraîne une hausse de l'or de 22 % », avance Benjamin Louvet.

Cependant, durant une bonne partie de l'année, les taux sont restés à des niveaux élevés. Il a fallu attendre le second semestre 2024 pour que les banques centrales décident de desserrer leur politique monétaire. Les effets d'une baisse des taux ne sont donc pas



TÉMOIGNAGE « LA HAUSSE DE L'OR M'A FAIT GAGNER 30 % »

Laurent L., Annecy

« L'an dernier, j'ai vendu un studio et je me suis demandé comment investir cet argent. Je voulais prendre des risques modérés et pouvoir récupérer les sommes rapidement si nécessaire, tout en ayant une rentabilité convenable. J'ai donc éliminé la Bourse et tout placement bloqué. L'or m'a semblé être un investissement de « bon père de

famille », dont la valeur augmente en général avec le temps, tout en pouvant être revendu facilement.

Je ne voulais pas stocker de l'or chez moi, car je trouve cela trop risqué, ni dans une banque, susceptible, en cas de crise grave, de fermer. Enfin, je n'oublie pas qu'il existe un risque qu'un jour l'État ponctionne l'épargne des Français pour

payer la dette abyssale de notre beau pays. J'ai donc opté pour un investissement de 50 000 euros chez un acteur spécialisé. J'ai un certificat de propriété sur cet or, qui est stocké dans un coffre en Suisse. Récemment, j'en ai vendu une petite partie et j'ai reçu l'argent en 48 heures. La hausse des prix de l'or m'a fait gagner 30 % à ce jour.

totallement intégrés. « Selon un sondage réalisé par le Conseil mondial de l'or, les banquiers centraux sont convaincus que les taux vont rester bas pendant très longtemps. Qui mieux croire qu'eux ? », complète Benjamin Louvet.

D'autant que les banques centrales jouent un rôle-clé dans la hausse de l'or, car elles multiplient leurs achats du métal précieux, dans un contexte où nombre de pays émergents souhaitent se rendre moins dépendants du dollar. L'or n'étant la dette de personne, il constitue une réserve sûre. « 28 % des institutions interrogées indiquent qu'elles vont augmenter leur réserve et aucune n'envisage de les réduire. C'est du jamais-vu. », remarque l'expert d'Ofi Invest AM.

Les particuliers ne sont pas en reste. Déjà très dépensiers en bijoux dorés, Chinois et Indiens devraient poursuivre leurs achats en 2025. « Ces deux pays représentent deux tiers de la demande mondiale de bijoux, qui constitue elle-même 50 % de la demande d'or », avance Laurent Schwartz. « L'Inde a abaissé en août dernier une taxe datant de 2012 limitant les importations d'or, ce qui a généré des achats records », ajoute

Benjamin Louvet. Les effets de la fin d'une telle restriction devraient se poursuivre dans les prochains mois.

Enfin, le contexte géopolitique n'est pas à négliger. Difficile d'imaginer un apaisement à venir sur tous les fronts, que ce soit en Ukraine, au Proche-Orient ou en mer de Chine. D'après Goldman Sachs, depuis 1940, l'or a eu tendance à s'apprécier dans les quatre semaines précédant et incluant un événement géopolitique majeur. Pour les analystes de la banque américaine, l'once pourrait ainsi atteindre 2900 dollars dès début 2025. La barre des 3000 dollars n'est désormais plus un tabou, comme l'imaginent plusieurs établissements, à l'image d'UBS et Citigroup.

Comment profiter de la hausse ?

– Avec de telles perspectives, nous vous recommandons toujours d'intégrer de l'or dans votre portefeuille, à hauteur d'environ 5 % de votre allocation globale. Malgré cette progression exceptionnelle, il est encore temps d'investir. « Au-delà de la hausse de court terme, il faut se rappeler que le

cours de l'or est en progression sur le très long terme, même si des phases de correction peuvent toujours survenir, rappelle Ignacio Sainz Iglesias, directeur général délégué de VeraCash. La bonne approche consiste à lisser votre investissement, en acheter un peu régulièrement. Vous ne gagnerez peut-être pas à chaque fois 30 %, mais vous aurez sécurisé un rendement annuel de 5 % sur la durée. »

Pour vous exposer à cet actif, vous pouvez acheter directement des pièces ou des lingots. Le choix dépendra de la somme que vous souhaitez dédier à cet investissement. Privilégiez plutôt les lingotins de quelques grammes pour lisser vos achats. Il faudra cependant les stocker auprès d'une banque ou d'une société spécialisée. Le Comptoir National de l'Or propose par exemple un service de stockage dans des coffres-forts, facturé annuellement à hauteur de 1 % de la valeur détenue.

Pour éviter les contraintes de l'or physique, vous pouvez investir à travers des ETC. A l'image d'un ETF pour les actions, ces fonds reproduisent la performance de l'or. Privilégiez les véhicules en euros pour ne pas être pénalisés par les effets de change. Sur ce créneau, nous vous recommandons Amundi Physical Gold ETC EUR C (FRO013416716), en hausse de 58 % sur trois ans, avec des frais totaux de 0,12 %, ou encore Xtrackers Physical Gold EUR Hedged ETC (DE000A1EKOG3), à la performance similaire, mais aux frais légèrement plus élevés (0,59 %).

De manière plus indirecte, vous pouvez passer par un investissement en actions d'entreprises minières, même si leurs performances sont en deçà de celles de l'or. L'américain Newmont fait partie des plus en vue, son action ayant grimpée de près de 10 % depuis le début de l'année. Le canadien Barrick Gold est, lui aussi, en retard (+5,3 % depuis le 1^{er} janvier), mais la baisse de l'inflation devrait lui permettre d'afficher une plus forte croissance dans les prochains mois. Le fonds R-Co Thematic Gold Mining C EUR (FRO007001581) est un moyen de vous exposer simultanément à ces leaders. ●

ATTENTION À LA FISCALITÉ DE L'OR PHYSIQUE

Si vous souhaitez profiter de la hausse des cours de l'or pour revendre vos lingots ou pièces, prenez garde à la fiscalité qui s'appliquera. Deux situations sont possibles.

● Si vous êtes en mesure de justifier la date d'acquisition de votre investissement et son prix, ou de justifier que le bien est détenu depuis plus de vingt-deux ans, le régime d'imposition des plus-values de cession des biens meubles s'applique. Seules vos plus-values seront taxées au taux de 36,2 %, prélèvement sociaux inclus (19 % d'impôts et 17,2 % de cotisations

sociales). Un abattement de 5 % sera appliqué sur le gain par année de détention à partir de la troisième année, avec une exonération totale au-delà de vingt-deux ans. En cas de moins-value, aucune taxe n'est due.

Il peut cependant être difficile de justifier de la date d'achat de votre or, notamment dans le cas d'un héritage. Dans ce cas, la fiscalité est plus pénalisante. La taxe forfaitaire sur les objets précieux s'applique. Son montant correspond à 11 % du prix obtenu lors de la cession, que vous soyez en gain ou en perte, auquel s'ajoute 0,5 % de CRDS.

Ce même principe prévaut pour les objets d'or travaillés, comme les bijoux. Les ventes inférieures à 5000 euros sont toutefois exonérées. Au-delà, le taux de prélèvement correspond à 6 % de la valeur du bien, auquel s'ajoute, ici encore, la CRDS de 0,5 %.

ABONNEZ-VOUS VITE !

Jusqu'à

-66%

de réduction !*



Votre magazine papier

- + sa version numérique à chaque parution
- + la newsletter « quotidienne »
- + la « lettre hebdomadaire »

✉ BULLETIN D'ABONNEMENT

Remplissez et renvoyez ce bulletin sous enveloppe non affranchie à :
MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT
LIBRE RÉPONSE 95350 - 60647 CHANTILLY CEDEX

PGMVA242

OUI, je m'abonne à
Mieux Vivre Votre Argent

je choisis mon offre :

2 ANS - 22 N° pour **44€**
soit **66% de réduction***

1 AN - 11 N° pour **24,90€**
soit **60% de réduction***

Scannez le QR
code et souscrivez
directement de votre
smartphone ou de
votre tablette



SCANNEZ - MOI

NOM : Prénom :

Adresse :

Code postal : [] [] [] [] [] [] Ville :

Téléphone :

Joignez votre règlement par chèque à l'ordre de **MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT**

E-mail, indispensable pour recevoir la newsletter de Mieux Vivre Votre Argent :

.....@.....

*Par rapport au prix de vente au numéro. Photos non contractuelles. Offre réservée aux nouveaux abonnés, valable jusqu'au 31/12/2024 pour la France Métropolitaine uniquement. Pour l'étranger, nous consulter au 01 55 56 71 29. Vous pouvez acquiescer séparément le journal à 5.90€. En souscrivant à cette offre d'abonnement, vous acceptez nos conditions générales de vente disponibles sur le site <https://investir.lesechos.fr/terms> ou sur simple demande au 01 55 56 71 29. Mieux Vivre Votre Argent, géré par Investir Publications et intégré au Groupe Les Echos, en sa qualité de responsable de traitement, traite les données recueillies ci-dessus à des fins de gestion de votre commande à travers la création ou la mise à jour de votre compte client. Votre adresse postale et votre numéro de téléphone sont collectés à des fins de gestion de votre abonnement et pour vous adresser les offres commerciales du groupe Les Echos-Le Parisien et de ses partenaires par téléphone et/ou courrier. Conformément à la réglementation en vigueur, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation, de suppression et de portabilité de vos données. Pour exercer vos droits et/ou obtenir plus d'informations sur notre politique de confidentialité, vous pouvez vous adresser à : Mieux Vivre Votre Argent - Service abonnements 45 avenue du Général Leclerc 60643 Chantilly cedex ou à serviceclients@mieuxvivre.fr. Si vous ne souhaitez pas recevoir d'emails de notre part proposant des offres commerciales pour nos produits ou services analogues, merci de cocher cette case Si vous souhaitez recevoir les offres du groupe Les Echos - Le Parisien par email, merci de cocher cette case Si vous souhaitez recevoir les offres des partenaires du groupe Les Echos - Le Parisien par email, merci de cocher cette case Si vous ne souhaitez pas recevoir d'offres commerciales par téléphone et/ou courrier de la part de Mieux Vivre Votre Argent, du groupe Les Echos-Le Parisien et des ses partenaires, vous pouvez contacter le Service Clients par email à serviceclients@mieuxvivre.fr ou par téléphone au 01 55 56 71 29.

BITCOIN PLUS DE RECONNAISSANCE, MAIS TOUJOURS RISQUÉ

En \$
90 000

80 000

70 000

60 000

50 000

40 000

L'année 2024 aura été une année charnière pour le bitcoin. Aux Etats-Unis, la plus célèbre des cryptomonnaies a bénéficié de l'autorisation de cotation d'ETF adossés sur son cours, permettant au grand public d'investir dans cet actif. Un record a ainsi été battu, en mars, à plus de 73 000 dollars. Après une relative stabilité, l'actif a franchi un nouveau plus-haut le 11 novembre, à 89 644 dollars, à la suite de l'élection de Donald Trump à la présidence des Etats-Unis (voir graphique).

Pour l'an prochain, allouer une petite partie de vos investissements dans le bitcoin peut se révéler un pari gagnant. Oubliez toutefois les autres monnaies numériques. «La plupart des autres cryptomonnaies ne sont que du bitcoin à effet de levier, à la hausse comme à la baisse», prévient Claire Balva, responsable de la stratégie chez Deblock. «N'espérez pas multiplier votre mise par 100 en trois mois, poursuit l'experte. Voyez le bitcoin comme un actif risqué qui va permettre de diversifier votre épargne sur le long terme.»

Les prochains mois pourraient être propices à une hausse du bitcoin. Outre l'élection de Trump, la baisse des taux va favoriser les investissements dans les placements plus risqués, ce qui sera bénéfique à la reine des

cryptos. Par ailleurs, la possibilité d'utiliser des options sur le principal ETF bitcoin du marché, l'iShares Bitcoin de BlackRock, devrait être validée par les autorités financières aux Etats-Unis courant 2025. Cette décision pourrait convaincre de nouveaux investisseurs de se lancer. Enfin, après la faillite de FTX et la condamnation de son fondateur, Sam Bankman-Fried, aucune affaire majeure qui pourrait détériorer l'image du bitcoin n'est en cours. Même si de nouveaux scandales ne sont jamais à exclure.

Pour vous lancer, vous pouvez acheter des bitcoins en direct via des plates-formes spécialisées, en privilégiant, pour éviter les risques d'arnaques, celles enregistrées auprès de l'AMF, telles que Coinhouse. Certains néocourtiers proposent également de tels placements, comme Trade Republic ou Saxo Banque. En Europe, si les ETF bitcoin ne sont pas accessibles, vous pouvez passer par des ETP comme 21Shares Bitcoin Core ETP (CH0454664001) ou VanEck Bitcoin ETN (DE000A28M8DO). Enfin, de manière plus indirecte, vous pouvez acheter les actions d'entreprises liées au bitcoin, comme Marathon Digital Holdings (US5657881067), première capitalisation du secteur. ●

30 000

20 000

10 000

0

2009

0 \$

NAISSANCE DU BITCOIN

En 2009, le premier bloc de la blockchain bitcoin est créé. Un bitcoin valait alors 0,001 dollar. Les échanges se développent petit à petit, à mesure que les plates-formes de trading se créent. Sa valeur atteint 100 dollars en 2010, puis 1 000 dollars en 2013.



2014

135 \$

PREMIÈRE CONTROVERSE

Le bitcoin connaît sa première controverse avec le piratage de la plate-forme Mt. Gox, ayant entraîné le vol de 850 000 bitcoins. Ce site majeur de trading fait alors faillite. En un mois, le bitcoin passe de 900 dollars à 135 dollars quelques jours après la chute du site.



2017

10 000 \$

ADOPTION MASSIVE

Après une progression constante au milieu des années 2010, le bitcoin atteint la barre des 10 000 dollars en 2017. Une bulle se forme, et en quelques semaines, l'actif atteint brièvement près de 20 000 dollars fin 2017.

2013

2014

2015

2016

2017

RISQUE



PERFORMANCE/AN SUR 10 ANS: ↑ + 2 265 %

11 NOVEMBRE 2024

RECORD HISTORIQUE

89 644 \$

L'élection de Donald Trump le 6 novembre a poussé le bitcoin vers un nouveau record à près de 90 000 dollars. Durant sa campagne, le républicain s'est engagé à faire des Etats-Unis « la capitale mondiale du bitcoin et des cryptomonnaies ».

2022

17 000 \$

DÉPRESSION ET CONTROVERSE

Hausse des taux de la Fed, crainte de récession, baisse des marchés boursiers... Les facteurs négatifs se multiplient pour le bitcoin, qui atteint un plus-bas fin 2022, à environ 17 000 dollars. A cela s'ajoute la faillite de FTX, plate-forme majeure du secteur.



Sam Bankman-Fried

2021

50 000 \$

HAUSSE INÉDITE

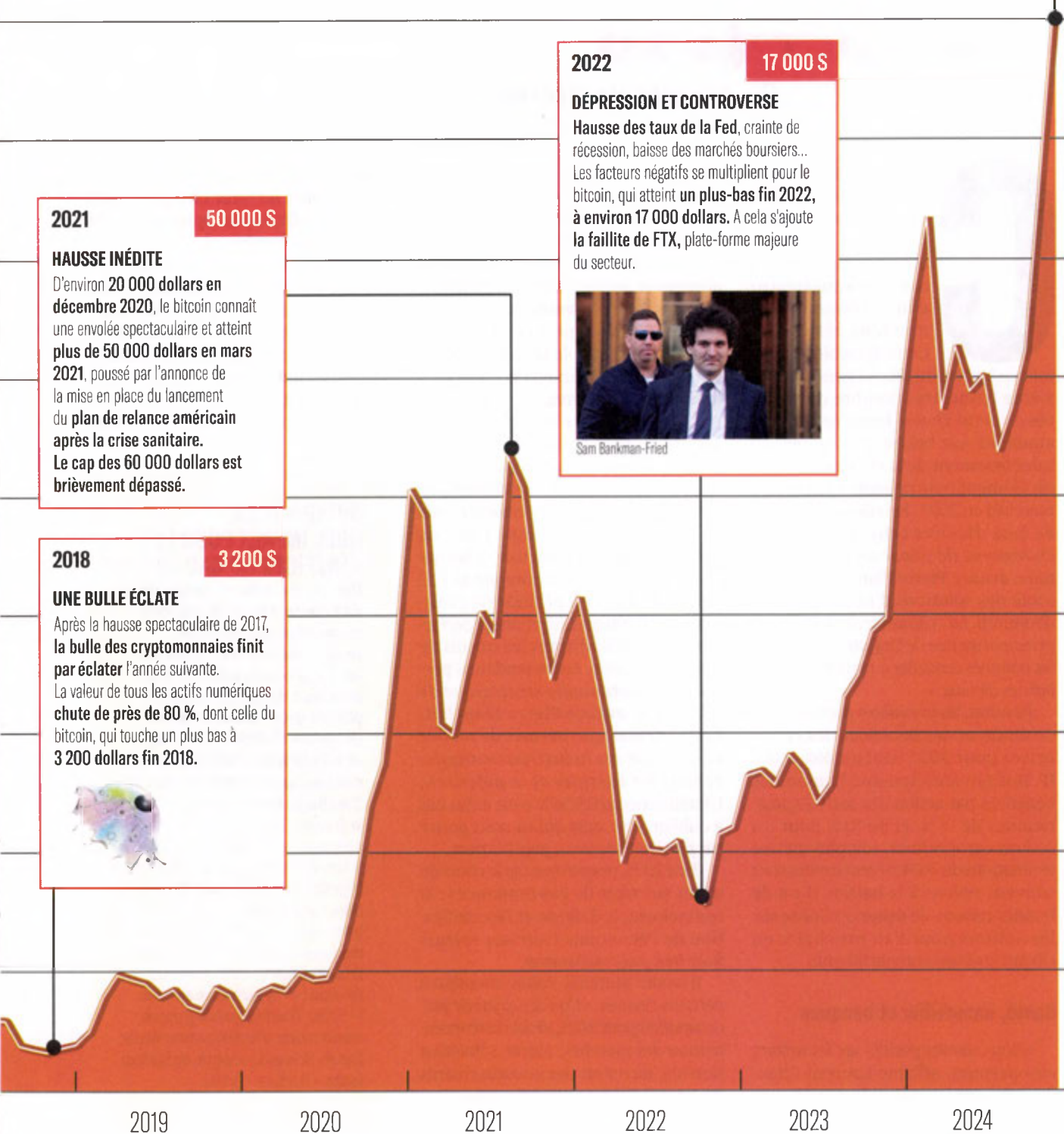
D'environ 20 000 dollars en décembre 2020, le bitcoin connaît une envolée spectaculaire et atteint plus de 50 000 dollars en mars 2021, poussé par l'annonce de la mise en place du lancement du plan de relance américain après la crise sanitaire. Le cap des 60 000 dollars est brièvement dépassé.

2018

3 200 \$

UNE BULLE ÉCLATE

Après la hausse spectaculaire de 2017, la bulle des cryptomonnaies finit par éclater l'année suivante. La valeur de tous les actifs numériques chute de près de 80 %, dont celle du bitcoin, qui touche un plus bas à 3 200 dollars fin 2018.



Prix mensuels, données arrêtées au 11-11-2024. Source : coinmarketcap - Photos Gettyimages, REA

BOURSE LES THÉMATIQUES À PRIVILÉGIER

RISQUE  1 2 3 4 5 6 7

PERFORMANCE/AN SUR 30 ANS :  + 7,7 % (CAC ALL-TRADABLE)

Ces deux dernières années, les entreprises ont pu compter sur l'inflation pour augmenter leurs marges, tout en bénéficiant d'une croissance économique résiliente. Cette dynamique commence à prendre fin. A l'issue du troisième trimestre, nombre de sociétés doivent revoir leurs prévisions annuelles à la baisse, confrontées au ralentissement de la croissance. Mais un élément pourra venir soutenir les marchés en 2025 : les effets des baisses de taux décidées cette année. « Nous changeons de phase de cycle monétaire, avance Pierre Blanchet, responsable des solutions d'investissement d'Amundi. La croissance devient le sujet principal au lieu de l'inflation, poussant les banques centrales à poursuivre leurs baisses de taux. »

Résultat, les premières prévisions de croissances des bénéfices des entreprises pour 2025 sont ambitieuses. JP Morgan anticipe une hausse des bénéfices par action des sociétés américaines de 15 %, et de 10 % pour les actions européennes, soit plus que les estimations de 2024. Si ces attentes sont souvent revues à la baisse, il y a de bonnes raisons de rester optimiste sur les actions pour l'an prochain, en ciblant les bons compartiments.

Santé, immobilier et banques

« Nous restons positifs sur les valeurs européennes, affirme Laurent Chauderge, porte-parole de la gestion chez

BDL Capital Management. Les valorisations sont à des niveaux tout à fait raisonnables et il est possible de jouer sur une amélioration des bénéfices. Notre stratégie associe donc des valeurs cycliques très décotées et des sociétés plus résilientes, avec des sources d'amélioration opérationnelle de leurs profits. » Le gérant évoque par exemple la construction, qui a souffert des taux élevés, mais aussi les valeurs financières.

« La santé reste une thématique capable de fournir une croissance sur le long terme », complète Murdo MacLean, gestionnaire des investissements de Walter Scott & Partners (filiale de BNY Mellon). Aux Etats-Unis, les entreprises de ce secteur sont celles qui progressent le mieux lorsque la Fed baisse ses taux en période de croissance économique, avec une surperformance de 40 %, d'après les calculs de Boston Partners. Autre tendance porteuse, « l'autonomie stratégique de l'Europe », avance Pierre Blanchet. Cette thématique permet de mettre l'accent sur les industries critiques, comme les énergies et la défense ». L'intelligence artificielle n'est enfin pas à oublier, « un sujet qui va nous porter sur plusieurs années », juge l'expert.

Pour 2025, nous avons fait le choix de miser sur trois de ces tendances : la technologie, la défense et l'électrification de l'économie (voir nos valeurs favorites, pages suivantes).

Il faudra toutefois prêter attention à certains risques. « L'un des sujets de préoccupation pour 2025, c'est la surconcentration des marchés, alerte Sébastien Korchia, directeur des investissements de Cogefi Gestion. Les dix premières

pondérations de l'indice MSCI World sur 1 410 valeurs au total sont désormais toutes américaines et représentent plus de 23% de ce benchmark. »

En France, le CAC 40 devrait, lui, resté plombé par la situation politique (voir encadré) mais aussi par la consommation chinoise, dont dépendent les valeurs du luxe, principales composantes de l'indice. Si plusieurs mesures ont été annoncées pour relancer l'économie chinoise, leurs effets se font attendre. ●

BUDGET 2025, QUEL IMPACT POUR LES BÉNÉFICIAIRES DU CAC 40 ?

Dans le cadre de son projet de loi de finance, l'exécutif souhaite augmenter, pour les deux prochaines années, l'impôt sur les sociétés, passant à 35,3% pour les entreprises réalisant plus de trois milliards d'euros de chiffre d'affaires en France, et à 30,15% pour celles générant des revenus en France entre 1 et 3 milliards (contre 25%).

● D'après Oddo BHF, 88 sociétés pourraient voir leurs bénéfices par action être rognés par cette nouvelle imposition en 2025. Pour 14 d'entre elles, l'impact négatif serait supérieur à 4%. Parmi les entreprises les plus touchées se trouvent LDC (-8,3%), Eiffage et ADP (-7,9%), Dassault Aviation (-7%) ou encore Hermès (-5,6%). D'autres grands groupes seront moins affectés, comme Accor, Sanofi, Schneider Electric ou Sodexo (entre -0,3% et -0,5%).

INTELLIGENCE ARTIFICIELLE : LE CAP DE LA MATURITÉ

➤ Après l'euphorie autour de l'intelligence artificielle (IA) en 2024, difficile d'imaginer que tout s'arrêtera l'an prochain. 2025 sera cependant l'année où la rentabilité de l'IA sera particulièrement scrutée. Alors que les valorisations atteignent des sommets, il faudra se montrer sélectif en ne choisissant que les entreprises capables d'éviter les déceptions. « Si les valeurs de l'IA sont incontournables dans un portefeuille, il est désormais important de leur attribuer un poids raisonnable et équilibré au regard des niveaux de valorisation actuels », conseille

Sébastien Korchia, directeur des investissements de Cogefi Gestion.

Outre les leaders de l'IA générative et du cloud, pour lesquels nous misons sur Alphabet et SAP, la thématique se joue aussi à travers les fabricants de puces, comme TSMC, devenus indispensables pour augmenter la puissance des algorithmes. Les sujets de réglementation anticoncurrentielles et les restrictions américaines vis-à-vis des exportations de technologies avancées vers la Chine ne sont pas à oublier, mais ne sont source de perturbations qu'à court terme.

ALPHABET, TOUJOURS SURPRENANT

On peut être un des « Sept Magnifiques » et continuer de surprendre en Bourse fin 2024.

➤ C'est ce qu'a prouvé Alphabet, la maison mère de Google, en publiant des résultats pour son troisième trimestre qui ont battu les attentes sur tous les points. Le groupe de Mountain View confirme qu'il est, à l'instar d'un Microsoft, un géant diversifié de la tech américaine. Les activités de son moteur de recherche Google, qui représente 56% des 88,27 milliards de dollars de revenus trimestriels, sont ainsi en hausse de 12%. La croissance est similaire pour sa plateforme vidéo YouTube (10% des revenus sur trois mois).

C'est surtout le cloud qui impressionne désormais chez Alphabet, grâce à l'intégration de l'intelligence artificielle. Les revenus de cette activité ont bondi de 35%, du jamais-vu sur la période, à 11,4 milliards. Le groupe ne compte pas s'arrêter là puisqu'il a déjà investi cette année plus de 13 milliards de dollars dans son IA maison, Gemini, tout en affirmant avoir pu réduire de plus de 90% le coût de production des réponses générées, en seulement dix-huit mois.

Notre avis : acheter à 161 dollars.

Avec un PER 2025 estimé à seulement 18,7, le groupe est le moins cher des Sept Magnifiques.

Code Isin : US02079K3059.

SAP, SUR UN NUAGE

2024 aura été une année charnière pour l'éditeur de logiciels.

➤ Le spécialiste allemand de logiciels professionnels pour la relation client, la gestion financière et les ressources humaines a décidé de tout miser sur le cloud, en proposant ses services dans cette technologie décentralisée. Cette tendance s'illustre dans ses derniers résultats trimestriels : plus de 50% des 8,5 milliards d'euros de revenus du groupe ont été générés par le cloud, soit une hausse de 25% sur un an. Le succès grandissant de ses solutions s'explique par une intégration de plus en plus forte de l'intelligence artificielle.

SAP a encore une large marge de progression. 30% des contrats signés récemment incluent des cas d'usages de l'IA, et ce chiffre doit monter à 80% d'ici à la fin de l'année 2024. Le carnet de commandes ne cesse aussi de se remplir, à 15,4 milliards d'euros. Pour 2025, le groupe nourrit de grandes ambitions : ses revenus du cloud devraient dépasser 21,5 milliards d'euros, contre plus de 17 milliards attendus cette année. Soit une progression d'au moins 25%.

Notre avis : acheter à 203 euros.

La valeur est chère (un PER 2025 estimé à 33,9), mais cela illustre le potentiel de croissance du groupe.

Code Isin : DE0007164600.

Un marché à la croissance exponentielle...

Contribution de l'IA dans l'économie mondiale
Estimation en Mds \$



... porté par des méga-capitalisations...

Valorisation de nos trois entreprises favorites
En Mds \$



... qui valent cher en Bourse

Estimation des PER 2025



Sources : PwC, Factset

TSMC, LEADER DES PUCES

Incontournable, ce fondateur fabrique les puces commandées par les géants de la technologie.

➤ Et pas des moindres, puisque le groupe taïwanais compte parmi ses clients Apple et surtout Nvidia. Taiwan Semiconductor Manufacturing Co (TSMC) possède plus de 90% de parts de marché sur les processeurs les plus avancés.

La société dispose d'une très bonne visibilité. Dans la suite d'un excellent troisième trimestre (un bénéfice en augmentation de 54%), elle a revu à la hausse ses prévisions annuelles, s'attendant à un chiffre d'affaires 2024 en amélioration de 30%, après avoir atteint plus de 67 milliards de dollars en 2023. Exposé aux tensions géopolitiques avec la Chine, TSMC investit plus de 65 milliards de dollars pour construire de nouvelles usines aux Etats-Unis, en Europe et au Japon. Le premier site en Arizona doit voir le jour l'an prochain. En 2025, l'entreprise compte également améliorer sa finesse de gravure, rendant ses puces encore plus performantes.

Notre avis : acheter à 182 dollars.

Son PER 2025 de seulement 18,9 ne reflète pas son caractère de leader incontournable sur le marché des semi-conducteurs.

Code Isin : US8740391003.

DÉFENSE : UNE EUROPE À PROTÉGER

☉ Ce secteur a regagné de la vigueur en Bourse depuis 2022. L'offensive russe sur l'Ukraine, dont l'issue est toujours aussi incertaine, a réveillé l'Europe sur son besoin d'investir davantage dans sa défense. Beaucoup a déjà été fait : les dépenses militaires mondiales ont atteint un niveau historique en 2023, à plus de 2 400 milliards de dollars, grâce notamment à l'effort des pays européens membres de l'Otan.

Mais une majorité de pays du Vieux Continent ne respectent pas encore l'objectif de consacrer au moins de 2 %

de leur PIB aux dépenses militaires. Parmi eux se retrouvent les plus grandes nations, comme l'Allemagne, l'Italie ou encore la Suède. Ursula von der Leyen, la présidente réélue de la Commission européenne, a affirmé que l'industrie de la défense de l'Union européenne devra mobiliser 500 milliards d'euros dans les dix prochaines années pour faire face à la menace russe. Les investissements auprès des plus grands fournisseurs, dont nous vous présentons nos favoris, vont ainsi continuer à croître.

BAE SYSTEMS, CAP SUR LE FUTUR

Il figure parmi les grands groupes européens de la défense bénéficiant du regain des tensions géopolitiques depuis deux ans.

☉ En 2024, BAE Systems continue d'afficher une croissance solide. Après un premier semestre qui s'est conclu par une hausse de ses revenus de 13 %, à près de 15 milliards d'euros, le britannique a relevé ses objectifs annuels, anticipant une progression de ses ventes annuelles de 12 à 14 %. Pour 2025, le consensus Factset calcule un chiffre d'affaires en hausse de 7 %.

Si la croissance va ralentir, BAE Systems n'en reste pas moins exposé à tous les conflits mondiaux, construisant les F-35 pour l'armée américaine ou encore des sous-marins à propulsion nucléaire dans le cadre du mégacontrat Aukus avec l'Australie. L'an prochain pourrait également marquer une nouvelle étape-clé dans son programme d'avion de combat du futur, développé conjointement avec l'Italie et le Japon. En 2025, un plan de financement doit être finalisé.

Notre avis : acheter à 12 livres.

Avec un PER de 21,47, le groupe est moins cher que le reste du secteur (PER moyen de 32,43).

Code Isin : GB0002634946.

RHEINMETALL, RÉARMER L'EUROPE

Fabricant du char Leopard 2, Rheinmetall se positionne au cœur du projet de réarmement de l'Europe.

☉ L'allemand est l'un des principaux groupes de défense exposés au conflit en Ukraine puisque près d'un quart de son chiffre d'affaires est réalisé dans son pays d'origine. Or, l'Allemagne représente le deuxième plus gros contributeur du soutien à l'Ukraine, avec près de 8 milliards d'euros d'aide militaire prévus pour 2024.

Si ce budget pourrait être divisé de moitié en 2025, comme annoncé en août, ce risque est désormais intégré dans les cours et Rheinmetall conserve de belles perspectives de croissance. L'an prochain, le consensus Factset anticipe des revenus supérieurs à 12 milliards d'euros pour une marge d'Ebitda de plus de 15 %. L'entreprise se trouve sur la bonne voie pour remplir son objectif d'atteindre un chiffre d'affaires de 16 milliards en 2026. Le groupe pourra notamment compter sur la finalisation des accords visant à la création d'une coentreprise avec l'italien Leonardo afin de moderniser les véhicules blindés européens.

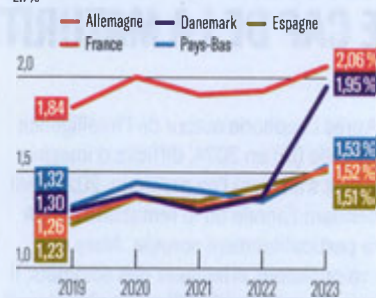
Notre avis : acheter à 465 euros.

Avec un PER 2025 estimé à 16,3 contre 22,3 en 2024, le groupe devient nettement plus abordable.

Code Isin : DE0007030009.

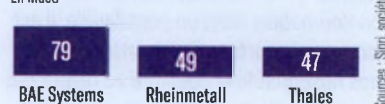
Des dépenses de défense en augmentation mais encore loin des objectifs de l'Otan

Part du PIB consacrée au budget de la défense
En %



Des carnets de commandes records assurant des années d'activités

En Mds€



THALES, COMMANDES RECORDS

Les commandes s'accumulent pour le groupe tricolore grâce à sa présence mondiale et à sa diversité d'activités dans tous les domaines liés à la défense et la sécurité.

☉ Il conçoit des technologies embarquées (systèmes de communication, sonars...) pour les forces aériennes, navales et terrestres. Depuis le début de l'année, Thales a signé dix-neuf nouvelles commandes pour un total de près de 16 milliards d'euros, avec notamment la fourniture de missiles pour l'armée britannique et la défense aérienne ukrainienne. Son carnet de commandes s'élève à 47 milliards d'euros, à un record pour la société.

Sur les neuf premiers mois de l'année, les revenus du groupe se sont établis à 14,1 milliards d'euros (+8,4%), dont 51% sont générés par les activités défense et sécurité qui bénéficient « d'une excellente dynamique », selon la direction. Ces très bonnes performances lui permettent de compenser la faiblesse de sa division dédiée aux satellites, dont le redressement est attendu l'année prochaine.

Notre avis : acheter à 145 euros.

Alors que la société est valorisée près de 22 fois les bénéfices sur les dix dernières années, son PER 2025 est estimé à environ 16.

Code Isin : FRO000121329.

ÉLECTRIFICATION : UN IMPÉRATIF ÉCOLOGIQUE

Le monde va encore dépendre des énergies fossiles pendant plusieurs décennies, mais cela ne l'empêche pas de se tourner de plus en plus vers l'électricité afin de décarboner ses industries et ses moyens de transport. En 2030, la moitié de la production d'électricité sera d'origine bas carbone, selon l'Agence internationale de l'énergie (AIE). La part d'électricité verte va ainsi plus que doubler dans les cinq prochaines années. Il s'agit d'un impératif pour tenter de limiter le réchauffement de la planète de 1,5 °C à l'horizon 2050.

REXEL, ATTEND LA REPRISE ÉCONOMIQUE

Le groupe veut devenir de plus en plus incontournable dans la vente de produits permettant l'électrification des bâtiments et des industries.

Rexel distribue les produits des leaders du secteur, comme ceux de Legrand, Nexans ou Schneider Electric. Ces activités liées à l'électrification représentent 22% de ses revenus du troisième trimestre (soit plus de 1 milliard d'euros), à travers la vente de panneaux photovoltaïques ou de bornes de recharge pour véhicules électriques.

L'entreprise souffre actuellement d'une conjoncture économique dégradée en Europe, notamment dans le résidentiel, qui constitue 26% de son chiffre d'affaires. Cela l'a poussé à revoir à la baisse ses objectifs pour la fin de l'année. Mais la société est bien positionnée pour profiter des grandes tendances de son marché et a présenté un plan convaincant à moyen terme, se focalisant sur la numérisation et l'électrification, tout en poursuivant les acquisitions. Rexel vise ainsi une croissance annuelle des ventes entre 5 et 8%.

Notre avis : acheter à 23 euros.

La baisse des taux va être favorable au marché résidentiel, ce qui bénéficiera à Rexel, dont la gestion interne reste de qualité, couplée à une valorisation raisonnable (PER 2025 estimé à 10,5).

Code Isin : FR0010451203.

Pour les entreprises qui se positionnent sur ces stratégies, cela signifie plusieurs années de croissance, et ce, dès 2025. Afin de profiter de cette tendance de fond, acheter les concepteurs et distributeurs de solutions pour électrifier les maisons, immeubles et usines constitue une piste pertinente pour l'an prochain. Cela passe également par les acteurs de la construction, qui cherchent à la fois à décarboner leur processus de production et à réduire la consommation des bâtiments à travers la rénovation énergétique.

SAINT-GOBAIN, DÉCARBONE LES BÂTIMENTS

Le concepter de matériaux s'affiche comme un acteur central de l'électrification des bâtiments.

Ses produits innovants garantissent une utilisation efficace de l'énergie et se retrouvent de plus en plus dans les nouvelles constructions. Malgré une année 2024 difficile pour le secteur, la multinationale affiche une résistance à toute épreuve, avec des ventes stables au troisième trimestre, à 11,6 milliards d'euros. Malgré ce contexte défavorable, Saint-Gobain s'attend à améliorer sa marge d'exploitation, ce qui lui permettra de dépasser les 11% atteints l'an passé, un niveau déjà record dans l'histoire de la société.

Le groupe attaquera donc 2025 sur des bases solides et profitera de la relance de l'économie du bâtiment. Benoît Bazin, le PDG, a indiqué que le point bas a été atteint ou dépassé dans la plupart des pays en Europe, alors que le continent représente 60% de ses ventes. En France (environ 25% des revenus selon Factset), la reprise pourrait intervenir en deuxième partie d'année.

Notre avis : acheter à 80 euros.

Avec un PER 2025 estimé à 12, en ligne avec la valorisation des dernières années, le titre n'intègre pas encore les solides perspectives pour l'année à venir.

Code Isin : FR0000125007.

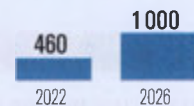
50 % d'énergie bas carbone en 2030

Capacité de production d'électricité renouvelable, en GW



Une consommation d'électricité qui doublera

Consommation mondiale des centres de données, en TWh



Des investissements colossaux à mettre en œuvre

80 millions de km de lignes électriques à construire ou remplacer d'ici à 2040



soit 2 000 fois le tour de la planète

Source : AIE

SCHNEIDER ELECTRIC, MISE SUR LES CENTRES DE DONNÉES

Deuxième meilleure performance du CAC 40 depuis début 2024 avec une hausse de 30 %, Schneider Electric a déjà profité des fortes tendances autour de l'électrification de l'économie et reste l'équipementier le mieux positionné pour continuer à en bénéficier.

Le groupe fait preuve d'une grande diversification dans ses activités. La vente de produits de distribution électrique représente 51% des 9,3 milliards d'euros de chiffre d'affaires réalisés au troisième trimestre. L'autre moitié se compose des ventes de systèmes et logiciels pour assurer une meilleure efficacité énergétique des bâtiments, dont les centres de données.

Ce dernier secteur se révèle particulièrement porteur pour la société, alors que la consommation d'électricité des *data centers* va doubler d'ici deux ans. Schneider affirme que cette activité affiche une croissance « forte à deux chiffres ». Il s'est d'ailleurs renforcé en octobre avec le rachat de Motivair, spécialiste du refroidissement liquide pour les systèmes de calcul haute performance.

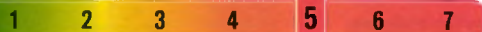
Notre avis : acheter à 226 euros.

La grande diversité géographique et sectorielle du titre justifie une valorisation élevée, qui devrait se résorber quelque peu en 2025 (un PER estimé à 25 après 28,7 en 2024).

Code Isin : FR0000121972.

SICAV LES MEILLEURES PISTES À EXPLORER

RISQUE



PERFORMANCE/AN SUR 30 ANS : ⬆️ + 2,1% (OBLIGATIONS)

Jamais deux sans trois ? Après deux années de performances largement positives sur les marchés actions dans le monde en 2023 et 2024, l'année 2025 sera-t-elle aussi porteuse ? Le retour de Donald Trump à la présidence des Etats-Unis rebat les cartes en Bourse. D'un côté, les indices américains semblent bénéficier d'un vent encore plus porteur. De l'autre, les benchmarks européens, ou même émergents, sont plus à la peine, craignant des retombées négatives des mesures protectionnistes voulues par le 47^e locataire de la Maison Blanche.

Malgré une hausse de leur volatilité, les marchés obligataires terminent, quant à eux, l'année dans le vert : les rendements sont redevenus attractifs en 2024 et la politique de baisse de taux est favorable à leur valorisation. Mais certains risques sont à surveiller, comme le retour de l'inflation. Grande ennemie des années passées, la hausse des prix semble pour le moment maîtrisée. Tant que ce sera le cas, les banquiers centraux devraient continuer leur politique de baisse des taux. Mais en cas de surchauffe de l'économie américaine en raison des propositions de Donald Trump, la Réserve fédérale pourrait revoir sa copie.

Or, la poursuite de ce cycle d'assouplissement monétaire en 2025 constitue un élément de soutien à la croissance. « *La résilience de l'économie mondiale, notamment américaine, une inflation plus contenue et la révolution technologique liée à l'intelligence artificielle ont aidé les marchés l'an passé* »,

rappelle Olivier Dubs, gérant senior chez JP Morgan Banque Privée. Trois facteurs qui pourraient perdre en force dans les prochains mois.

D'autres dangers sont à examiner, comme les tensions géopolitiques toujours aussi fortes ou encore les indicateurs financiers, qui ne sont pas tous au beau fixe pour les actifs risqués. « *Tous les moments ne sont pas opportuns pour prendre du risque en Bourse*, confie Xavier de Champsavin, cofondateur du gestionnaire de fortune Fluence. *Le baromètre que nous avons développé en interne indique que nous sommes actuellement dans une zone d'évitement et nous*

incite à nous montrer prudents, compte tenu notamment des niveaux de valorisations excessifs de certains segments. » De quoi rester sélectif dans vos choix de fonds. Nos recommandations.

FONDS ACTIONS, MONTREZ-VOUS PLUS SÉLECTIFS

– Le temps où il suffisait d'acheter un ETF MSCI World ou un ETF S&P 500 pour obtenir de très bons résultats

LES FONDS GAGNANTS ET PERDANTS DE L'ANNÉE 2024

Performance

Les meilleurs fonds en 2024...

Ixios Gold (FR0013447752)	+ 55,52 %
Axiom European Banks Equity (LU1876459303)	+ 38,31 %
CM-AM Global Gold (FR0007390174)	+ 38,07 %

Souscriptions nettes

Les meilleurs collecteurs en 2024...

iShares Core MSCI EM IMI Ucits ETF (IE00BK46Z66)	2,07 Mds€
DNCA Invest Alpha Bonds (LU1694789451)	1,68 Md€
Amundi Euro Liquidity Short Term Govies (FR0011399633)	1,23 Md€

... et les pires en 2024

- 22,01 %	DWS Invest Brazilian Equities (LU0616856935)
- 21,25 %	abrdrn Sicav Latin American Equity (LU0566486667)
- 20,37 %	BGF Latin American Fund (LU0171289571)

... et les moins bons en 2024

- 1,62 Md€	iShares J.P. Morgan EM Local Govt Bond Ucits ETF (IE00B5M4WH52)
- 708,54 M€	MSIF US Advantage (LU0225737302)
- 666 M€	Acatris Value Event Fonds (DE000A0X7541)

Sources : SIX, Mieux Vivre Votre Argent, données au 31-10-2024.

serait-il révolu ? Les professionnels se montrent divisés sur le sujet. « *Les très bonnes performances des marchés actions internationaux et américains sont liés à une forte concentration sectorielle, notamment au poids toujours prépondérant des "Sept Magnifiques"* », commente Yannig Pariset, gérant et associé chez Fluence.

Ces derniers – constitués d'Alphabet, Apple, Amazon, Meta, Microsoft, Nvidia, Tesla – réalisent encore de très bons résultats en 2024, mais bien moins spectaculaires qu'en 2023. Leur moteur

de performance serait-il en train de s'essouffler ? Ce n'est pas forcément le cas de toutes les valeurs (voir notre sélection, p. 49), mais il faudra investir de manière plus discrétionnaire.

Les Etats-Unis. Le marché américain se paie très cher, à plus de 21 fois les bénéfices attendus pour les douze prochains mois, contre un peu moins de 17 pour sa moyenne historique. Il s'agit du seul marché d'actions dont la valorisation est déconnectée de sa valeur historique. « *A très long terme, on peut s'attendre à une normalisation des multiples de valorisation, mais à court terme, ce marché continue de bénéficier à plein du virage technologique liée à l'intelligence artificielle. Nous estimons que le S&P 500 peut gagner encore 5 % d'ici à la mi-2025* », commente Olivier Dubs.

La bonne nouvelle vient du front politique où la réélection de Donald Trump à la présidence devrait être synonyme de baisse de la fiscalité pour les entreprises américaines, avec un impôt sur les sociétés qui pourrait tomber à 15%. Certaines gestions actives, notamment sur les petites valeurs américaines, pourraient mieux s'en sortir, c'est le cas des trois fonds de notre sélection qui se sont montrés plus performants que les indices en 2024 (voir tableau).

pourraient être exagérées car l'Union européenne aurait des capacités de négociations.

De même, les tensions géopolitiques, notamment les guerres en Ukraine et à Gaza, qui continuent encore de peser sur l'Europe, pourraient trouver une issue. Des opportunités restent donc à saisir parmi les meilleurs gérants.

QUELS SECTEURS PRIVILÉGIÉS EN 2025 ?

Les fonds exposés aux matières premières comme l'or, aux valeurs bancaires ou encore technologiques ont bien tiré leur épingle du jeu en 2024. Qu'en sera-t-il en 2025 ?

● Le métal jaune conserve son statut de valeurs refuge pour 2025 et les fonds liés aux matières premières ou encore à l'énergie pourraient encore se valoriser (Axa Or et Matières Premières (FR0010011171) et BGF World Energy Fund Hedged (LU0326422176)).

Le secteur des financières peut rester pertinent. Les valeurs bancaires européennes (à jouer à travers Axiom European Banks Equity R (LU1876459303)) demeurent encore délaissées et leurs homologues américaines pourraient profiter de la moindre régulation voulue par Donald Trump.

Le secteur de la santé pourrait lui aussi retrouver plus d'entrain, à miser par exemple via le fonds HSBC GIF Global Equity Sustainable Healthcare (LU2350756529).

Enfin, les valeurs technologiques constituent un pari très structurel à conserver en portefeuille, même s'il faudra se montrer plus attentif aux positions des fonds. Des Sicav comme Edmond de Rothschild Fund Big Data (LU1244893696) ou encore Oddo BHF Artificial Intelligence CR-EUR (LU1919842267) demeurent intéressantes.

ACTIONS AMÉRICAINES

Fonds	Code Isin	Perf. 2024
BNP Paribas Funds Sicav US Small Cap Classic Cap	LU0823410997	+ 12,27 %
Oddo BHF Algo Trend US CR-EUR	LU1833929729	+ 29,24 %
Schroder ISF US Small & Mid Cap Equity A EUR Cap	LU0248178732	+ 10,73 %

Source : SIX, au 31-10-2024.

L'Europe. Le Vieux Continent va certainement souffrir de la politique protectionniste souhaitée par Donald Trump. Ce dernier a annoncé vouloir mettre en place un tarif douanier universel à 10%. Or l'Europe, dont la croissance est déjà atone, exporte très largement certains de ses produits (luxe, automobile...) vers les Etats-Unis. De l'avis de plusieurs gérants, ces craintes sur le commerce international

ACTIONS EUROPÉENNES

Fonds	Code Isin	Perf. 2024
GM-AM Convictions Euro RC	FR0013384963	+ 13,40 %
Goldman Sachs Fds Europe Core Equity Pf Base Cap	LU0234681749	+ 11,92 %
M&G (Lux) European Strategic Value A EUR	LU1670707527	+ 13,82 %

Source : SIX, au 31-10-2024. ● Eligible au PEA.

Les pays émergents. D'autres pays pourraient cependant profiter d'un rebond économique plus important en 2025. C'est le cas en particulier de la zone asiatique, notamment de l'Inde ou de la Chine. Fin septembre, les autorités chinoises ont annoncé une série de mesures (baisse des taux d'intérêt, recapitalisation des banques, assouplissement des conditions d'accès à l'immobilier...) pour relancer l'économie, à la peine depuis le Covid. « *Nous nous montrons encore prudents sur le marché chinois, malgré des signaux positifs* », commente Olivier Dubs.

Mais certains professionnels ont bon espoir que la situation s'améliore. Les pays émergents réagissent favorablement lors des phases de baisse de taux, leur dette étant majoritairement libellée en dollar. Un pari toutefois de très long terme car ces marchés pour-

ACTIONS ÉMERGENTES

Fonds	Code Isin	Perf. 2024
Carmignac Portfolio Emerging Discovery A EUR	LU0336083810	+ 23,73 %
East Capital Global Emerging Markets Sustain. A EUR Cap	LU0212839673	+ 21,89 %
Lazard Actions Emergentes R	FR0010380675	+ 12,56 %

Source : SIX, au 31-10-2024.

raient être pénalisés à court terme par la hausse du billet vert et par les mesures protectionnistes annoncées par Donald Trump.

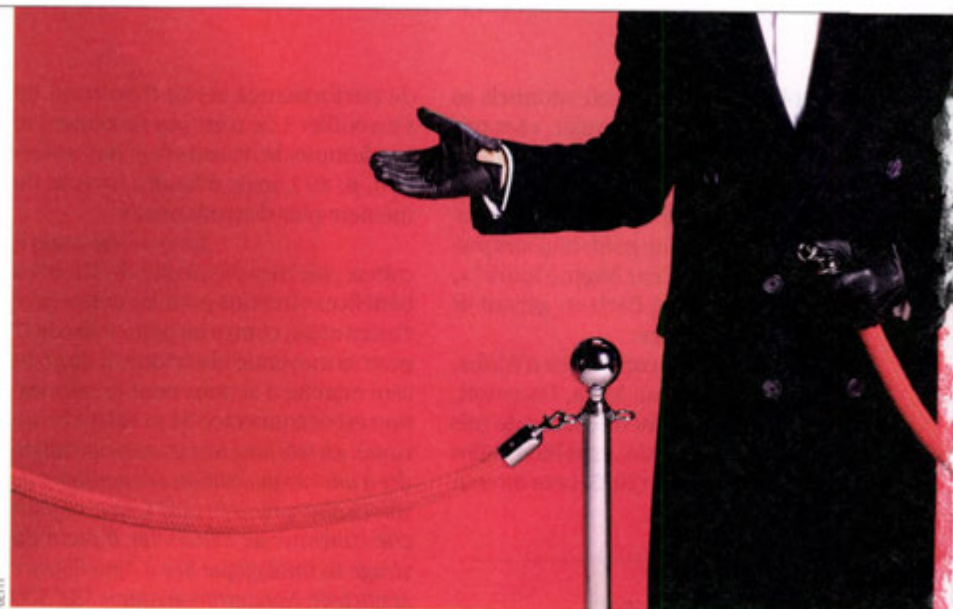
FONDS OBLIGATAIRES, TOUJOURS UN « MUST HAVE »

— Les fonds obligataires redeviennent incontournables dans une allocation. Ils entrent dans un nouveau paradigme. « *L'environnement est actuellement favorable aux porteurs de dette obligataire*, précise Matthieu de Clermont, directeur des investissements assurance et stratégies réglementaires chez Allianz Global Investors. *Il n'y a plus d'anomalie sur les marchés, alors que, début 2024, la rémunération des emprunts à très court terme était souvent plus élevée que celle des emprunts à moyen ou long terme de même qualité.* » La prise de risque de duration n'était donc pas rémunérée.

C'est l'inverse qui se profile. Le contexte est d'ailleurs moins favorable aux fonds monétaires qui deviennent de moins en moins rentables en raison de la baisse des taux. Les fonds privilégiant les obligations émises à moyen terme devraient mieux s'en sortir en 2025.

La dette des Etats. Les bons du Trésor américain, dont le rendement à deux ans s'est approché début novembre de 4,5%, devraient subir quelques secousses à la suite de l'élection de Donald Trump. Ce dernier a promis des baisses d'impôts sans pour autant limiter les dépenses publiques, ce qui pourrait creuser encore le déficit abyssal des Etats-Unis (plus de 1833 milliards de dollars fin septembre dernier, en hausse déjà de 8% sur un an).

Si les mesures du président élu pourraient doper la croissance américaine, en contrepartie, elles pourraient entraîner un regain d'inflation et, a fortiori, une révision de la politique de réductions de taux prévue par la Fed. Optez pour des bons du Trésor américain à très court terme ou privilé-



giez davantage les obligations souveraines de la zone euro, qui ne rencontreront pas les mêmes difficultés et rémunèrent autour de 2 à 3% sur dix ans.

OBLIGATIONS SOUVERAINES

Fonds	Code Isin	Perf. 2024
BNP Paribas Funds US Short Duration Bond Classic Cap	LU0012182399	+ 5,30 %
DPAM B Bonds EUR Government A EUR Cap	BE0943877671	+ 0,91 %
JPMorgan Euro Govt Short Duration Bond A EUR Cap	LU0408877412	+ 2,14 %

Source : SIX, au 31-10-2024.

Les créances d'entreprises. Pour plus de rendement, privilégiez les obligations d'entreprises de bonne qualité, soit la catégorie dite *investment grade*. Dans la plupart des cas, les gérants investissent alors dans la dette d'émetteurs très bien notés (banques, assureurs...). « *Il n'est pas nécessaire de réduire la qualité de crédit pour obtenir du rendement. On peut facilement espérer 3,5% avec l'investment grade* », confirme Olivier Dubs. Dans ce segment du crédit, les fonds obligataires datés sont désormais moins porteurs. Le cycle commence à être derrière nous pour les fonds à échéance, qui restent toutefois de bons supports pour connaître à l'avance un rendement obligataire et

prendre un risque limité. « *Il faut donc en conserver si vous en avez en portefeuille, mais il est un peu tard pour vous y positionner en 2025* », complète Matthieu de Clermont.

Soyez plus attentif aux fonds obligataires dits *high yield*, ou à haut rendement. Cette catégorie plus spéculative a bien fonctionné en 2024, mais pourrait être davantage chahutée cette année. Certes, elle rémunère mieux (jusqu'à 6%), mais certaines entreprises rencontrent aujourd'hui plus de difficultés (plans sociaux chez Michelin ou encore chez Auchan annoncés dernièrement en France) et les défaillances devraient augmenter à l'avenir. « *Le taux de défaut reste faible en Europe, à 3,5%, mais la partie la moins bien notée du crédit commence à souffrir* », souligne Matthieu de Clermont. Or un seul défaut en portefeuille peut compromettre grandement les performances annuelles d'un fonds.

OBLIGATIONS CORPORATE

Fonds	Code Isin	Perf. 2024
Hugau Obli 3-5 R	FRO013222684	+ 4,88 %
R-co Conviction Credit Euro C	FRO007008750	+ 4,84 %
Sycomore Sélection Crédit R	FRO011288513	+ 4 %

Source : SIX, au 31-10-2024.

Les supports mixtes. De nombreux gestionnaires mettent en avant pour 2025 leurs fonds obligataires sans contraintes de gestion. Ces derniers ne suivent pas un indice de référence et ne sont pas limités par un secteur d'activité, une zone géographique ou encore une durée particulière de créances. Ils constituent aujourd'hui une bonne

option pour détecter les meilleures opportunités sur les marchés obligataires. Il s'agit de fonds souvent baptisés *unconstrained*, flexibles...

Leurs gérants se montrent plus opportunistes et peuvent a priori capter du rendement quels que soient le niveau de taux ou de stress sur les marchés. ●

OBLIGATIONS FLEXIBLES

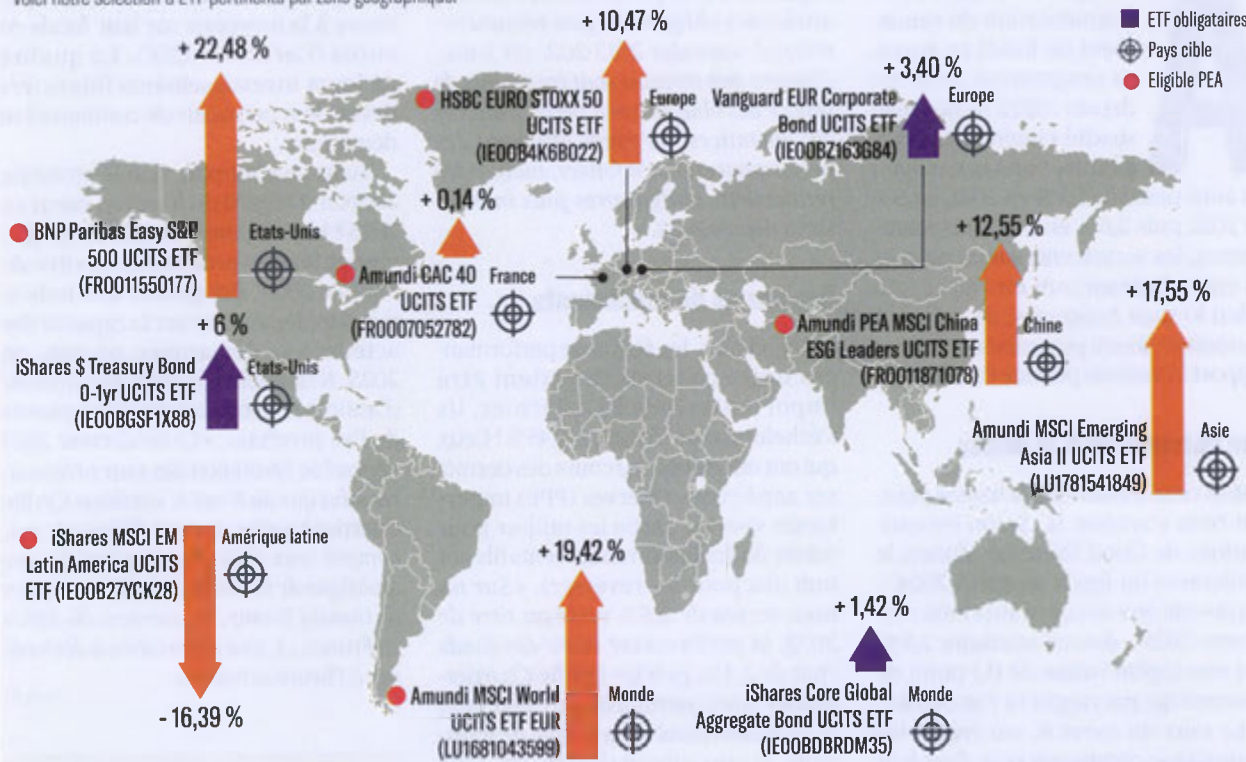
Fonds	Code Isin	Perf. 2024
Investcore Bond Opportunities C	FR0011554294	+ 7,56 %
Octo Crédit Value AC	FR0013436672	+ 5,84 %
Omnibond R	FR0011147594	+ 10,19 %

Source : SIX, au 31-10-2024.

ET SI VOUS PRÉFÉREZ LA GESTION PASSIVE : 10 ETF DE BONNE QUALITÉ POUR DES PAYS GÉOGRAPHIQUES

Les « exchange traded funds » ou fonds indiciels cotés en Bourse constituent toujours en 2025 une alternative intéressante aux fonds gérés activement. Voici notre sélection d'ETF pertinents par zone géographique.

- ETF actions
- ETF obligataires
- ⊗ Pays cible
- Eligible PEA



Source : SIX, performances arrêtées au 31-10-24.

H2O AM vous offre une solution de sortie définitive des fonds cantonnés (SP).

Rapprochez-vous de votre conseiller.

H2O Adagio SP / H2O Allegro SP / H2O Moderato SP /
H2O MultiBonds SP / H2O MultiEquities SP /
H2O MultiStrategies SP / H2O Vivace SP.

H2O AM LLP est autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority (FCA) au Royaume-Uni sous le numéro de référence 529105, Numéro d'entreprise : OC 356207

En savoir plus sur l'offre



hzo.is.kroll.com



Asset Management

ASSURANCE-VIE FONDS EN EUROS, CIBLEZ LES BONS CONTRATS

RISQUE



PERFORMANCE/AN SUR 30 ANS : ⬆️ + 4,2 % (FONDS EN EUROS)

Après plus de vingt ans sans augmentation du rendement du fonds en euros, sa progression amorcée depuis 2022 a de nouveau suscité l'intérêt des épargnants. Son taux moyen est ainsi passé de 1,3% en 2021, à 1,9% en 2022 puis 2,6% en 2023. En conséquence, les versements sur ce support au capital garanti ont eux aussi crû. Selon France Assureurs, de janvier à septembre, ils ont progressé de 18% par rapport à la même période l'an dernier.

Une perspective à la baisse

– Mais cette tendance à la hausse pourrait bien s'arrêter là. Selon les estimations de Good Value for Money, le rendement du fonds en euros 2024 – qui devrait être annoncé au premier trimestre 2025 – devrait atteindre 2,5%, soit une légère baisse de 0,1 point de pourcentage par rapport à l'an dernier.

Le taux du livret A, sur lequel les assureurs se comparent pour fixer leur rendement, devrait normalement se réduire dès le 1^{er} février prochain pour passer de 3% à 2,5%. La politique de baisse de taux d'intérêt menée par les banques centrales, qui influe sur le rendement des obligations (principales classes d'actifs détenues dans les fonds en euros) inciterait d'autant plus les assureurs à faire de même.

D'autant que ces derniers pâtissent également de vieux stocks d'obligations peu performants. «*La plupart des établissements subissent une décollecte sur leur fonds en euros*, souligne Cyrille Chartier-Kastler, fondateur de Facts &

Figures. De ce fait, la dilution des anciennes obligations peu rémunératrices des années 2013-2021 est lente, d'autant que certains sont contraints de vendre des obligations à perte. Dans ces circonstances, les fonds affichent des performances plutôt faibles, malgré des rendements obligataires plus intéressants depuis 2022. »

Des écarts de rendements

– Cependant, les écarts de performances entre contrats devraient être importants. Déjà l'an dernier, ils s'échelonnaient de 1,1% à 4,45%! Ceux qui ont mis de côté au cours des dernières années des réserves (PPB) importantes vont en partie les utiliser pour verser de meilleurs rendements (ils ont huit ans pour les reverser). «*Sur un taux moyen de 2,6% versé au titre de 2023, la performance réelle des fonds était de 2,3%*, précise Cyrille Chartier-Kastler. *Après retrait des frais de gestion et du financement de la marge de solvabilité, le taux atteignait 1,3% net. Cela signifie que les assureurs ont puisé, en moyenne, 1,35% dans leurs réserves.* »

Tous ne communiquent pas sur ce taux, mais parmi ceux ayant publié de bonnes réserves, on peut citer : Sogécap et Oradéa (SG), BNP Paribas Cardif, ACM Vie (Crédit Mutuel Alliance Fédérale) ou encore GMF.

En outre, les établissements ayant bien collecté peuvent investir dans des obligations plus rémunératrices (ce serait le cas des assureurs ayant mis en place des bonus sur versements en 2024 : Garance, Generali, Suravenir...), tout comme ceux dont le fonds en

euros est nouvellement créé (Ampli Mutuelle, Corum Life, Placement-direct Euro + (Swiss Life), ou encore le Fonds Euro Objectif Climat de Spirica). Enfin, ces dernières années, certains établissements ont obtenu, hors PPB, une performance nettement supérieure à la moyenne sur leur fonds en euros (Carac, MACSF). La qualité de leurs investissements financiers devrait leur permettre de continuer à se démarquer.

Dans ce contexte, quelle stratégie adopter à l'égard du fonds en euros en 2025? Les rendements affichés en janvier et février prochains, au titre de l'année 2024, donneront une indication supplémentaire sur la capacité des acteurs à se démarquer, ou non, en 2025. Néanmoins, il reste très difficile d'anticiper le niveau des rendements de l'an prochain. «*Le rendement 2025 dépend de l'évolution des taux obligataires ainsi que du livret A*, explique Cyrille Chartier-Kastler. *Autant d'éléments qui, compte tenu du contexte géopolitique (politique de la Fed et de la BCE, élection de Donald Trump, creusement du déficit en France...), sont impossibles à déterminer à l'heure actuelle.* »

Suite p. 60.

FONDS EN EUROS : SORTEZ AU BON MOMENT

Si vous voulez sortir totalement d'un fonds en euros, attendez le début d'année!

● En cas de retrait total en cours d'année, votre épargne sera rémunérée seulement à un taux fixé annuellement par votre assureur, généralement inférieur au rendement du fonds en euros. En revanche, en cas de sortie partielle, vous pouvez sortir en cours d'année. Vous profiterez du taux 2024 au prorata de votre durée d'investissement.

Valoriser mon épargne sur 10 ans et pouvoir la récupérer en 10 minutes⁽¹⁾, ça détend...

ASAC
FAPES



Innovation ASAC Neo Vie : une partie de l'épargne de votre assurance vie disponible immédiatement

Avec ASAC Neo Vie, assurance vie gérée par SPIRICA, votre épargne est placée sur le long terme pour vos projets d'avenir, mais sait aussi réagir vite en cas de besoin. Cette assurance vie innovante vous permet en effet de disposer de votre argent sans aucun délai : **grâce aux rachats instantanés⁽¹⁾, quelques clics suffisent pour recevoir jusqu'à 20 000 €.**



- 0% de frais d'entrée, de versement et d'arbitrage⁽²⁾
- 0,50% de frais de gestion annuels sur les unités de compte⁽²⁾
- Possibilité de verser 100% sur le fonds en euros : 3,13% net de frais de gestion en 2023⁽³⁾
- Une large sélection de supports d'investissement : actions, Private Equity, ETF...

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les montants investis sur des supports en unités de compte supportent un risque de perte en capital.

Ils ne sont pas garantis par l'assureur et sont sujets à des fluctuations à la hausse ou à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers.



asac-fapes.fr

01 43 44 62 78

Appel non surtaxe



(1) Le rachat instantané est soumis à conditions. Pour en savoir plus rapprochez-vous de nos Conseillers. (2) Il existe d'autres frais applicables au contrat. L'ensemble de ces frais est consultable dans les conditions générales de votre contrat. (3) Net de frais de gestion et hors prélèvements sociaux et fiscaux. (4) Elu Meilleur contrat promoteur de 2023 par le magazine Mieux Vivre Votre Argent selon ses propres critères. (5) Note au 24/10/2024. Attestation de confiance de la Société des Avis Garantis.

ASAC Neo Vie : contrat d'assurance vie de groupe, exprimé en euros et/ou en unités de compte et/ou en Parts de provision de diversification, souscrit par l'association Asac auprès de l'assureur Spirica. Spirica, SA au capital social de 256 359 096 euros, régie par le code des assurances, RCS Paris 487 739 963, 16-18 boulevard Vaugirard, 75015 Paris. ASAC-FAPES est une marque de Fapes Diffusion, SAS au capital social de 2 688 393 €, sis 20 Place des Vins de France, 75012 Paris - RCS Paris B421 040 544 - Enregistrée auprès de l'ORIAS n° 07 000 759 (www.orias.fr) en qualité de courtier en assurance (catégorie B au titre de l'article L521-2 II du Code des assurances), de courtier en opérations de banque et services de paiement et de mandataire non exclusif en opérations de banque et services de paiement - Placée sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) 4 Place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 09.

COMMUNICATION À CARACTÈRE PUBLICITAIRE SANS VALEUR CONTRACTUELLE

Échangeons ensemble sur votre projet

Pour profiter sans engagement de nos conseils patrimoniaux, retournez ce coupon à l'adresse suivante : ASAC-FAPES, 20 Place des Vins de France, 75603 Paris Cedex 12.

Je souhaite être rappelé(e) par un conseiller Patrimonial pour bénéficier d'un audit gratuit et sans engagement.

Nom :

Prenom :

Adresse :

Code postal : Ville :

Telephone :



ASSURANCES-VIE LES PLUS DISTRIBUÉES : NOS CONSEILS D'INVESTISSEMENT EN FONDS EN EUROS POUR 2025

Parmi les 25 assurances-vie les plus distribuées (en nombre), ouvertes à la commercialisation ou non, couvrant plus de 17 millions de contrats, nous conseillons une de ces trois options : réaliser des versements supplémentaires, ne pas y toucher ou, au contraire, effectuer des retraits. **Légende : + : renforcer. = : conserver. - : alléger.** Pour faire ce choix, trois critères ont été étudiés : rendement du fonds en euros au cours des dernières années, niveau des réserves (PPB) et frais sur versements.

Distributeur (assureur, si différent)	Contrat	Rendement fonds en euros 2023 (min-max)	Frais sur versement max	Fonds en euros : que faire ?	Notre conseil
Afer (Abeille Vie)	Contrat collectif d'assurance vie multisupport Afer	2,22 %	0,50 %	-	L'association manque de réserves pour relever son taux. Un nouveau contrat sera proposé à partir du 15 janvier dans le but de « dynamiser les performances ». Ses caractéristiques ne sont pas encore connues.
Axa (Axa France Vie)	Cler	2,45 %	4,85 %	-	Les rendements sont inférieurs à la moyenne depuis plusieurs années et Axa dispose de peu de réserves pour relever son taux. Frais sur versement trop élevés.
Axa (Axa France Vie)	Excelium	2 à 3,30 %	4,85 %	-	Les rendements (fonds Agipi) sont trop variables d'une année sur l'autre. Frais sur versement excessifs.
Banque Populaire (ABP Vie)	Horizéo ⁽¹⁾	2,15 à 2,50 %	3 %	-	Préférez, à la rigueur, sa nouvelle version (Horizéo 2).
BNP Paribas (BNP Cardif)	BNP Paribas Multiplacements 2	3 %	2,75 %	+	BNP Cardif dispose de réserves suffisantes pour verser un bon rendement.
Caisse d'Epargne (BPCE Vie)	Millevie Essentielle ⁽¹⁾	2,15 à 3,76 %	3,50 %	=	BPCE Vie se concentre en 2024 sur l'application de bonus sur versements uniquement. Laissez fructifier et sortez si le taux hors bonus 2024 est inférieur à la moyenne. En cas de versements, négociez les frais.
Caisse d'Epargne (BPCE Vie)	Millevie Premium ⁽¹⁾	2,30 à 4,03 %	3 %	=	Idem Millevie Essentielle.
Caisse d'Epargne (CNP Assurances)	Nuances 3D	2,15 à 3,65 %	3,50 %	=	CNP Assurances devrait poursuivre sa politique de bonus sur encours en fonction de votre part d'UC. Conservez si vous avez des UC, sinon arbitrez en faveur d'un autre contrat.
Caisse d'Epargne (CNP Assurances)	Nuances Plus	2,20 à 3,70 %	3 %	=	Idem Nuances 3D.
Crédit Agricole (Predica)	Predissime 9 ⁽¹⁾	2,40 %	4,50 %	-	Frais sur versement trop élevés. Transférez vers la nouvelle version du contrat (voir ci-dessous).
Crédit Agricole (Predica)	Predissime 9 Série 2	2,40 à 3,20 %	3 %	=	Predica dispose de réserves pour maintenir son taux dans la moyenne. Si plus de 40 000 euros d'encours, passez à Floriane 2. A préférer si vous avez des UC (taux généralement bonifié).
Crédit Agricole (Predica)	Floriane ⁽¹⁾	2,40 %	4 %	-	Frais sur versement trop élevés. Préférez la nouvelle version du contrat (voir ci-dessous).
Crédit Agricole (Predica)	Floriane 2	2,60 à 3,60 %	2,50 %	+	Si Predica poursuit sa politique de bonus sur les encours avec UC, le rendement bonifié devrait rester plus attractif que la moyenne. Bien si plus de 50 % d'UC.
Crédit Mutuel Alliance Fédérale (ACM)	Plan Assurance Vie	2,60 à 3,25 %	1 %	+	Rendement dans la moyenne du marché, frais sur versements accessibles et bonnes réserves disponibles pour distribuer de bons taux.
Crédit Mutuel Alliance Fédérale (ACM)	Plan Assur Horizons ⁽¹⁾	2,60 à 3,10 %	1 %	=	Conservez ou transférez vers le Plan Assurance Vie (voir ci-dessus), qui a versé de meilleurs bonus pour ses clients avec plus de 25 000 euros d'encours.
Groupama (Groupama Gan Vie)	Groupama Modulation	2 et 3,50 %	3,50 %	- / =	Retirez si vous êtes en gestion libre, où le taux est régulièrement inférieur au marché, conservez en gestion déléguée (taux bonifié).
La Banque Postale (CNP Assurances)	Cachemire 2 Série 2	2,3 à 3,8 % ⁽²⁾	3 %	+ / -	Si CNP et La Banque postale poursuivent leur politique de bonus, le rendement devrait rester intéressant pour ceux ayant des UC. Pour les autres (100 % fonds euros), rendement insuffisant.
LCL (Predica)	LCL Vie	2,60 à 3,60 %	2,50 %	=	Predica dispose de réserves pour maintenir son taux dans la moyenne. A préférer si vous avez des UC (taux généralement bonifié).
Maaf (Maaf Vie)	Winalto	2,80 à 3,20 %	2 %	+	La mutuelle verse depuis plusieurs années un rendement légèrement supérieur à la moyenne du marché.
Macif (Mutavie)	Livret Vie ⁽¹⁾	2,50 %	0 %	-	A la Macif, préférez le contrat équivalent Multi Vie (meilleur taux, voir ci-dessous)
Macif (Mutavie)	Multi Vie	2,70 %	0 %	+	Rendement unique pour tous les assurés, régulièrement dans la moyenne du marché, et versements gratuits. Bien pour ceux n'ayant pas d'UC.
MACSF (MACSF Epargne Retraite)	RES Multisupport	3,10 %	3 %	+	La mutuelle est réputée pour la qualité de sa gestion financière, avec des rendements régulièrement supérieurs à la moyenne.
MMA (MMA Vie)	MMA Multisupports	2,25 à 3,25 %	4 %	-	Les taux affichés ces dernières années sont trop faibles pour espérer que MMA fasse la différence. Les frais sur versement sont trop chers.
SG (Sogécap)	Erable Essentiel	2,90 à 3,70 %	3 %	+	Sogécap dispose de réserves élevées pour verser de bons taux. Encore plus intéressant si vous avez des UC (politique de bonus). Négociez les droits d'entrée.
SG (Sogécap)	Séquoia	2,85 à 3,73 %	3 %	+	Idem Erable Essentiel.

(1) Contrat fermé à la commercialisation. Source : nous avons regroupé les données collectées par *Mieux Vivre Votre Argent* et par *La Tribune de l'Assurance*. (2) Deux fonds en euros, celui mentionné est le plus accessible.



OUI, votre retraite peut ressembler à celle dont vous avez *rêvé*

Découvrez les opportunités offertes par notre Plan d'épargne retraite⁽¹⁾ qui profite :

- ✓ d'une fiscalité avantageuse,
- ✓ d'un des meilleurs taux de rendements des fonds en euros cette année : 3,10 %⁽²⁾,
- ✓ de frais parmi les plus bas du marché⁽³⁾.

Il existe un risque de perte en capital sur les supports en unités de compte⁽⁴⁾.
Avant tout investissement, consultez un conseiller MACSF.

Ensemble, prenons soin de demain

En savoir plus :



3233 Service gratuit
+ prix appel

macsf.fr

PUBLICITÉ

(1) RES Retraite est un plan d'épargne retraite sous la forme de contrat d'assurance vie de groupe à adhésion facultative, libellé en euros et en unités de compte, souscrit par l'Association Médicale d'Assistance et de Prévoyance (AMAP) auprès de la MACSF épargne retraite.

(2) Taux de rendement du fonds en euros RES Fonds de Pension net de frais de gestion, brut de prélèvements sociaux et fiscaux. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(3) Frais sur versement de 0,60 % en prélèvement automatique et de 3 % seulement pour les versements libres. Des frais de gestion de 0,50 %. Aucuns frais d'arbitrage (hors supports en unités de compte représentatifs d'actifs non cotés en dette privée selon conditions) ou de changement de profil.

(4) L'assureur ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur. Les montants investis sur les supports en unités de compte ne sont pas garantis mais sont sujets à des fluctuations à la hausse ou à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. La description et le fonctionnement des supports en unités de compte sont détaillés dans les Documents d'Information Clés (DIC) ou la note d'information, disponibles sur la page Supports financiers du site macsf.fr.

MACSF assurances - SIREN n° 775 665 631 - Société d'Assurances Mutuelle - Entreprise régie par le Code des assurances - MACSF épargne retraite - Société Anonyme d'Assurances sur la Vie régie par le Code des assurances, au capital social de 58 737 408 €, entièrement libéré - Enregistrée au RCS de Nanterre sous le n° 403 071 095 - Siège social : Cours du Triangle - 10 rue de Valmy - 92800 PUTEAUX - Adresse postale : 10 cours du Triangle de l'Arche - TSA 60300 - 92919 LA DEFENSE CEDEX.

Voici cinq conseils pour investir en fonds en euros dans l'assurance-vie en 2025.

Soyez serein quant à la solvabilité des assureurs. La faillite de Credit Suisse en mars 2023, la défaillance de l'assureur luxembourgeois FWU Life Insurance Lux SA en août 2024 (voir p. 6), puis les craintes de retraits massifs sur le fonds en euros du fait de rendements inférieurs à l'inflation, ont rendu certains épargnants méfiants vis-à-vis des assureurs et donc du fonds en euros que ces derniers portent dans leur bilan.

Cependant, les spécialistes se veulent rassurants. « En France, les règles de solvabilité des assureurs sont très strictes, rassure Cyrille Chartier-Kastler. Tous les acteurs, gros ou petits, ont des ratios de solvabilité supérieurs aux minimums requis, déjà élevés. »

Définissez votre stratégie d'investissement. Le poids du fonds en euros dans votre allocation doit dépendre de votre horizon de temps. Votre épargne à récupérer dans un ou deux ans doit être investie à 100% dans du fonds en euros. Si vous disposez de deux à cinq ans, nous vous conseillons d'investir majoritairement dans le fonds en euros et de compléter avec des unités de compte (UC) peu risquées (comme les fonds obligataires).

Une fois cette poche de liquidité constituée, le fonds en euros peut servir de réceptacle permettant d'attendre le meilleur moment pour investir dans les marchés actions et obligataires.

Procédez à des arbitrages. Certains

fonds en euros versent depuis plusieurs années des rendements inférieurs à la moyenne. Pourquoi conserver votre épargne sur ces supports ? Ouvrez un nouveau contrat avec un bon fonds en euros ou réalisez des arbitrages en faveur d'un autre contrat détenu avec un meilleur fonds (voir encadré, p. 56). Ciblez des produits sans frais d'entrée ou négociez-les (même avec votre assureur actuel). Cette réallocation vous permettra également de purger vos intérêts (voir p. 101).

Enfin, si votre assureur commercialise un autre contrat avec de meilleures conditions, vous pouvez également lui demander un transfert de votre assurance-vie (avec antériorité fiscale). Souvent, une part minimum d'unités de compte est requise en contrepartie.

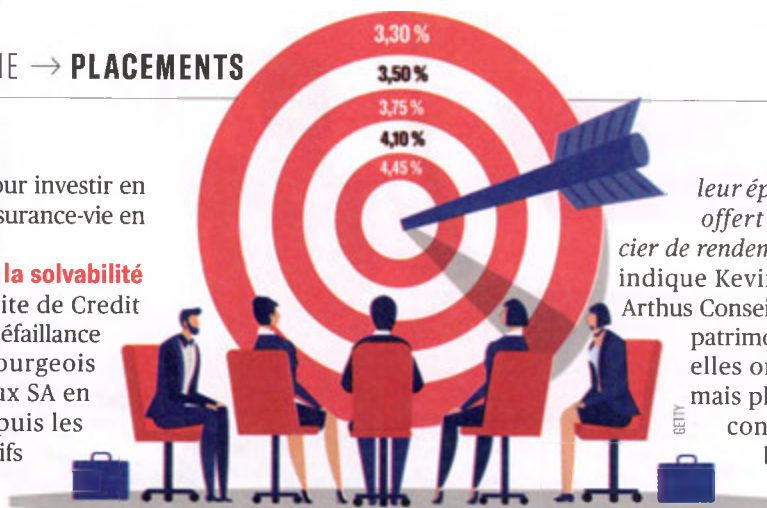
Profitez des fonds en euros avec bonus. En 2024, de nombreux assureurs ont mis en place des offres temporaires en cas de versement sur le fonds en euros. « Ces derniers mois, en privilégiant pour nos clients des politiques de fonds euros à taux boostés et en réallouant, sous certaines conditions,

leur épargne, nous leur avons offert l'opportunité de bénéficier de rendements très intéressants », indique Kevin Iteney, associé chez Arthus Conseil, cabinet de gestion de patrimoine (CGP). Aujourd'hui, elles ont quasiment disparu, mais plusieurs assureurs vont continuer à proposer des bonus sur encours en fonction de votre part d'UC.

Cibler ces contrats peut être une bonne option. Les bancassureurs et les contrats distribués par les CGP en sont les plus friands (La Banque Postale (CNP Assurances) : 2,3 à 3,9%, Le Conservateur : 1,1 à 4,25%, SG : 2,85 à 3,65%...). Notre astuce : si vous avez un profil prudent, vous pouvez également en profiter en investissant dans des UC peu risquées.

Optez pour les fonds en euros des PER. Si votre épargne constitue avant tout un matelas pour votre retraite, pourquoi ne pas la verser sur un plan d'épargne retraite (PER) individuel ? Les retraits sont bloqués jusqu'à votre départ à la retraite (sauf cas spécifiques, dont l'achat de votre résidence principale). Mais leurs fonds en euros affichent en moyenne des rendements supérieurs à ceux des contrats d'assurance-vie (2,9% contre 2,6% en 2023). En effet, les PER collectent massivement de l'épargne nouvelle et investissent ainsi davantage dans des obligations à meilleur rendement.

En 2023, La France Mutualiste (LFM Per'form, 4,3%) et la Carac (PER individuel, 3,7%) ont versé les deux meilleurs taux. ●



6 FONDS EN EUROS À VISER EN 2025

Contrat (www.mvu)	Fonds en euros	Rendement 2023	Commentaire
Ampli-Assurance Vie (Ampli Mutuelle)	Fonds euros Ampli	3,75 %	Contrat réservé aux indépendants. Lancé début 2023.
Carac Epargne Patrimoine, Carac Epargne Protection, Carac Epargne Solidaire (Carac)	Actif général Carac	3,30 %	Contrats Solidaire et Protection : monosupports. 25 % d'UC requises dans le contrat Patrimoine. Lancé en 2021.
Corum Life (Corum L'Epargne)	Corum EuroLife	4,45 %	Part limitée à 30 % de votre investissement. Lancé en juillet 2023.
Garance Epargne (Garance)	Actif général Garance	3,50 %	Pas de contrainte d'investissement.
Linxea Spirit 2, Meilleurtaux Liberté Vie, Asac Neo Vie (Spirica)	Fonds Euro Objectif Climat	—	En gestion libre uniquement. Lancé en avril 2024.
Placement-direct Euro+ (Placement-direct.fr)	SwissLife Euro +	4,10 %	Contrat monosupport. Lancé en novembre 2023.

Source : Mieux Vivre Votre Argent.

PRIVATE EQUITY

UNE OPTION TENTANTE

RISQUE



PERFORMANCE/AN SUR 30 ANS : ⬆️ + 11,7% (FONDS PROFESSIONNELS ⁽¹⁾)

Investir dans le non-coté séduit de plus en plus les épargnants. Selon un sondage réalisé l'été passé pour le compte de BPI France et France Invest, 30% des Français détenteurs d'un patrimoine de plus de 10 000 euros seraient prêts à se lancer. Et ce chiffre passerait même à 49% pour les moins de 40 ans. « *Le private equity représente moins de 1% du patrimoine financier des Français, mais on s'attend à un doublement de cette part d'ici à cinq ans* »,

complète Antoine Denis, consultant senior chez Indefi. Il faut dire que cette classe d'actifs affiche une bonne image pour 69% des sondés, même si les particuliers sont encore peu nombreux à bien l'appréhender.

Elle recouvre en effet une variété de stratégies. La plus connue, le capital-investissement, consiste à financer les entreprises non cotées (à travers le capital-risque pour les start-up, le capital-développement pour les PME ou le capital-transmission via un LBO pour

les sociétés à la recherche de repreneurs). Mais les particuliers peuvent désormais aussi accéder aux segments de la dette privée (prêts aux entreprises en dehors du marché obligataire classique) ou encore au financement de projets d'infrastructures.

Le postulat du non-coté se révèle assez séduisant : participer au financement de l'économie réelle tout en bénéficiant d'un rendement attractif et d'une moindre volatilité ! De belles promesses que les gestionnaires n'ont pas toujours respectées. Les déceptions des épargnants ont été nombreuses via les FIP et FPCI, ces fonds de défiscalisation ont largement été délaissés depuis la fin de l'ISF. D'autres supports ont pris le relais. Mais gardez à l'esprit que votre horizon de placement doit être d'au moins de huit ans. Avant ce terme, la liquidité n'est pas toujours assurée. Panorama des offres existantes. ●

(1) 6,2% sur trois ans et demi pour les fonds grand public.

À PARTIR DE 100 000 EUROS, UN ACCÈS PRIVILÉGIÉ

● Détenir beaucoup d'argent à placer reste le Graal pour accéder au meilleur du capital-investissement. « *Les personnes fortunées peuvent souscrire à des offres de fonds, très comparables en termes de performances et de frais à celles des investisseurs institutionnels, en passant par leurs banques privées notamment* », souligne Antoine Denis. Celle de JP Morgan en propose l'accès à partir de 250 000 euros. Certains conseillers en gestion de patrimoine se sont aussi spécialisés sur ce créneau, comme Althos Patrimoine, qui conseille les investisseurs à partir de 500 000 euros à consacrer au non-coté. Depuis quelques années, d'autres intermédiaires sont apparus via des plateformes en ligne. C'est le cas d'Altarc, Peqan ou encore Private Corner.

Ils proposent souvent des fonds pour des investisseurs avertis (FPCI, SLP...) et le ticket d'entrée s'élève à 10 000 voire 100 000 euros. Il s'agit de produits millésimés, c'est-à-dire qui ont une période de souscription définie à l'avance. Les frais se veulent compétitifs,

autour de 1 à 2%, mais cela reste un point à surveiller avant de souscrire. Certains acteurs mettent par ailleurs en place des modalités de souscription similaires aux institutionnels en bénéficiant d'un appel de fonds progressif, ce qui améliore automatiquement les perspectives de gains.

Malgré tout, cela reste un placement de long terme qui nécessite d'avoir un horizon d'au moins huit à dix ans. Une sortie avant terme n'est pas toujours possible ou bien à des conditions souvent pénalisantes.

« *Si vous souscrivez à un fonds primaire, qui investit directement dans des sociétés non cotées, il ne faut pas espérer de rendement significatif avant trois à quatre ans*, précise Jean-David Haas, cofondateur et directeur général de NextStage AM. *Il faut dépasser la fameuse courbe en J, c'est-à-dire la période initiale de constitution des investissements alors que les frais de gestion s'appliquent déjà, et attendre l'augmentation de valeur des investissements.* » Sortir avant signifie donc bien souvent une perte en capital !

DES PERFORMANCES MOINS ALLÉCHANTES POUR LES PARTICULIERS

Selon France Invest, l'organisation professionnelle du secteur, le capital-investissement a rapporté en moyenne un peu plus de 13% net par an sur dix ans fin 2023, soient mieux que le CAC 40 (10% sur la même période).

● Mais ce chiffre est à nuancer pour les épargnants. Les FCPR accessibles en assurance-vie ont gagné jusqu'à présent deux fois moins (6,2% de rendement net annuel moyen). Les données ne sont pas totalement comparables car l'historique pour le grand public n'est pas aussi long (seulement trois ans et demi de recul). Les perspectives sont toutefois bonnes, même si l'épargnant lambda ne peut pas prétendre au même niveau de gains que les institutionnels, compte tenu d'une structure de frais plus élevés.

À PARTIR DE 1 000 EUROS, VIA L'ASSURANCE-VIE ET LE PER

➤ Si vous avez moins d'argent à placer et besoin d'une plus grande souplesse en matière de liquidités, deux options sont alors possibles pour investir dans le non-coté, à travers l'assurance-vie ou le PER.

DES FCPR EN GESTION LIBRE

➤ Selon les données de Quantalys, plus de 200 contrats d'assurance-vie réfèrent au moins une unité de compte dédiée au non-coté. Au total, ce sont une cinquantaine de FCPR (fonds commun de placement à risques) qui sont disponibles (voir sélection-ci-dessous). Si, comme pour les produits dédiés aux investisseurs avertis, il peut s'agir de produits millésimés (voir page précédente), les principaux fonds sont dits *evergreen*, c'est-à-dire ouverts en permanence à la souscription. Cette particularité dénature quelque peu la gestion de ces fonds de *private equity*. Au lieu d'investir uniquement dans le capital d'entreprises non cotées, ils doivent posséder une poche d'actifs cotés ou de trésorerie pour assurer la liquidité. Ils peuvent aussi opter pour des véhicules hybrides, mêlant de la dette privée, des opérations primaires et secondaires non cotées (rachats de participations à d'autres fonds) ou même proposer des fonds de fonds. Bref, des stratégies moins pures, qui sont globalement moins rentables pour les investisseurs.

D'autant que ce schéma ne doit pas vous faire oublier que la liquidité peut ne pas être garantie. « Les fonds non cotés *evergreen* doivent respecter des contraintes strictes

pour faire face aux éventuels rachats, précise Antoine Denis, chez JP Morgan. Mais ils peuvent, sous certaines conditions, mettre en place une période de préavis minimal, et même limiter les sorties à un pourcentage de la valeur du fonds. » Soyez donc attentif à la réputation, à l'expertise du gestionnaire et aux conditions émises par l'assureur, avant de vous lancer. Le *private equity* peut aussi souffrir de bonnes et de mauvaises années. « Dans une perspective de diversification d'un patrimoine à long terme, le *private equity* a tout son sens notamment dans un PER, mais il faut se montrer discipliné sur le long terme et investir un peu tous les ans », ajoute Jean-François Felix, PDG d'Elyan Partners, membre partenaire d'Edmond de Rothschild Private Equity.

UNE GESTION PILOTÉE INTÉGRANT LE NON-COTÉ

Depuis le 24 octobre dernier, une petite révolution vient de s'instaurer dans la gestion pilotée de vos contrats d'assurance-vie et plans d'épargne retraite. Les assureurs ont désormais l'obligation d'intégrer une proportion de fonds non cotés (*private-equity*, infrastructures et dette privée) dans leurs mandats de gestion. Le poids de cette classe d'actifs variera selon l'enveloppe et votre profil de risque : 0 à 8% en assurance-vie, et 0 à 15% dans les gestions à horizon proposées par défaut dans les PER, avec un désengagement progressif à mesure que vous approchez de la retraite. Tous les assureurs ne sont pas

encore prêts. Ceux qui ont pu prendre de l'avance proposaient déjà cette classe d'actifs par le passé. « Nous avons lancé il y a deux ans notre gamme tremplin, composée de fonds non cotés, explique Dominique Collot, directrice marketing de Suravenir (groupe Crédit Mutuel Arkéa). Cette initiative, associée à notre culture du mandat d'arbitrage, a constitué un réel gain de temps. »

De ce fait, il est important de privilégier un intermédiaire expérimenté, mais aussi de connaître les pénalités de sortie et surtout les frais ! Ceux en *private equity* sont réputés pour être assez chers (2,59% en moyenne pour ceux proposés en assurance-vie), auxquels s'ajoutent les frais de gestion de l'enveloppe et du mandat (environ 1% en assurance-vie, 0,8% dans les PER)... la facture peut vite monter et rogner les performances.

Néanmoins, tous les épargnants ne seront pas concernés par cette obligation. Certains assureurs vont, certes, l'imposer à tous leurs clients (anciens comme nouveaux) et réallouer leur stock d'encours. « Nous avons choisi de faire évoluer nos profils déjà existants et de basculer tous nos clients concernés vers cette classe d'actifs, confie Roger Caniard, directeur financier de la MACSF. Cela permet d'investir des encours plus importants rapidement, et de réduire les frais. » D'autres vont suivre strictement la loi, en intégrant du non-coté pour les nouveaux souscripteurs uniquement. De plus, certains établissements commercialiseront toujours en parallèle un mandat sans non-coté.

CINQ FCPR TRÈS ACCESSIBLES EN ASSURANCE-VIE

Fonds (gestionnaire)	Code isin	Ticket d'entrée / modalité entrée sortie	Perf nette annuelle visée / durée	Disponibilité
Apeo (Seven2)	FRO013533619	1 000 € / à tout moment	10% / 5 ans	105 contrats chez AG2R La Mondiale, Axa Thema, Nortia, Sogécap, Spirica/UAF, Suravenir/Vie Plus, Swiss Life / En gestion pilotée chez Yomoni Retraite+...
EdR Private Equity Opportunities FCPR (Edmond de Rothschild PE)	FRO01400JH55	1 000 € / à tout moment	11,8% / 8 ans	10 contrats chez Suravenir/Vie Plus : Armada Vie, Croissance Avenir, E Selience, Excelcius Vie, Grisbee Vie, Habéo Patrimoine, Linxea Avenir, Linxea Avenir 2, Patrimoine Vie Plus, Primonial Sérénipierre
Eurazeo Private Value Europe 3 (Eurazeo)	FRO013301546	1 000 € / entrée à tout moment, blocage des fonds 4 ans	6 à 8% / 8 ans	94 contrats chez Cardif, Suravenir...
Isatis Capital Vie & Retraite (Isatis Capital)	FRO013222353	50 à 25 000€ / à tout moment, liquidité assurée sans pénalité	7% / 8 ans	90 contrats chez AEP, AG2R La Mondiale, Ageas, Cardif, Generali, Neufize Vie, Nortia, Spirica, Swiss Life, UAF Life Patrimoine, Vie Plus / En gestion pilotée dans Grisbee Vie, Projection Retraite (Crédit Mutuel Arkéa)...
NextStage Croissance (NextStage AM)	FRO013202108	100 à 10 000 € / à tout moment	10% / 8 ans	66 contrats chez Ageas, Apicil, Axa, Generali, Intencial, Selencia, Suravenir, Swiss Life.

Source : Quantalys, *Mieux Vivre Votre Argent*.

À PARTIR D'UNE DIZAINE D'EUROS, EN BOURSE

☛ Investir dans le non-coté à travers la Bourse ? L'idée pourrait paraître contradictoire. Pourtant, vous pouvez avoir accès à ce marché en achetant certaines actions : celles des gestionnaires d'actifs spécialisés dans le *private equity*, ou *general partners* dans le jargon du milieu. Leur but : placer leurs capitaux dans des fonds de capital-investissement finançant eux-mêmes le développement de jeunes entreprises. Bien souvent, cette activité ne concerne qu'une partie de leurs encours. Ces gestionnaires investissent également dans l'immobilier, les infrastructures, la dette privée... C'est, par exemple, le cas d'Eurazeo ou de Tikehau Capital.

L'exposition au *private equity* est donc indirecte : vous n'investissez pas dans les fonds qui accompagne les entreprises, mais dans le gestionnaire de ce fonds. « Leur modèle économique repose sur deux éléments : les frais de gestion, de l'ordre de 1,5% des actifs gérés, et les frais de surperformance, qui représentent environ 20% des gains réalisés », explique Johann Scholtz, analyste qui couvre le secteur chez Morningstar. « En tant qu'investisseur, il est important de vérifier la capacité du general partners à lever des capitaux de plus en

plus importants », complète Constance Emmanuelli, directrice associée chez McKinsey.

UN INVESTISSEMENT PLUS ACCESSIBLE

☛ Investir dans ces actions présente plusieurs avantages. D'abord, il s'agit d'un placement bien plus accessible. Quand il faut compter plusieurs centaines ou milliers d'euros pour un ticket d'entrée dans un fonds de *private equity*, une action d'Idi, *pure player* du secteur, ne vaut que 70 euros environ. Par ailleurs, ces sociétés étant cotées, votre investissement est plus liquide. La diversification y est aussi plus importante car vous avez accès, en une action, à plusieurs fonds.

Pour attirer de nouveaux investisseurs, les gestionnaires cotés sont également de plus en plus généreux dans la distribution de dividendes. Le rendement annuel moyen de ces sociétés sur les dix dernières années atteint 4,69%, d'après une étude du cabinet LPX Group. Enfin, selon S&P, l'indice Listed Private Equity, réunissant les groupes du secteur, surperforme le marché actions dans son ensemble de 5,4 % par an sur dix ans.

DES PERSPECTIVES FAVORABLES EN 2025

☛ Ces qualités n'empêchent pas ces titres de faire l'objet d'une décote, typique de celle rencontrée dans le cas de holdings. D'après LPX Group, cette décote sur l'actif net réévalué s'élève à près de 20% en moyenne, en raison de la complexité des activités de ces entreprises et de la difficulté à valoriser leurs actifs en portefeuille. Cette situation pourrait néanmoins se résorber dans les prochains mois. « La baisse des taux est un élément favorable pour cette industrie car elle rendra l'investissement dans des capitaux privés plus attractif, confirme Constance Emmanuelli. Par ailleurs, le coût de financement des acquisitions, qui passe souvent par le levier de la dette, pourrait baisser, ce qui permettra d'atteindre plus facilement les taux de rentabilité cibles. »

Pour profiter de cette tendance, vous pouvez choisir les leaders français du secteur (voir fiches ci-dessous) comme Eurazeo (FR0000121121), Idi (FR0000051393) ou Tikehau Capital (FR0013230612). Des ETF vous permettent également de vous exposer aux plus grands fonds du secteur, que sont Blackstone, KRR ou encore 3i. Vous pouvez passer par Xtrackers LPX MM Private Equity Swap (LU0322250712, +115% sur cinq ans) ou iShares Listed Private Equity (IE00B1TXHL60, +104% sur cinq ans).

NOTRE SÉLECTION DE TROIS SOCIÉTÉS COTÉES

EURAZEO

EURAZEO L'AXE CROISSANCE

☛ Le *private equity* constitue le cœur de métier d'Eurazeo, représentant 73% de ses 35 milliards d'euros d'actifs sous gestion. La société investit, pour le compte de tiers principalement, sur le segment des PME et ETI de croissance comme la fintech Swile ou l'acteur du reconditionné Back Market. Le reste de ses activités est dédié à la dette privée (21% des actifs) et à l'immobilier (6%).

- ☛ Variation du cours depuis janvier : - 2 %
- ☛ PER 2025 (estimé) : 6,58
- ☛ Notre avis : acheter à 70 euros

IDI

idi LE PURE PLAYER

☛ Idi est l'une des rares sociétés cotées consacrant la totalité de son activité au *private equity*. Sa stratégie : cibler les PME valorisées entre 10 et 150 millions d'euros. Ses 730 millions d'euros d'actifs sous gestion sont répartis dans une quinzaine de sociétés, comme le spécialiste du doublage de films et séries Dubbing Brothers ou la greentech de la rénovation énergétique Tuco.

- ☛ Variation du cours depuis janvier : + 2 %
- ☛ PER 2025 (estimé) : 6,12
- ☛ Notre avis : acheter à 66 euros

TIKEHAU CAPITAL

STRATÉGIES CIBLÉES

☛ Le *private equity* ne représente que 15% des actifs sous gestion du groupe, soit 7 milliards d'euros fin juin 2024. Tikehau ne cible que les entreprises ayant déjà une certaine taille, dont le chiffre d'affaires se situe entre 20 millions et 1 milliard d'euros. Quatre stratégies ont été déployées : la décarbonation, l'agriculture régénérative, l'aéronautique et défense, et la cybersécurité.

- ☛ Variation du cours depuis janvier : + 3,40 %
- ☛ PER 2025 (estimé) : 11,7
- ☛ Notre avis : acheter à 22 euros

PANORAMA : LA TAXATION DES REVENUS DE VOTRE ÉPARGNE



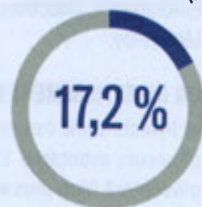
Revenus des placements financiers

Prélèvement forfaitaire

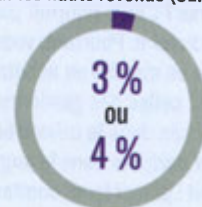
ou option
pour le barème
progressif

+

Prélèvements sociaux (PS)



+

Contribution exceptionnelle
sur les hauts revenus (CEHR)⁽²⁾

- Dividendes (hors PEA)
- Intérêts (des livrets non exonérés...)
- Plus-values sur valeurs mobilières (hors PEA) et cryptomonnaie (à partir de 305 € de gains)
- Gain sur l'assurance-vie⁽¹⁾, avec une spécificité pour les contrats de plus de 8 ans, abattement de 4 200 € (célibataire) ou 9 200 € (couple) et taxation forfaitaire limitée à 7,5 % pour les gains relatifs aux primes versées jusqu'à 150 000 euros



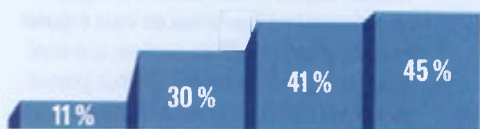
Taux moyen d'imposition min. de 20 %⁽³⁾ si :

- Célibataire → revenus > 250 000 €
- Couple → revenus > 500 000 €



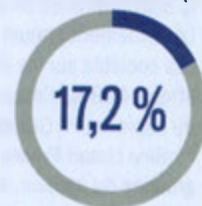
Revenus de l'immobilier

Barème progressif de l'impôt sur le revenu

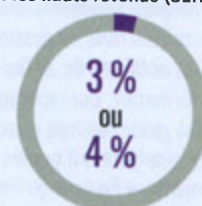


+

Prélèvements sociaux (PS)



+

Taxe exceptionnelle
sur les hauts revenus (CEHR)⁽²⁾

- Location nue : Abattement forfaitaire de 30 % (si revenus fonciers < 15 K€)
- Location meublée non professionnelle (LMNP) :
 - Abattement 50 % si recettes ≤ 77 000 €
 - Abattement 50 % si recettes ≤ 77 000 € (location courte durée ; en 2025, 30 % et seuil à 15 000 €)
 - Abattement 71 % si recettes ≤ 188 700 € (meublé classé ; en 2025, 50 % et seuil à 77 000 €)

ou option
pour le
régime réel

Le régime fiscal de la location meublée non professionnelle pourrait encore être modifié



Plus-values sur l'immobilier et les biens meubles

Impôt au taux forfaitaire

Exonération au bout
de 22 ans de détention.

Pour l'or : si vous ne pouvez pas justifier la date d'acquisition une taxation forfaitaire de 11 % sur le prix de vente

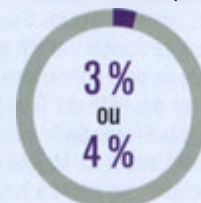
+

Prélèvements sociaux (PS)

Exonération au bout
de 30 ans de détention.

Pour l'or : PS limités à la CRDS de 0,5 % si la taxation forfaitaire de 11 % est retenue

+

Contribution exceptionnelle
sur les hauts revenus (CEHR)⁽²⁾

(1) Gains compris dans un retrait et relatifs aux primes versées depuis le 27-09-2017.

(2) Sont concernés : les contribuables dont le RFR (revenu fiscal de référence) dépasse 250 000 € (célibataire) ou 500 000 € (couple) avec un taux de taxation de 3 % jusqu'à un certain seuil et de 4 % au-delà.

(3) Hors PS mais avec la CEHR.



GETTY

IMMOBILIER

BAILLEURS, NE VOUS TROMPEZ PAS DE CONTRAT !

Le choix d'un type de bail n'est pas neutre. Mal adapté ou mal rédigé, il peut engendrer des conséquences non négligeables, y compris sur la rentabilité locative. Voici l'essentiel à connaître pour ne pas se faire avoir.

ENQUÊTE : LAURENCE ROY

Dans le paysage juridique français, une diversité de baux coexiste, rendant l'appréhension parfois compliquée pour le néophyte. Entre un bail classique de trois ans, un bail meublé d'un an, un bail mobilité, que choisir ? Et pourquoi ne pas conclure un bail professionnel ou un bail de droit commun ? Chaque contrat a ses règles, ses avantages et inconvénients qu'il est essentiel de connaître pour bien évaluer les options qui s'offrent à vous. Car le choix du bail revêt une importance stratégique : il peut influencer vos revenus locatifs, déterminer vos obligations en tant que propriétaire et affecter la disponibilité de votre bien à long terme.

Il impacte donc votre stratégie patrimoniale globale. Par exemple, un bail meublé d'un an peut offrir une flexibilité appréciable pour les propriétaires souhaitant un retour rapide sur leur investissement, tandis qu'un bail de trois ans assure une certaine stabilité. Le bail mobilité, lui, est idéal pour garder la mainmise sur votre bien, mais peut limiter les revenus.

La rédaction du bail est une autre étape déterminante. Un contrat bien rédigé, incluant des clauses judicieusement pensées et conformes à la législation, vous permettra de mieux protéger vos droits et d'éviter des litiges avec votre locataire. La prise en compte de ces éléments contribuera à sécuriser vos relations locatives et à maximiser vos rendements. Faire un choix éclairé sur le type de bail et soigner sa rédaction est donc essentiel pour bien gérer votre patrimoine immobilier.

CHOISIR LE BAIL ADAPTÉ À VOS BESOINS

1. Le bail de trois ans : incontournable pour une location nue

– C'est le contrat le plus couramment utilisé. Il est obligatoire dès lors que votre bien est un logement loué vide, c'est-à-dire sans meubles, pour un usage de résidence principale. Il est réglementé par la loi du 6 juillet 1989.

Les avantages ? Vous bénéficiez d'un cadre contractuel stable qui limite les périodes de vacance locative et assure des revenus réguliers. Ce type de bail convient particulièrement si vous privilégiez la stabilité et souhaitez minimiser les rotations de locataires.

Les inconvénients ? Le bail de trois ans est souvent perçu comme contraignant et peu flexible pour le bailleur et visant surtout à protéger les intérêts du locataire. Pendant trois ans, vous ne pouvez pas reprendre votre bien alors que le locataire, lui, a le droit de résilier le bail à tout moment et sans motif, sous réserve seulement d'un préavis de trois mois (réduit à un mois en zone tendue).

A l'issue de ces trois ans, le bail est automatiquement reconduit pour une nouvelle période de trois ans si vous ne donnez pas congé à votre locataire au moins six mois avant en invoquant une reprise pour vente ou pour y habiter ou un « motif légitime et sérieux », tel que des impayés de loyers ou de charges ou des nuisances au voisinage récurrentes.

En cas de projet de revente, le locataire dispose d'un droit de préemption, ce qui impose quelques contraintes de procédure.

2. Le bail meublé classique : plus de souplesse et plus de rentabilité

– Egalement encadré par la loi du 6 juillet 1989, il concerne les logements fournis avec un mobilier et des équipements énumérés dans le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 (à consulter sur Legifrance.fr), loués en tant que résidence principale.

Les avantages ? Ils sont nombreux. La durée du bail est plus courte : un an, voire neuf mois si le contrat est conclu avec un étudiant, ce qui est très intéressant si vous souhaitez conserver la possibilité de récupérer votre logement à court terme. Le préavis n'est que de trois mois. Si c'est un bail de neuf mois avec un étudiant, il prend fin sans formalité particulière car la tacite reconduction n'est pas prévue par la loi dans ce cas précis.

La location meublée permet de fixer un loyer plus élevé que la location vide, car le bien est mieux équipé et offre plus de confort au locataire. Dans les villes où s'applique un encadrement des loyers (voir tableau p. 68), les plafonds pour un meublé sont d'ailleurs plus élevés. Enfin, conclure un bail meublé vous permet de bénéficier du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) et de sa fiscalité (encore) avantageuse si vous adoptez le régime du réel.



Les inconvénients ? Louer en meublé nécessite un investissement de départ important en mobilier et équipements et leur entretien régulier. Du fait de la durée courte du bail, il impose une rotation de locataires plus fréquente qu'en location vide et donc une implication dans la gestion locative plus forte.

Vous n'êtes pas plus, ici, autorisé à reprendre votre logement sans raison valable : les motifs de reprise exigés par la loi sont les mêmes que pour un logement vide, ce qui limite toute de même votre liberté. Enfin, il faut savoir que l'adoption du statut de LMNP impose l'obtention d'un numéro Siret et des obligations fiscales plus complexes si vous adoptez le régime déclaratif du réel.

3. Le bail mobilité : flexible et pratique quand le locataire est « temporaire »

– Il s'adresse aux personnes qui n'ont pas vocation à rester longtemps dans le logement : les étudiants, les stagiaires, les salariés en formation ou mission temporaire, les apprentis... Il porte nécessairement sur un logement meublé d'un confort équivalent à celui du meublé loué de manière classique. Sa durée est comprise entre un et dix mois, selon les besoins.

Les avantages ? Ce bail offre une grande souplesse, tant pour le propriétaire que pour le locataire. Vous pouvez, par exemple, louer à un étudiant jusqu'en juin, puis passer en location saisonnière en été. Il est parfait si vous planifiez des travaux ou une vente à court terme, car vous pouvez récupérer votre bien rapidement sans avoir à donner de congé. Le bail n'est, en effet, pas renouvelable.

Les inconvénients ? Le turnover de locataires est important, impliquant des recherches régulières, visites, sélections et réparations entièrement à votre charge car aucun dépôt de garantie n'est autorisé (alors que dans un bail meublé d'un an ou de neuf mois, vous pouvez demander l'équivalent de deux mois de loyers hors charge). De plus, en zone tendue, le loyer reste contrôlé entre chaque nouveau locataire et est soumis à l'encadrement des loyers dans les villes qui l'ont imposé.

4. Le bail civil : une absence de réglementation à double tranchant

– Également appelé bail de droit commun, il est réservé aux locations qui n'entrent pas dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989. C'est le cadre juridique à utiliser pour la location d'une résidence secondaire, d'un meublé touristique, d'un logement de fonction, d'un atelier, d'une cave, d'un parking, d'un terrain... Il est réglementé par les articles 1713 à 1778 du Code civil.

Les avantages ? Il offre une grande liberté pour l'élaboration des termes du contrat. Qu'il s'agisse de sa durée, des conditions de résiliation ou de renouvellement, du préavis ou encore du loyer, les parties sont libres de décider du contenu du contrat. Aucun contrôle du loyer n'est imposé par les pouvoirs publics pour le bail civil, au contraire du bail de trois ans, d'un an, de neuf mois ou du bail mobilité. Vous pouvez donc en choisir librement le montant.

Les inconvénients ? L'absence de réglementation détaillée peut se retourner contre vous si le bail est imprécis sur certains points. Par exemple, si vous prévoyez une durée de location sans indiquer les conditions dans lesquelles vous pourrez récupérer votre bien, vous aurez des soucis si votre locataire manifeste sa volonté de ne pas quitter les lieux. Idem en ce qui concerne les obligations d'entretien et de réparation du logement.

5. Le bail professionnel : une option à envisager

– Il encadre la location d'un bien loué à un professionnel exerçant son activité en libéral : médecin, dentiste, psychologue, architecte, avocat, notaire... L'activité ne doit pas être commerciale, mais répondre aux critères de l'article 29 de la loi du 22 mars 2012 (à consulter sur le site de Legifrance.fr).

Les avantages ? Le bail professionnel est plus souple qu'un bail d'habitation classique. La durée, le préavis et les modalités de renouvellement sont strictement réglementés par les articles 57-A et 57-B de la loi du 23 décembre 1986. Mais pour le reste, c'est le Code civil qui s'applique, offrant la liberté aux parties d'organiser leurs relations comme elles le souhaitent. Ce bail permet d'attirer des locataires plus stables dont l'activité professionnelle est souvent liée à l'adresse du bien loué.

Il autorise aussi la mise en location de biens qui ne satisfont pas forcément aux critères stricts d'habitabilité requis pour les logements résidentiels, tout en étant adaptés à un usage professionnel (il échappe notamment aux contraintes liées à la décence énergétique). Le loyer est librement fixé, ce qui est particulièrement avantageux dans les zones où l'encadrement des loyers s'applique.

Les inconvénients ? L'un des principaux inconvénients du bail professionnel est sa durée minimale de six ans, qui engage le propriétaire pour une longue période. Cette durée peut sembler d'autant plus contraignante que le loyer ne peut être révisé qu'une fois par an, en fonction de l'indice précisé dans le contrat. Il faut également être disposé à accepter la réalisation de travaux dans son bien, nécessaires à l'activité, mais parfois lourds.

CE QU'IL FAUT PRÉVOIR DANS LE CONTRAT

– Aujourd'hui, louer un bien sans établir un contrat écrit est inconcevable. Si vous ne sollicitez pas un professionnel (agent immobilier, avocat, notaire), il est indispensable d'utiliser un modèle standard pour ne rien négliger, surtout si le bail à rédiger est un bail fortement réglementé. Les modèles de baux sont facilement accessibles en ligne, souvent gratuits, régulièrement mis à jour, ou disponibles dans le commerce. Cependant, il est crucial d'adapter ce modèle à votre situation, toujours en respectant les limites légales.

Tout ce qui n'a pas été prévu par le contrat est, en effet, susceptible d'être discuté et de devenir une source de conflit entre vous et votre locataire.

1. Pour un bail de trois ans

– Assurez-vous que la clause d'indexation du loyer, bien qu'optionnelle, figure dans le bail que vous utilisez. Cette clause permet d'ajuster le loyer chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL). Idem pour la clause résolutoire, essentielle afin de mettre fin au bail en cas de manquements graves de la part du locataire, tels que des impayés ou des troubles du voisinage. Lorsque plusieurs locataires sont impliqués, il est judicieux d'inclure une clause de solidarité, rendant chacun responsable du paiement total du loyer et des charges.

En plus de ces clauses facultatives mais cruciales, vous pouvez ajouter d'autres dispositions pour préciser les obligations du locataire. Par exemple, si le logement dispose d'un jardin, une clause d'entretien peut stipuler les tâches à y réaliser. De même, si vous souhaitez que le locataire prenne des mesures de protection pendant une absence prolongée, comme fermer les volets pour se prémunir contre les intempéries ou les risques d'effraction, cette exigence peut être intégrée.

Attention, certaines clauses sont interdites. Pour plus de détails, consultez la liste établie à l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 sur le site Legifrance.fr.

EXEMPLE DE CLAUSE INTERDITE

« Le loyer sera payé le 1^{er} de chaque mois par virement bancaire automatique sur le compte bancaire du bailleur »

● Le virement bancaire est très pratique et permet d'éviter les oublis. Mais l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 prohibe une telle clause. Ce qui n'empêche pas votre locataire de le mettre volontairement en place plutôt que de vous faire un chèque mensuel.

2. Pour un bail meublé

– Les mentions obligatoires ou facultatives mais recommandées dans un bail d'un an sont similaires à celles du bail de trois ans. Toutefois, en raison de la présence de mobilier et équipements dans le logement, il est conseillé de prendre certaines précautions à cet égard. Il est prudent d'élargir la clause

EXEMPLE DE CLAUSE INTERDITE

«Le locataire n'est pas autorisé à fumer dans le logement»

⊖ Cette clause n'est pas permise, mais le locataire devra répondre des dégradations si, lors de l'état des lieux de sortie, les murs ont jauni ou se sont imprégnés de l'odeur de tabac. De même, vous ne pouvez interdire la détention d'un animal domestique dans le logement.

de solidarité en cas de dégradations sur le mobilier et les équipements, notamment. Vous pouvez introduire une clause interdisant le changement du mobilier et des équipements, sauf en cas de détérioration.

Vous pouvez même aller plus loin en détaillant en quoi devra consister l'obligation d'entretien du logement (sans aller au-delà de ce que prévoit la loi). Si, par exemple, le logement est meublé avec des équipements de valeur

(comme des planchers en bois précieux, des meubles en cuir...), vous avez la possibilité de préciser dans le bail que le locataire devra entretenir ces biens avec un certain procédé ou en utilisant des produits spécifiques.

3. Pour un bail mobilité

– Les clauses obligatoires du bail mobilité ressemblent à celles d'un bail classique de trois ans ou d'un an. Toutefois, il est impératif d'y mentionner explicitement le motif justifiant le recours à ce type de bail (comme les études, une mutation professionnelle ou un stage) ainsi que la durée du bail.

Certaines clauses sont cependant strictement interdites par la loi. Tel est le cas de la clause prévoyant le versement d'un dépôt de garantie, pratique courante dans tous les

autres contrats de location. Ou encore de celle prévoyant le renouvellement ou la reconduction automatique du bail, car le bail mobilité est, par nature, à durée déterminée, se terminant à une date précise sans préavis ni formalités. Il en est de même, encore, de la clause de solidarité entre les colocataires ou leurs cautions, normalement utilisée pour garantir le paiement du loyer et des charges.

EXEMPLE DE CLAUSE FACULTATIVE MAIS UTILE

« Le locataire, s'il le désire, pourra solliciter le prolongement de son bail mobilité au-delà de la date initialement prévue »

⊕ La durée initiale du contrat pourra être modifiée par un avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois. Au-delà, il faudrait signer un bail classique.

4. Pour un bail professionnel

– La durée, le préavis, le renouvellement et l'état des lieux sont réglementés par l'article 57 A et B de la loi du 23 décembre 1986. Impossible d'y déroger, même avec l'accord du locataire puisque ces règles sont d'ordre public. Evidemment, le loyer et les modalités de paiement doivent être mentionnés et, vu la durée du bail, il est essentiel d'insérer une clause de révision annuelle. Prévoyez un dépôt de garantie. Son montant est libre et négociable. En pratique, il est courant de demander une somme équivalant à deux ou trois mois de loyer hors charges. Ce montant est variable en fonction de la localisation du bien, du profil du locataire ou encore du type d'activité professionnelle exercée.

Il est important de faire préciser la nature de l'activité dans le bail, car tout changement pourrait avoir un impact

5 TYPES DE CONTRATS À LA LOUPE, PLUS OU MOINS CONTRAIGNANTS POUR LE BAILLEUR

	Bail logement vide	Bail meublé classique	Bail mobilité	Bail civil	Bail professionnel
Texte de référence	Loi du 6 juillet 1989	Loi du 6 juillet 1989	Loi du 6 juillet 1989	Article 1713 à 1778 du Code civil	Article 57 A et B de la loi du 23 novembre 1986
Durée du bail	⊖ 3 ans	⊕ 1 an (9 mois pour un étudiant)	⊕ 1 à 10 mois	⊕ Libre	⊖ 6 ans minimum
Dépôt de garantie	⊕ OUI (1 mois de loyer hors charges)	⊕ OUI (2 mois de loyer hors charges)	⊖ NON, interdit	⊕ OUI, montant libre	⊕ OUI, montant libre
Tacite reconduction du bail à son échéance	⊖ OUI	⊖ OUI (sauf bail de 9 mois)	⊕ NON	⊕ NON, sauf disposition contraire du bail	⊖ OUI
Reprise du logement par le bailleur	⊖ OUI, à la fin du bail, pour vente, reprise pour habiter ou motif légitime et sérieux avec préavis de 6 mois	⊖ OUI, à la fin du bail, pour vente, reprise pour habiter ou motif légitime et sérieux avec préavis de 3 mois	⊕ OUI, à la fin du bail, sans motif ni préavis	⊕ OUI, à la fin du bail, sans motif et sans préavis (ou selon ce que prévoit le bail)	⊕ OUI, à la fin du bail, sans motif, avec préavis de 6 mois
Droit de préemption du locataire	⊖ OUI	⊕ NON	⊕ NON	⊕ NON	⊕ NON
Contrôle de l'évolution des loyers entre 2 locataires	⊖ OUI en zones tendues	⊖ OUI en zones tendues	⊖ OUI en zones tendues	⊕ NON	⊕ NON
Encadrement des loyers ⁽¹⁾	⊖ OUI	⊖ OUI	⊖ OUI	⊕ NON	⊕ NON
Interdiction de location en cas de forte consommation énergétique (DPE)	⊖ OUI	⊖ OUI	⊖ OUI	⊕ NON	⊕ NON

(1) Applicable dans les villes de Paris, Bordeaux, Est Ensemble (Bagnollet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), Lille, Hellemmes et Lomme, Lyon et Villeurbanne, Montpellier, Plaine Commune (Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Duen, Stains, Villetaneuse) ⊖ Ce qui est défavorable au bailleur. ⊕ ce qui est favorable.

sur la fiabilité des revenus locatifs et engendrer davantage de nuisances à la copropriété, ce dont vous seriez responsable. Si le bien est en copropriété, faites indiquer si les clients ou patients de votre locataire auront le droit d'utiliser le parking de l'immeuble.

Abordez la question des travaux car le locataire ne manquera pas d'en faire pour les besoins de sa profession et pour accueillir sa clientèle. Faites préciser dans le bail ce qu'il pourra réaliser sans autorisation (changer la couleur des murs ou refaire les sols, par exemple) ou ce qui exigera votre autorisation (casser une cloison, par exemple).

EXEMPLE DE CLAUSE FACULTATIVE MAIS UTILE

« Le locataire s'engage à veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par son personnel, ses fournisseurs, sa clientèle ou ses matériels et équipement »

☉ En copropriété, il est important que le locataire respecte les règles de vie de l'immeuble. En cas de nuisances causées par votre locataire, vous êtes responsable vis-à-vis des autres copropriétaires.

5. Pour un bail civil

– Même pour la location d'un bien à faible enjeu financier comme une cave ou un parking, il est fortement recommandé d'être précis sur la durée du bail, l'usage des lieux, le montant du loyer, sa révision ou encore les modalités de résiliation. Vous devez cependant adapter les clauses au bien mis en location. Pour un garage ou une place de parking, il est conseillé d'indiquer que l'usage du bien se limite au stationnement d'un véhicule, voiture ou moto et d'indiquer les modalités d'accès et les éléments remis (clé et/ou badge).

EXEMPLE DE CLAUSE FACULTATIVE MAIS UTILE POUR UNE CAVE

« Le bailleur décline toute responsabilité en cas de perte, vol, dégradation, détérioration ou dommages causés aux biens entreposés, quelle qu'en soit la cause, y compris en cas d'infiltration d'eau, d'humidité, de nuisibles, ou d'incendie »

☉ Il est pertinent de prévoir une telle clause au vu des particularités inhérentes aux caves (humidité, température, manque de sécurisation de la porte...), afin que le propriétaire ne soit pas tenu de dédommager son locataire en cas de dommages éventuels.

Pour un logement touristique, prévoyez des clauses sur les possibilités d'annulation, les frais de ménage et l'interdiction d'organiser des événements ou des fêtes sans l'autorisation du bailleur.

Pour un atelier, artisanal ou artistique, il est nécessaire de définir l'activité qui sera exercée afin d'éviter un usage incompatible, comme des nuisances sonores. Le bail doit mentionner si le locataire est autorisé à effectuer des aménagements pour ses besoins professionnels, tout en exigeant le respect des normes de sécurité, surtout si des matériaux potentiellement dangereux sont utilisés.

CE QU'IL FAUT SAVOIR

1. Existe-t-il un bail qui permet de contourner l'encadrement des loyers ?

– Les options pour contourner l'encadrement des loyers sont limitées. Les plafonds imposés par arrêté préfectoral s'appliquent à la fois aux logements vides et meublés, quel que soit le type de bail (trois ans, un an ou bail mobilité). Une option légale consiste à louer à un professionnel libéral (médecin, avocat, etc.), via un « bail professionnel » qui échappe à la contrainte réglementaire. Toutefois, si ce locataire utilise le logement pour y vivre, le bail devient « mixte ». Il est alors soumis à la loi du 6 juillet 1989 et, de fait, à l'encadrement des loyers.

Autre possibilité, opter pour une location touristique, type Airbnb, car ces logements ne rentrent pas dans le champ d'application du dispositif. Toutefois, cette option dépend de la réglementation locale. Dans des villes comme Paris, Bordeaux et Lyon hypercentre, cela n'est plus possible. Vérifiez ce point auprès de votre mairie.

2. J'ai un parking ou une cave attachée à un logement, comment prévoir dans le bail que je veux le faire payer en plus et que ce n'est pas inclus dans le loyer ?

– En général, lorsqu'un parking ou une cave est loué avec le logement, ils sont considérés comme des annexes ou accessoires et sont mentionnés dans le bail d'habitation, inclus dans le loyer global. Cependant, rien ne vous empêche de dissocier leur location pour maximiser votre rendement locatif. Dans ce cas, il faut simplement conclure deux baux distincts.

Le premier concerne le logement et sera soumis à la loi du 6 juillet 1989. Vous veillerez à ne pas inclure le parking ou la cave dans la description des « locaux loués » de ce bail. Le second concerne le parking ou la cave et sera régi par le Code civil. Ce bail sera indépendant et comportera ses propres clauses, notamment en ce qui concerne le loyer, les modalités d'usage, et la durée. Le locataire du logement ne sera pas nécessairement le même que celui du parking ou de la cave.

3. Pour une colocation, quel bail faut-il conclure ?

– Lorsque la colocation concerne un logement destiné à être la résidence principale de vos locataires, elle est soumise à la loi du 6 juillet 1989 que le logement soit vide (bail de trois ans) ou meublé (bail d'un an ou neuf mois ou bail mobilité). Vous avez alors deux options.

La première : établir un bail unique signé par tous les colocataires. L'avantage, c'est que vous pouvez introduire une clause de solidarité, rendant chaque colocataire responsable du paiement intégral du loyer. Mais si un colocataire part, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'à la fin de la location de tous les colocataires, ce qui est source de conflits.

Deuxième option : conclure autant de baux qu'il y a de locataires, chaque contrat spécifiant la chambre attribuée et les espaces communs à disposition. Cette solution est plus souple car vous pouvez conclure un bail d'un an avec l'un, un bail de neuf mois avec l'autre, un bail mobilité avec un troisième. Le départ de l'un n'affecte pas les autres, mais la solidarité est impossible ici : chaque colocataire est responsable de sa part de loyer et charges, sans avoir à couvrir les impayés des autres.

4. J'aimerais louer mon studio meublé à un étudiant. Dois-je conclure un bail étudiant, un bail mobilité ou un bail d'un an ?

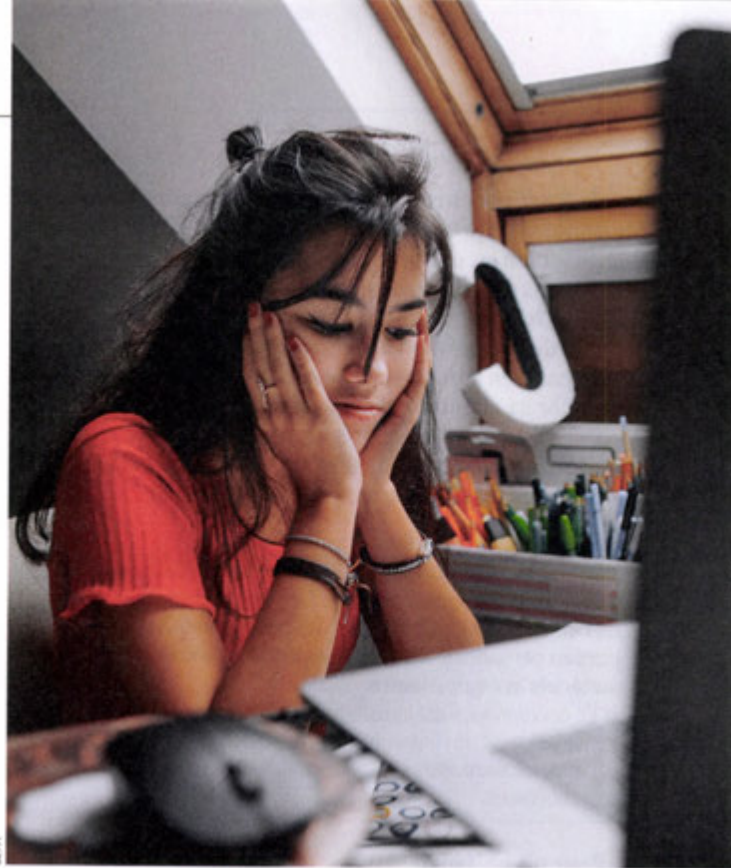
– Vous avez le choix. Il n'y a pas d'obligation légale de signer telle forme de bail plutôt que l'autre. Tout dépend en réalité de vos intentions et de celles de votre locataire. Si vous souhaitez limiter le va-et-vient de locataires en fin de cursus scolaire, adoptez le bail classique d'un an, renouvelable par tacite reconduction.

Mais si au contraire, vous voulez récupérer votre logement facilement, en mai ou juin, pour le mettre en vente, par exemple, ou y réaliser des travaux ou le convertir en location Airbnb l'été, il vaut mieux retenir un bail étudiant de neuf mois (sous réserve que vous vous apprêtez à signer le contrat en septembre ou octobre). Ce bail étudiant n'est en effet, pas renouvelable. Il prendra fin automatiquement et le locataire devra quitter les lieux. Dans la même situation, vous pouvez également lui proposer un bail mobilité et vous récupèrerez votre bien tout aussi facilement. Mais attention : vous ne pourrez, dans ce cas, réclamer aucun dépôt de garantie.

5. Est-ce que le choix du bail aura un impact sur ma fiscalité ?

– Ce n'est pas tellement le choix du bail qui aura un impact sur la fiscalité, mais plutôt le choix que vous faites de louer votre logement vide ou meublé. Si vous louez un logement vide, que ce soit par le biais d'un bail de trois ans, d'un bail de droit civil ou d'un bail professionnel, vos revenus locatifs seront imposés dans la catégorie des revenus fonciers, soumis à l'impôt sur le revenu, au micro-foncier ou au réel, selon l'option que vous avez retenue.

Si vous louez un logement avec des meubles, que le bail soit d'un an, de neuf mois, un bail mobilité ou un bail civil dans le cadre d'une location saisonnière, vos revenus locatifs seront des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), imposés en tant que tels, soit au régime forfaitaire du micro-BIC, soit au réel, selon votre option. Vous aurez le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) qui vous permet de réduire, voire neutraliser, l'impôt par le jeu de l'amortissement déductible. Attention, la fiscalité est en train de changer au moment où nous rédigeons ces pages. Une proposition de loi, dite « anti-Airbnb » et définitivement adoptée par le Parlement, a abaissé les plafonds de revenus



et réduit les abattements pour les meublés de tourisme (voir p. 14). De plus, le projet de loi de finances 2025 prévoit de réintégrer l'amortissement applicable dans le régime réel dans le calcul de la plus-value, ce qui alourdirait la fiscalité en cas de vente.

6. Mon logement a un mauvais DPE (classe F ou G). Quelles sont les conséquences sur le choix du bail et les contraintes légales à respecter ?

– Si votre bien est une passoire thermique (classe F ou G), vous devez faire face à des restrictions légales de plus en plus strictes. La Loi Climat et résilience interdit, depuis le 24 août 2022, toute augmentation de loyer pour les logements classés F et G au diagnostic de performance énergétique (DPE). De plus, elle prévoit leur sortie progressive du parc locatif : dès le 1^{er} janvier 2025 pour les logements classés G, et à partir du 1^{er} janvier 2028 pour ceux classés F. Ces contraintes s'appliquent aux logements loués à titre de résidence principale, qu'ils soient vides, meublés ou en bail mobilité.

A contrario, les locations de résidences secondaires, professionnelles, ainsi que les locaux non destinés à l'habitation (caves, parkings, ateliers) et les locations touristiques échappent à ces restrictions. Si vous cherchez une parade, vous pouvez envisager de louer à un professionnel. Les locations touristiques, qui échappaient jusqu'ici au DPE, y seront finalement soumises. A noter : une proposition de loi avait été déposée à l'Assemblée nationale lors de notre bouclage qui envisageait d'instaurer un report temporaire de l'interdiction de louer des passoires thermiques pour les copropriétés ayant voté des travaux. ●

NOS CONSEILS DE DÉCEMBRE 2024

LES DOUTES SUBSISTENT

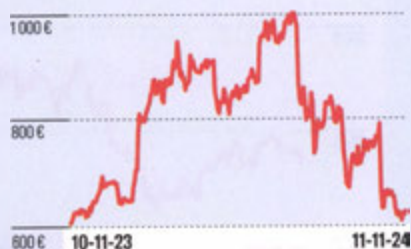
La période des résultats du troisième trimestre s'est conclue sur une note contrastée.

De nombreuses valeurs ont dû revoir leurs objectifs à la baisse, entraînant plusieurs corrections sur les marchés. L'occasion de se renforcer sur celles conservant un statut de leader, comme ASML ou Capgemini. S'ouvre à présent une séquence remplie d'incertitudes, à la suite de l'élection de Donald Trump. L'euphorie qui a suivi les résultats du scrutin ne va pas durer éternellement aux Etats-Unis, et l'Europe a besoin de nouveaux catalyseurs pour repartir de l'avant.

GUILLAUME CAIRE

ASML

Renforcer à 630 euros



Dernier : 627,30 € / Sur un an : + 3,2 %

Code Isin :

NL0010273215

Variation sur un mois :

-16,1 %

☛ Comme pour de nombreuses valeurs liées aux semi-conducteurs, à l'exception de Nvidia, ASML subit les contre-coups d'un cycle baissier. Après avoir bénéficié d'une croissance record depuis la reprise post-Covid, le fabricant néerlandais de machines de production de puces électroniques est confronté au ralentissement de la demande. Alors que 2024 était annoncée comme une année de transition, le

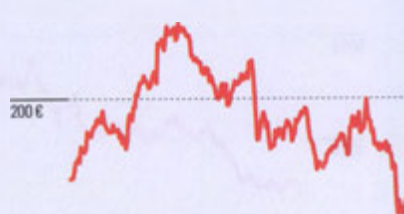
groupe dirigé par le Français Christophe Fouquet a publié des résultats au troisième trimestre sous les attentes des marchés, avec 2,63 milliards d'euros de commandes enregistrées contre 5,4 milliards espérées.

Le titre a d'autant plus chuté que la société a revu ses objectifs 2025 à la baisse. Ses ventes annuelles devraient s'élever entre 30 et 35 milliards d'euros, « soit la moitié inférieure de la fourchette communiquée en 2022 », précise l'entreprise. En 2024, le chiffre d'affaires s'annonce stable, à 28 milliards d'euros.

Ce ralentissement était toutefois attendu. En baisse de plus de 30% depuis notre allègement en février dernier, à 871 euros, le cours de Bourse d'ASML nous paraît attractif pour reprendre position. Sa valorisation est estimée 25,2 fois les bénéfices 2025 d'après le consensus Factset, bien moins que la moyenne des dix dernières années (plus de 35 fois). ASML dispose d'une avance technologique unique permettant de fabriquer les puces les plus fines au monde. Cet avantage rend la société indispensable et lui permettra de rebondir lorsque le cycle haussier reprendra.

CAPGEMINI

Renforcer à 160 euros



Dernier : 164,55 € / Sur un an : - 4,2 %

Code Isin :

FR0000125338

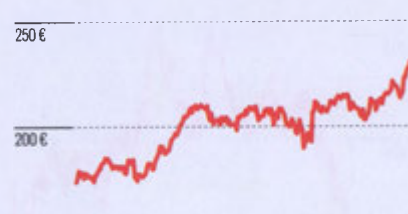
Variation sur un mois :

-10,5 %

☛ Depuis notre allègement à 210 euros en avril dernier, le spécialiste du conseil et des services numériques chute de près de 25%. En cause, une nouvelle révision à la baisse de ses objectifs 2024. Confronté à une demande au ralenti de la part de ses clients, Capgemini s'attend à des ventes annuelles en recul de 2 à 2,4%. En revanche, la marge opérationnelle devrait se maintenir (environ 13%) et le groupe espère toujours générer 1,9 milliard de cash. Le titre reste bien placé pour rebondir à moyen terme.

ESSILORLUXOTTICA

Alléger à 225 euros



Dernier : 231 € / Sur un an : + 32,1 %

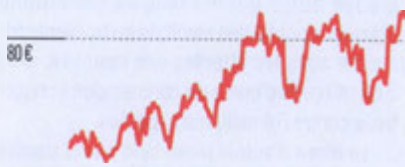
Code Isin :

FR0000121667

Variation sur un mois :

+ 8,8 %

☛ Depuis le début de l'année, le leader mondial de l'optique est en hausse de plus de 25% et a atteint un plus-haut historique début novembre. Pourtant, au troisième trimestre, la croissance des revenus a ralenti (+ 4%), en raison des difficultés en Chine et aux Etats-Unis. Rien d'inquiétant cependant, le groupe ayant confirmé ses objectifs de court et moyen terme. Une prise partielle de bénéfices reste pertinente pour profiter de l'augmentation du cours de plus de 60% depuis notre dernier allègement.

SODEXO**Renouveler l'achat à 81 euros**

60 € 10-11-23 11-11-24

Dernier : **83,15 €** / Sur un an : **+ 23,2 %**

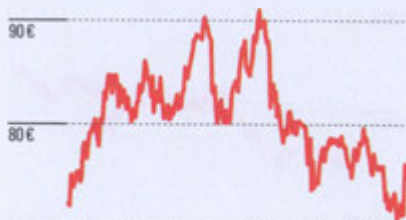
Code Isin :

FR0000130809

Variation sur un mois :

+ 12,6 %

➔ Notre objectif d'achat de Sodexo à 73 euros a été raté alors que l'action est en hausse de 13% sur un mois, portée par les résultats annuels de son exercice clos le 31 août. Les investisseurs ont salué la croissance du chiffre d'affaires de 5,1%, à 23,8 milliards d'euros, et la confirmation des objectifs pour l'exercice suivant. Le spécialiste de la restauration collective s'attend à une hausse de ses revenus située entre 5,5 et 6,5%. Un possible rachat d'Armark, qui avait inquiété les marchés, a aussi été écarté par la direction.

THERMADOR**Renforcer à 73 euros**

70 € 10-11-23 11-11-24

Dernier : **75,80 €** / Sur un an : **+ 5,1 %**

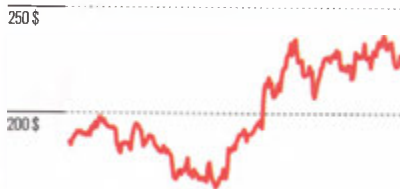
Code Isin :

FR0013333432

Variation sur un mois :

- 0,3 %

➔ Le spécialiste de la distribution de matériels pour la circulation des fluides dans les bâtiments a pâti de la dissolution de l'Assemblée nationale en juin, créant de l'incertitude autour des aides pour la rénovation énergétique. Son chiffre d'affaires du troisième trimestre est en baisse de 9%, mais ce repli reste moins fort qu'aux premier et deuxième trimestres (-17% puis -15%). Le groupe s'attend désormais à une amélioration de la situation dès l'année prochaine et envisage des acquisitions.

LE SUIVI DES CONSEILS DE NOVEMBRE 2024**APPLE****Allégé à 233 dollars**

250 \$ 10-11-23 11-11-24

Dernier : **224,23 \$** / Sur un an : **+ 20,3 %**

Code Isin :

US0378331005

Variation sur un mois :

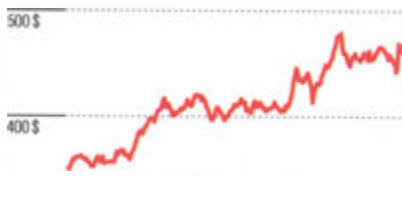
+ 1,1 %

➔ Le titre Apple a été allégé à l'ouverture le 17 octobre, à 233 dollars, tout proche de son record historique. Acheté en décembre 2022 à 140 dollars, l'action est en plus-value de 66%. Notre prix de revient est ramené à 47 dollars. Cet allègement nous semble opportun car la marque à la pomme doit surmonter plusieurs obstacles. Sur son exercice fiscal 2023-2024, clos en septembre, ses ventes baissent de 1%, à

294,9 milliards de dollars. Et son bénéfice net recule de 3,4%, à 93,7 milliards. Les ventes diminuent notamment en Chine, où Apple affronte la concurrence des modèles locaux, comme ceux de Huawei. Ses autres appareils (iPad, AirPods, Mac) se vendent aussi moins bien.

Par ailleurs, le groupe a déçu les marchés sur ses prévisions pour le trimestre d'octobre à décembre. Il vise une croissance de 1 à 5%, quand les analystes attendaient 7%. Dernier point d'interrogation : l'impact de l'intelligence artificielle dans les ventes d'Apple. Tim Cook a rappelé que les bénéfices se constateront sur le long terme mais jusqu'ici, la société ne parvient pas à se démarquer de ses concurrents, comme Alphabet et Microsoft.

Nous restons cependant confiants dans la capacité du groupe à surmonter ces obstacles de court terme grâce à sa base d'appareils actifs sans commune mesure, estimée à plus de deux milliards, ce qui lui permet d'augmenter ses revenus issus des services. La firme continue de générer d'importants bénéfices qu'elle redistribue sous forme de rachat d'actions, ce qui permettra de maintenir le cours de Bourse.

BERKSHIRE HATHAWAY**Allégé à 466 dollars**

500 \$ 10-11-23 11-11-24

Dernier : **467,36 \$** / Sur un an : **+ 33,3 %**

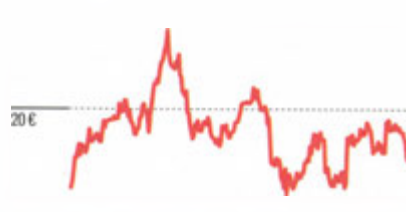
Code Isin :

US0846707026

Variation sur un mois :

+ 3,1 %

➔ Nous avons vendu partiellement des parts du conglomerat de Warren Buffett le 17 octobre à l'ouverture des marchés, à 466 dollars. Notre prix de revient est abaissé à 134 dollars. Cet allègement permet de profiter de la hausse de près de 30% du groupe depuis le début de l'année, alors que la valeur devient chère. Au troisième trimestre, Berkshire Hathaway a poursuivi la vente de titres Apple et Bank of America. La société est assise sur une montagne de cash, à 325 milliards de dollars. Un record.

GL EVENTS**Acheté à 18,50 euros**

20 € 10-11-23 11-11-24

Dernier : **17,82 €** / Sur un an : **+ 7,3 %**

Code Isin :

FR0000066672

Variation sur un mois :

- 2,5 %

➔ GL Events a intégré notre sélection le 8 novembre au cours de 18,50 euros. Cette valeur moyenne s'affiche comme le leader de l'événementiel en Europe et a prouvé qu'elle était capable d'organiser les plus grands événements mondiaux, à l'image des Jeux de Paris 2024. Après la publication d'un très bon troisième trimestre (un chiffre d'affaires en hausse de 18%, à 384 millions d'euros), l'entreprise s'attend à une croissance annuelle de ses revenus de 10%, contre 9% visés précédemment.

Actionnaires, L'Oréal récompense votre fidélité.

PRIME DE FIDÉLITÉ

+10 %

SUR VOTRE DIVIDENDE*

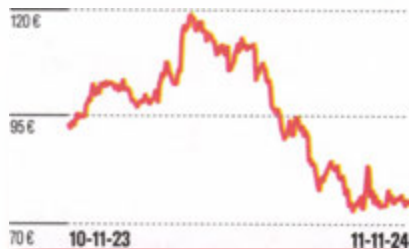
Pour en bénéficier dès 2027,
inscrivez vos actions au nominatif
avant le **16 décembre 2024**.



Découvrez tous les avantages
du nominatif sur loreal-nominatif.fr
ou contactez-nous au n° vert
0800 66 66 66
(appel gratuit depuis la France).

L'ORÉAL

* Pour les actions continuellement inscrites au nominatif deux années calendaires des le 31 décembre 2024 dans la limite de 0,5 % du capital pour un même actionnaire.
Pour 2024, il est recommandé d'inscrire ses actions au nominatif avant le 16 décembre pour prévoir le délai de transfert.

PEUGEOT INVEST**Renforcé à 74 euros**Dernier : **75,20 €** / Sur un an : **- 19,1 %**

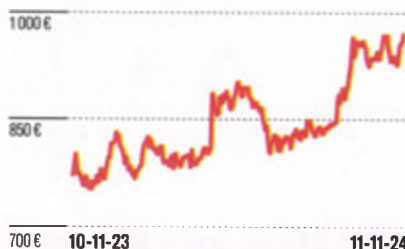
Code Isin :

FR0000064784

Variation sur un mois :

+ 0,5 %

➊ Après avoir pris des bénéfices en 2023, nous revenons à l'achat sur Peugeot Invest à la suite d'un renforcement le 17 octobre, à 74 euros, ce qui donne un prix de revient à 69,60 euros. Le holding a touché un plus-bas en septembre à la suite du *profit warning* de Stellantis, compte tenu de sa participation dans le constructeur automobile à hauteur de 7,4 % du capital. Depuis, le groupe remonte légèrement la pente, à l'instar de Stellantis qui commence à écouler ses stocks aux Etats-Unis.

ROBERTET**Allégé à 940 euros**Dernier : **970 €** / Sur un an : **+ 25,2 %**

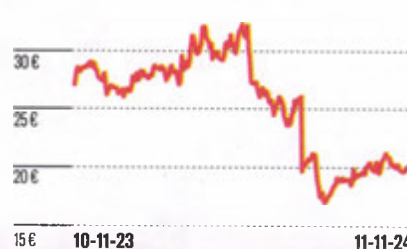
Code Isin :

FR0000039091

Variation sur un mois :

+ 3,5 %

➋ L'ordre d'allègement à 940 euros sur Robertet est passé le 17 octobre à l'ouverture, ramenant notre prix de revient à 860 euros. Après un excellent premier semestre, le spécialiste des produits aromatiques pour parfums devrait voir son activité ralentir à la suite du restockage de ses fournisseurs. Il reste néanmoins très bien positionné sur son créneau et se renforce même aux Etats-Unis (un tiers de ses revenus) avec le rachat de Phasex, une entreprise spécialisée dans l'extraction de produits naturels.

SCOR**Renforcé à 19,50 euros**Dernier : **20,22 €** / Sur un an : **- 25,2 %**

Code Isin :

FR0010411983

Variation sur un mois :

+ 2,6 %

➌ Notre position sur Scor a été renforcée le 31 octobre au cours de 19,50 euros, abaissant notre prix de revient à 23,65 euros. L'action du réassureur poursuit son rebond. L'estimation du coût des dégâts causés par l'ouragan Milton aux Etats-Unis a été revue à la baisse, ce qui a profité au secteur et à Scor. D'après Oddo BHF, le groupe devrait voir sa rentabilité se redresser l'année prochaine, soutenue par ses activités dans l'assurance dommages. Le titre vise un objectif de 28 euros.

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE**Vendu à 23,26 euros**Dernier : **26,83 €** / Sur un an : **+ 26,2 %**

Code Isin :

FR0000130809

Variation sur un mois :

+ 18,2 %

➍ Nous nous sommes séparés de Société Générale le 17 octobre à l'ouverture de la Bourse, au cours de 23,26 euros. Nous avions acheté la valeur à 43,71 euros en avril 2018, mais plusieurs arbitrages ont fait baisser notre prix de revient à 20,84 euros.

Après de multiples déceptions, nous avons décidé de vendre la valeur alors que le plan de Slawomir Krupa pour redresser la banque de La Défense peinait à convaincre les investisseurs. Finalement, le groupe a surpris les mar-

chés lors de la présentation des résultats du troisième trimestre, publiés le 31 octobre. Ils font état d'un chiffre d'affaires en hausse de 10,5% sur un an, à 6,84 milliards d'euros, et d'un bénéfice net multiplié par plus de 4, à 1,37 milliard. Mal en point depuis plusieurs mois, la marge nette d'intérêt de la banque de détail (la différence entre le prix d'un crédit et le coût subi par la banque) a, elle, rebondi de 43%, à 1,06 milliard, et elle est attendue à près de 4 milliards en fin d'année. En réplique, l'action a gagné plus de 11%.

Cette réaction semble toutefois trop enthousiaste, alors que le chemin du redressement est encore long. La banque fait toujours l'objet d'une décote de plus de 70%, étant considérée comme plus à risque que ses paires. Le secteur est aussi en difficulté. BNP Paribas et Crédit Agricole ont tous les deux déçu les marchés lors de leurs publications trimestrielles.

**Validité des ordres :
du 21-11-2024 à l'ouverture
au 18-12-2024 à la clôture.**

Une fois achetées, les Valeurs du mois font l'objet, dans ces pages, d'une gestion active avec des conseils de renforcement, d'allègement ou de vente (données arrêtées au 11.11.2024).

Nos conseils d'achat sont donnés dans une optique d'investissement d'une durée de douze à dix-huit mois.

DÉFENSE ET ÉNERGIE SE DISTINGUENT

Quelques valeurs ont été sanctionnées par leurs publications trimestrielles, comme Ipsos et Eramet qui affichent les moins bonnes performances du mois. Les entreprises de la défense (BAE Systems, Dassault Aviation, Thales) et de l'énergie (GTT, Technip Energies) se démarquent, galvanisées par l'élection de Donald Trump.

En rouge, les valeurs traitées ce mois-ci dans cette rubrique.

● Eligible au plan d'épargne en actions.

1. Le PER ou multiple de capitalisation est le rapport entre le cours de la valeur et l'estimation de bénéfice net par action pour 2024.

2. Dernier dividende net versé.

NP Non pertinent, prix de revient proche de zéro ou négatif.

NS Non significatif, résultats en perte.

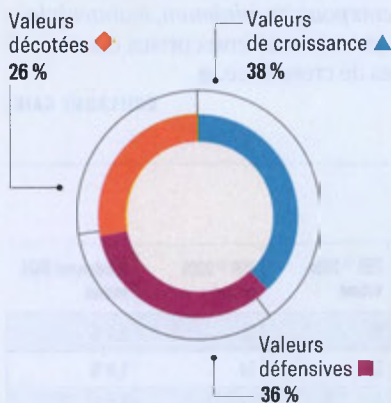
Données arrêtées au 11.11.2024.

Source : Factset.

LE PORTEFEUILLE D'ACTIONS DE MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT

Titre	PEA	Thème	Date d'entrée	Dernier cours	Variation sur 1 mois	Prix de revient (PR)	Variation sur PR	PER 2024 (1)	Dernier dividende (2)
Accor	●	■	25/04/2024	44,03 €	+ 11,86 %	40 €	+ 10,08 %	20,2	1,18 €
Airbus	●	▲	21/04/2021	145,48 €	+ 14,19 %	79,80 €	+ 82,31 %	28,4	2,80 €
Air Liquide	●	▲	25/11/2016	163,70 €	- 2,35 %	- 94,37 €	NP	26,1	2,91 €
Alstom	●	◆	26/02/2021	20,57 €	+ 5,60 %	21,44 €	- 4,06 %	13,8	0,25 €
Alten	●	▲	09/09/2019	78,65 €	- 15,61 %	62 €	+ 26,85 %	10,8	1,50 €
Bouygues	●	■	03/05/2017	30,08 €	+ 2,59 %	25,24 €	+ 19,18 %	10,4	1,90 €
Bureau Veritas	●	▲	20/06/2024	28,98 €	+ 0,76 %	27 €	+ 7,33 %	21,2	0,83 €
Capgemini	●	▲	22/09/2022	164,55 €	- 10,50 %	110 €	+ 49,59 %	14,3	3,40 €
Dassault Aviation	●	▲	02/07/2018	200,60 €	+ 6,87 %	83,20 €	+ 141,11 %	16,6	3,37 €
Edenred	●	▲	01/06/2022	30,09 €	- 11,37 %	10,60 €	+ 183,87 %	14,6	1,10 €
Elis	●	◆	21/03/2024	21,66 €	+ 7,85 %	20,50 €	+ 5,66 %	12,4	0,43 €
Eramet	●	◆	23/03/2023	56,05 €	- 20,55 %	81,10 €	- 30,89 %	12,7	1,50 €
EssilorLuxottica	●	■	30/12/2019	231 €	+ 8,76 %	113,40 €	+ 103,70 %	33,4	3,95 €
Euronext	●	▲	21/03/2024	102,70 €	+ 4,69 %	85 €	+ 20,82 %	16,0	2,48 €
Exclusive Networks	●	▲	08/07/2023	23,75 €	+ 0,64 %	19 €	+ 25 %	17,4	0 €
GL Events	●	▲	17/10/2024	17,82 €	- 2,52 %	18,50 €	- 3,68 %	7,1	0,70 €
GTT	●	■	22/05/2020	139 €	+ 6,51 %	15,40 €	+ 802,60 %	16,0	4,36 €
Hermès	●	▲	05/09/2018	2 049 €	- 5,23 %	- 1 030,58 €	NP	48,1	25 €
ID Logistics	●	▲	23/10/2023	403,50 €	+ 7,03 %	237 €	+ 70,25 %	44,1	0 €
Imerys	●	◆	13/03/2023	31,50 €	+ 6,20 %	34,83 €	- 9,56 %	10,2	1,35 €
Interparfums	●	▲	22/07/2019	40,70 €	- 7,81 %	- 4,73 €	NP	24,4	1,15 €
Ipsos	●	■	21/09/2023	45,72 €	- 18,06 %	45,22 €	+ 1,11 %	9,2	1,65 €
LVMH	●	▲	21/03/2014	599,50 €	- 11,81 %	144,64 €	+ 314,48 %	21,8	13 €
Orange	●	■	22/09/2022	9,97 €	+ 0,57 %	9,71 €	+ 2,64 %	9,6	0,72 €
Or 100 % quanto	●	■	26/08/2016	226,83 €	- 1,47 %	102 €	+ 122,38 %	-	-
Peugeot Invest	●	◆	24/06/2022	75,20 €	+ 0,53 %	69,60 €	+ 8,05 %	8,8	3,25 €
Robertet	●	▲	21/07/2021	970 €	+ 3,52 %	860 €	+ 12,79 %	23,4	8,50 €
Saint-Gobain	●	◆	29/04/2022	89,10 €	+ 9,11 %	45,75 €	+ 94,75 %	14,2	2,10 €
Sanofi	●	■	25/10/2018	95,71 €	- 5,11 %	63,21 €	+ 51,42 %	12,4	3,76 €
Schneider Electric	●	▲	25/02/2022	248,80 €	+ 5,38 %	137,30 €	+ 81,21 %	30,5	3,50 €
Scor	●	■	26/04/2019	20,22 €	+ 2,64 %	23,65 €	- 14,50 %	22,4	1,80 €
STMicroelectronics	●	◆	18/12/2020	25,27 €	- 1,98 %	- 10,33 €	NP	16,5	0,22 €
Technip Energies	●	◆	17/10/2023	25,46 €	+ 19,42 %	20,87 €	+ 21,99 %	12,2	0,57 €
Thales	●	■	28/11/2023	162,45 €	+ 10,29 %	137,05 €	+ 18,53 %	19,3	3,40 €
Thermador	●	■	03/01/2024	75,80 €	- 0,26 %	80,80 €	- 6,19 %	14,8	2,08 €
TotalEnergies	●	◆	27/01/2017	57,16 €	- 9,67 %	27,05 €	+ 111,31 %	7,7	3,01 €
Trigano	●	■	23/11/2021	124,90 €	+ 10,73 %	114,65 €	+ 8,94 %	6,5	3,50 €
Valeo	●	◆	05/04/2016	9,29 €	- 8,36 %	20 €	- 53,54 %	7,0	0,40 €
Veolia	●	■	26/03/2020	28,86 €	- 1,06 %	20,01 €	+ 44,23 %	13,9	1,25 €
Vinci	●	■	20/12/2019	101,40 €	- 3,70 %	75,86 €	+ 33,67 %	12,4	4,50 €
Worldline	●	◆	21/12/2020	6,44 €	+ 3,24 %	46,71 €	- 86,21 %	3,8	0 €
VALEURS ÉTRANGÈRES									
Apple	▲		07/12/2022	224,23 \$	+ 1,15 %	47 \$	+ 377,09 %	36,9	0,98 \$
ASML	●	▲	28/09/2021	627,30 €	- 15,64 %	303,60 €	+ 106,48 %	33,0	6,10 €
BAE Systems	■		25/04/2024	13,94 £	+ 8,15 %	13 £	+ 7,19 %	20,6	0,30 £
Berkshire Hathaway	■		22/12/2022	467,36 \$	+ 3,06 %	134 \$	+ 248,78 %	23,7	0 \$
Ferrari	●	▲	21/12/2023	427,40 €	+ 3,66 %	230,40 €	+ 85,50 %	52,9	2,44 €
Microsoft	▲		18/01/2024	418,01 \$	+ 2,07 %	391,70 \$	+ 6,72 %	35,4	3 \$
Nestlé	■		20/06/2024	79,02 CHF	- 5,02 %	90 CHF	- 12,20 %	17,1	3 CHF
Novartis	■		29/08/2024	93,09 CHF	- 4,68 %	98 CHF	- 5,01 %	14,1	3,30 CHF
SLB	◆		21/04/2023	44,29 \$	- 2,85 %	47 \$	- 5,77 %	13,0	1 \$

Répartition de la sélection par thèmes





LE PÉTROLE, LOIN D'ÊTRE ENTERRÉ

Le pétrole broie du noir. En baisse de plus de 10 % depuis un an, les prix du baril de Brent ne veulent pas sortir de leur torpeur, bloqués dans un canal autour des 75 dollars. Les tensions géopolitiques, en particulier au Proche-Orient, ne tirent plus les prix à la hausse. Tout comme la demande mondiale, avec une consommation chinoise toujours atone. Et ce ne sont pas les producteurs, en premier lieu les Etats membres de l'Organisation des pays exportateurs de pétrole (Opep), qui vont venir soutenir les cours. Le cartel a revu à la baisse la demande d'or noir pour 2024, estimée à 1,93 million de baril par jour, et pour 2025, à 1,64 million. Les bénéfices de plusieurs compagnies pétrolières sont ainsi en recul depuis le début de l'année, à l'image de BP, Chevron, Shell ou TotalEnergies.

Pour autant, en dépit des impératifs écologiques visant à limiter un réchauffement de la planète à 1,5 °C, le pétrole est loin d'être enterré. D'abord, parce qu'une escalade entre l'Iran et Israël est loin d'être inenvisageable. « Jusqu'aux élections américaines, le risque de voir Israël s'attaquer aux infrastructures iraniennes de pétrole était écarté car les Etats-Unis ne laissaient pas faire, alors que le scrutin se profilait, analyse Alain Corbani, gérant chez Montbleu Finance. Désormais, ce risque n'est plus écarté, ce qui peut contribuer à tendre à nouveau les prix. »

Sur le plan de la demande, même les prévisions les plus optimistes de l'Agence internationale de l'énergie (AIE) prévoient que le pic de la demande d'or noir sera seulement atteint « d'ici à la fin de la décennie ». « Nous aurons encore besoin de pétrole pendant de nombreuses années », a reconnu le directeur de l'organisation, Fatih Birol. « Le pic de demande pourrait être atteint entre 2028 et 2032, mais cela pourrait se faire plus tardivement si nous prenons du retard dans la transition énergétique », prévient Benjamin Louvet, responsable matières premières chez Ofi Invest. Même si la Chine progresse rapidement dans sa transition énergétique, d'autres pays émergents vont soutenir la demande, comme l'Inde dont les besoins devraient croître de 8 millions de barils par jour jusqu'en 2050 selon l'Opep.

Poursuite des investissements

– Pour l'organisation, la sortie des énergies fossiles est « un fantasme ». Elle s'attend à voir la demande se développer au moins jusqu'en 2050, pour atteindre 120 millions de barils par jour. « Il est très difficile de savoir quand nous pourrions atteindre ce pic, reconnaît Alain Corbani. Ce qui est certain, c'est que tant qu'il y aura une croissance mondiale, la consommation de pétrole augmentera dans les décennies à venir. »

Un constat que les grandes majors ont bien intégré. Elles multiplient les projets dans les énergies fossiles. Alors que BP s'était engagé à réduire sa production de pétrole et de gaz de 40 % d'ici à 2030, le groupe britannique a finalement décidé d'abandonner cette ambition. L'élection de Donald Trump devrait également pousser les grands groupes à poursuivre leurs investissements. Le républicain souhaite accélérer le lancement de nouveaux projets de forage et s'est montré hostile envers les énergies vertes.

« Les grands acteurs ralentissent clairement leur développement dans les renouvelables car ils ne peuvent pas créer une stratégie pérenne basée sur une énergie si dépendante des aides publiques et dont les rentabilités sont remises en question », juge Alain Corbani. « Un puits de pétrole a ceci de particulier que son rendement baisse avec le temps, complète Benjamin Louvet. Les compagnies doivent donc constamment poursuivre leurs investissements pour, au minimum, maintenir leur production. » De quoi garantir aux entreprises du secteur encore plusieurs années de croissance. ●

GUILLAUME CAIRE

UNE FAIBLESSE DES COURS À METTRE À PROFIT

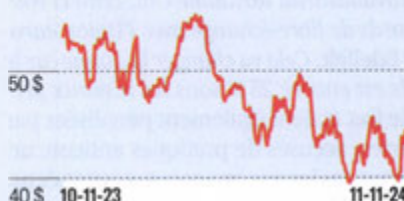
Valeurs	Code Isin	Cours	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Evolution des bénéfices		PER ⁽¹⁾ 2024 estimé	PER ⁽¹⁾ 2025 estimé	Rendement 2024 estimé
					2023/2024	2024/2025			
SLB	AN8068571086	44,29 \$	- 16,90 %	+ 35,20 %	+ 17,2 %	+ 7,8 %	13	12	2,5 %
TotalEnergies	FR0000120271	57,16 €	- 7,87 %	+ 30,31 %	- 8,9 %	+ 3 %	7,6	7,4	5,6 %
Vallourec	FR0013506730	15,92 €	+ 30,02 %	+ 135,43 %	- 26,1 %	+ 32,3 %	9,9	7,5	1,8 %

(1) PER : multiple de capitalisation des bénéfices en nombre de fois. Données arrêtées au 11-11-2024.



Dernier cours : 44,29 \$

60 \$



40 \$ 10-11-23

11-11-24

SLB, DATA ET IA

Le groupe coté à New York mise sur les innovations technologiques pour améliorer la rentabilité des projets pétroliers.

● L'ex-Schlumberger s'est imposé comme le numéro 1 mondial des produits et services pour l'industrie pétrolière et gazière. Le groupe propose des équipements pour améliorer l'efficacité des puits, mais aussi des logiciels pour optimiser leur contrôle. SLB mise de plus en plus sur les technologies et l'intelligence artificielle pour fournir toujours davantage de données à ses clients. Sa division Digital & Integration affiche ainsi la meilleure croissance de ses revenus au troisième trimestre (+ 4%), à 1,1 milliard de dollars (12% du chiffre d'affaires total). Les activités historiques constituent le reste des revenus annuels.

Annonçant une croissance à court terme au ralenti, SLB tire parti de ses mesures d'optimisation en matière de coûts et de la large adoption de ses technologies et outils numériques ces derniers mois. Sa marge d'Ebitda du troisième trimestre s'est ainsi établie à 25,6%, ce qui devrait permettre au groupe de confirmer sa cible d'une marge annuelle d'au moins 25%.

Notre avis : acheter à 42 dollars.

Avec un PER 2025 estimé à moins de 12, la valeur apparaît particulièrement attractive par rapport à sa moyenne sur dix ans (21,5).



Dernier cours : 57,16 €

70 €



50 € 10-11-23

11-11-24

TOTALENERGIES, RENDEMENT ATTRACTIF

La major pétrolière fait preuve de résilience face à la baisse des prix du baril et garantit un haut niveau de rendement.

● Comme tous les producteurs mondiaux, TotalEnergies a vu ses profits chuter cette année avec la baisse des prix du pétrole. Au troisième trimestre, son résultat net ajusté s'est élevé à 15,6 milliards de dollars, en baisse de 20% en un an. C'est notamment sa division Raffinage qui a souffert, ses revenus ayant décliné de 54%, à 1,8 milliard. Malgré ce contexte défavorable à court terme, le groupe fait preuve d'une grande résilience. Sa principale activité, l'exploration-production (49% du résultat) n'est en recul que de 5%. Le groupe peut aussi compter sur son développement dans les énergies renouvelables, dont le résultat est en hausse de 21%, à 1,8 milliard. Sans compter que le groupe est aussi le numéro 3 mondial du gaz naturel liquéfié (GNL).

Au-delà de sa grande diversité sectorielle, la valeur procure l'un des meilleurs rendements du CAC 40, à 5,6%. Un acompte sur dividende de 0,79 euro a été versé au titre des résultats du troisième trimestre, en hausse de 7%, et les rachats d'actions atteindront 8 milliards de dollars en 2024.

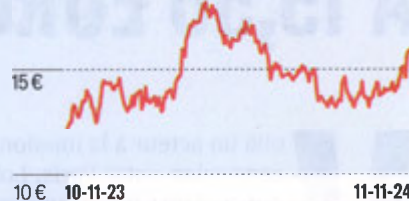
Notre avis : acheter à 55 euros.

La baisse actuelle du titre offre une belle opportunité pour se placer sur la valeur.



Dernier cours : 15,92 €

20 €



10 € 10-11-23

11-11-24

VALLOUREC, NOTE SPÉCULATIVE

Le spécialiste des tubes sans soudeure poursuit son redressement, tout en faisant l'objet d'un intérêt d'ArcelorMittal qui est monté récemment au capital.

● Vallourec est devenu le leader sur son marché grâce à sa maîtrise d'une technologie de pointe : les tubes sans soudeure, permettant d'exploiter des puits de pétrole et de gaz situés à plusieurs kilomètres de profondeur. Au bord de la faillite en 2022, le groupe poursuit son redressement depuis l'arrivée de Philippe Guillemot à sa tête. L'entreprise est sortie de l'Europe pour se concentrer sur les Etats-Unis et le Brésil. En septembre, la société a conclu un important contrat avec le brésilien Petrobras pour la livraison de 25 000 tonnes de tubes sur trois ans. Grâce à un retour de la croissance attendue l'an prochain, la dette nette devrait revenir à zéro, permettant le retour d'un dividende.

Par ailleurs, le dossier comprend un volet spéculatif. En août dernier, ArcelorMittal est en effet monté à hauteur de 28,4% du capital de Vallourec, tout proche du seuil des 30% pouvant déclencher un retrait de la cote du groupe.

Notre avis : acheter à 14,50 euros.

Le plan mis en place par Philippe Guillemot va porter ses fruits et la note spéculative n'est pas à négliger.



ACHETER GETLINK À 15,50 EUROS

Voilà un acteur à la mission unique : assurer la connexion entre Paris, Londres, Bruxelles et Amsterdam à travers un tunnel sous la Manche. C'est l'objectif que s'est vu confier Getlink, l'ex-Eurotunnel, à travers une concession dont la durée court jusqu'en 2086. L'exploitation de ce tunnel est une activité qui rapporte. Sur les neuf premiers mois de l'année, elle représente 70 % des revenus du groupe, à 899 millions d'euros (+2 %). Getlink assure le transport de marchandises et de personnes grâce, d'une part à ses navettes pouvant réceptionner des véhicules légers, et de l'autre, en accueillant les trains Eurostar.

La force de Getlink réside dans sa capacité à exploiter son tunnel sous toutes les coutures. En 2022, l'entreprise y a installé un câble électrique de 1 gigawatt reliant le Royaume-Uni à la France. Après une année 2023 record, en raison de l'explosion des prix de l'énergie, cette activité se normalise. Sur neuf

mois, le chiffre d'affaires de cette division recule de 39 %, à 261 millions d'euros, mais représente toujours 20 % des revenus totaux. Cette baisse n'a rien d'inquiétant. « Le groupe a confirmé ses prévisions pour la fin de l'année, soit un Ebitda compris entre 780 et 830 millions d'euros », rappelle Sven Edelfelt, analyste chez Oddo BHF.

Contexte politique favorable

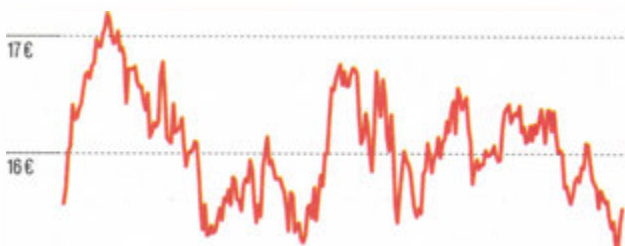
– De nouveaux facteurs devraient permettre à Getlink de connaître une poussée de croissance. « Le groupe va bénéficier de l'élection du parti travailliste au Royaume-Uni, celui-ci voulant renégocier les accords de libre-échange avec l'Union européenne, souligne Sven Edelfelt. Cela va changer la donne car le trafic des poids lourds est encore 25 % sous les niveaux pré-Brexit. » Les activités de fret étaient également pénalisées par la compétition des ferries, accusés de pratiques anticoncurrentielles en ne respectant pas les minima sociaux européens. « Une loi antidumping vient d'être appliquée, ce qui va permettre à Getlink de regagner des parts de marché », relève Nicolas Lasry, gérant chez Mandarine Gestion.

L'entreprise souhaite également tirer davantage parti de son tunnel pour le transport de passagers. L'Eurotunnel reçoit 10 millions de voyageurs par an alors qu'il a été conçu pour en accueillir plus du double. Le groupe pourrait ouvrir de nouvelles lignes vers Cologne, Francfort ou Genève. « En 2026 ou 2027, un nouvel opérateur low-cost devrait s'ajouter à Eurostar, ce qui améliorera le taux d'utilisation des rails », complète Nicolas Lasry.

Autant d'éléments qui devraient permettre au groupe de se réveiller, alors que l'action fait du surplace. Sans compter qu'une dimension spéculative vient s'ajouter au dossier, Eiffage étant monté à hauteur de 20 % du capital de Getlink et ayant tout intérêt à se renforcer encore. Pour Oddo BHF, une fusion entre les deux sociétés permettrait de créer un « nouveau champion » de leur secteur. ●

GUILLAUME CAIRE

UN POTENTIEL ENCORE INTACT



17 €			
16 €			
15 €	10-11-23		11-11-24
Sur un mois :		- 1,80 %	Dernier cours :
Sur un an :		- 0,29 %	15,52 €

Secteur :	Transports	PER 2024 estimé :	32,7
Code Isin :	FR0010533075	Variation BNPA 2024/2023 :	- 21,99 %
Éligibilité PEA/SRD :	Oui-oui	Variation BNPA 2025/2024 :	+ 1,07 %
Capitalisation :	8,5 Mds€	Plus haut sur 1 an :	17,34 €
Dividende 2024 estimé :	0,59 €	Plus bas sur 1 an :	14,91 €
Rendement 2024 estimé :	3,79 %	Objectif 12 mois :	19 €

UNE VALORISATION EN TROMPE-L'ŒIL

● Ne prenez pas peur en regardant le PER de Getlink. A près de 35 fois les bénéfices attendus en 2025, la valorisation du titre peut surprendre. Mais elle est justifiée compte tenu de la concession de très long terme dont bénéficie le groupe. « Les niveaux de valorisations sont intéressants, juge Nicolas Lasry, de Mandarine Gestion. Le rendement des cash-flow libres est de 5 % contre 3 % habituellement. » Or, plus cet indicateur est élevé, plus la valorisation est attrayante. Il est considéré qu'un ratio supérieur à 4 % est le signe d'une société faiblement valorisée. Quant à sa dette nette, elle représente environ 4,8 fois l'Ebitda, bien moins que les plus de 14 de 2021. Ce ratio devrait rester stable dans les deux prochaines années, d'après les projections d'Oddo BHF. La baisse des taux va lui être favorable.

PORTEFEUILLE DYNAMIQUE

UN MARCHÉ COUPÉ EN DEUX

			Sur 1 mois	Depuis le 1 ^{er} janvier	Depuis l'origine ⁽²⁾			
Notre portefeuille			+ 0,09 %	+ 9,60 %	+ 215,69 %			
Allocation d'actifs théorique ⁽¹⁾			- 0,47 %	+ 7,85 %	+ 172,74 %			
Quantité / Fonds (code Isin)	PEA	Catégorie ⁽³⁾	Cours	Évaluation	Poids	Perf. mensuelle		
Liquidités				2 211 €	4,58 %			
16		Credixx Global High Yield A EUR Acc (LU2036818362)	0.HRE	155,04 €	2 481 €	5,14 %	+ 2,24 %	
40		Schelcher Short Term ESG P (FR0011198332)	0.ZEC	113,27 €	4 531 €	9,39 %	+ 0,43 %	
8		R-co Conviction Credit Euro C (FR0007008750)	0.ZEG	472,76 €	3 782 €	7,84 %	+ 0,03 %	
2		Indépendance et Expansion Sicav France Small A Cap (LU0131510165)	●	A.FRP	727,79 €	1 456 €	3,02 %	- 2,54 %
6		DPAM Invest Equities Euro (BE0058182792)	●	A.ZEG	300,33 €	1 802 €	3,73 %	- 3,59 %
6		Lazard Actions Euro A (FR0010259945)	●	A.ZEG	1 046,21 €	6 277 €	13,01 %	- 2,68 %
2		CM-AM Europe Value (FR0000991770)	●	A.EUG	4 087,30 €	8 175 €	16,94 %	+ 0,01 %
12		Renaissance Europe C (FR000295230)	●	A.EUG	263,39 €	3 161 €	6,55 %	- 5,18 %
5		Amundi MSCI World Ucits ETF EUR C (LU1681043599)	●	A.ING	553,20 €	2 766 €	5,73 %	+ 4,75 %
150		BNP Paribas Easy S&P 500 Ucits ETF (FR0011550185)	●	A.ANG	27,62 €	4 143 €	8,58 %	+ 6,76 %
4		Edgewood L. Select US Select Growth (LU0304955437)		A.ANG	718,30 €	2 873 €	5,95 %	+ 6,97 %
120		BlackRock Japan Fund A2 (LU0212924608)		A.JAG	17,79 €	2 135 €	4,42 %	- 1,71 %
2		Carmignac Emergents (FR0010149302)		A.MEG	1 237,43 €	2 475 €	5,13 %	- 4,05 %
Source : SIX, données arrêtées au 06-11-2024.				48 266 €	100 %	+ 0,09 %		

SUIVI DE GESTION

Les marchés européens et américains ont vécu un mois diamétralement opposé.

● Après avoir résisté en septembre, les Bourses du Vieux Continent ont corrigé. L'Euro Stoxx 50 s'affiche en perte de 3,51% depuis notre dernier bouclage. Le CAC 40 perd plus de 2,50%. L'indice français évolue à présent en territoire négatif depuis le début de l'année. En cause notamment, les révisions d'objectifs annuels à la baisse pour plusieurs entreprises face au ralentissement de l'économie. Les Européens s'inquiètent également des possibles hausses de taxes à venir après l'élection de Donald Trump. Aux Etats-Unis, c'est, au contraire, l'euphorie à la suite du retour du milliardaire à la Maison Blanche. Le Nasdaq gagne près de 10% et le S&P 500 7,50%.

COMMENTAIRE DE GESTION

Exposé à 40% aux valeurs européennes et à 20% aux actions américaines, notre portefeuille parvient à rester en territoire positif (+ 0,09%), à l'inverse de notre indice de référence (- 0,47%).

● Renaissance Europe C, fonds de Comgest, termine le mois avec la plus mauvaise performance, pénalisé par les accidents d'ASML et de L'Oréal. La poche obligataire poursuit sa dynamique haussière.

Comme convenu, nous avons acheté, le 4 novembre, deux parts supplémentaires dans l'ETF MSCI World d'Amundi, à 534,60 euros. Alors que la baisse des taux se poursuit en Europe, les valeurs décotées devraient moins performer. Le 2 décembre, nous vendrons donc une part de CM-AM Europe Value. Les excédents de liquidités seront placés dans dix nouvelles parts de Schelcher Short Term ESG P, fonds obligataire investissant dans des titres de créances européens de maturité courte et de bonne qualité. ● **GUILLAUME CAIRE**

En rouge : nos arbitrages sur les fonds.

● PEA : éligible au plan d'épargne en actions.

1. Actions. Europe - général : 40 %. Europe - petites et moyennes capitalisations : 5 %. Amérique du Nord - général : 10 %. Japon : 7 %. Marchés émergents : 8 %.

Obligations. Euro moyen terme : 25 %. **Monétaire.** Trésorerie régulière : 5 %. **2. 1997. 3. Actions.** A.ANG : Amérique du Nord - général. A.EUG : Europe - général. A.EUP : Europe - petites et moyennes capitalisations. A.FRP : France - petites et moyennes capitalisations. A.ING : international - général. A.JAG : Japon - général. A.MEG : marchés émergents - général. A.ZEG : zone euro - général. **Obligations.** O.ING : international - général. O.HRE : haut rendement. O.ZEC : zone euro court terme. O.ZEG : zone euro - général.



ROMAIN GRANDIS, COGÉRANT GESTION DIVERSIFIÉE
ET TAUX DE DNCA FINANCE

« UNE GESTION PRUDENTE N'EMPÊCHE PAS D'ÊTRE PERFORMANT »



DNCA

Romain Grandis cumule plus de vingt années d'expérience sur les marchés, d'abord sur la partie actions, puis sur le segment obligataire, qu'il couvre depuis 2016 chez DNCA Finance. Il cogère la gamme Eurose, stratégie flexible à la gestion prudente, dotée de plus de 5 milliards d'euros d'encours.

Quelle est votre vision des marchés en cette fin d'année ?

– La Banque centrale européenne (BCE) a fait ce constat : l'inflation décroît, comme attendu, mais l'attention se porte désormais sur le ralentissement de la croissance, comme le montrent les révisions à la baisse des prévisions du Fonds monétaire international (FMI). Finalement, il y a très peu de visibilité à la fois sur l'état de l'économie pour les mois à venir, mais aussi sur les plans politiques et géopolitiques, alors que deux guerres sont toujours aux portes de l'Europe.

Pourtant, en parallèle, le marché croit encore au *soft landing* [absence de récession, NDLR] aux Etats-Unis et reste imperméable aux mauvaises nouvelles. Il semble oublier que des forces inflationnistes structurelles sont toujours présentes, comme les dépenses pour la transition climatique, qui vont perdurer, ou le rapatriement des moyens de production des entreprises pour « dérisquer » leur chaîne logistique.

Dans ce contexte, en quoi la gestion diversifiée peut-elle être utile ?

– Face à cette situation, le crédit est une classe d'actifs à privilégier, tout comme certaines parties de la cote actions. Comme l'exige notre mandat, nous restons prudents dans nos allocations. Mais cela ne nous empêche pas de constituer un portefeuille à la fois équilibré et performant. Cette stratégie permet d'offrir un rendement de 3,70 % sur la partie obligataire et de 4,30 % sur la partie actions, pour des risques contrôlés. Le tout en conservant suffisamment de liquidités, environ 5 %, qui nous permettent de réagir aux surprises de marché.

Que privilégiez-vous sur les actions ?

– Nous avons décidé d'abaisser notre exposition aux actions dans notre portefeuille. Elle est passée de près de 35 % en période de taux bas à 19 % aujourd'hui. Même si les marchés sont chers, il est possible de se concentrer sur les parties de la cote dont les valorisations sont raisonnables et les fondamen-

taux solides. Nous ne réfléchissons pas en termes de secteur, mais ciblons les sociétés générant du cash et ayant la capacité de le redistribuer à leurs actionnaires. Cela ne nous empêche pas d'être contrariants. Par exemple, nous venons d'investir dans Dassault Systèmes, car nous avons pu trouver un point d'entrée intéressant. Par ailleurs, nous apprécions les établissements financiers. La prime de risque sur la France est assez bien intégrée et les banques françaises, qui ont été en retard par rapport à leurs concurrentes, vont en profiter.

Quels sont vos arbitrages sur la partie obligataire ?

– Les obligations de durée longue, sur la partie gouvernementale et encore plus sur la dette d'entreprises, ne nous semblent pas suffisamment rémunératrices par rapport aux risques pris. Nous maintenons donc une durée courte, entre deux ans et deux ans et demi. Nous avons réduit également la partie de crédit à haut rendement, qui constitue encore 30 % de notre portefeuille obligataire. Nous conservons seulement les entreprises ayant accepté le fait que les taux d'intérêt ne seront plus aussi bas que par le passé et qui, dès lors, adaptent leur stratégie, en versant moins de dividendes ou en réduisant le nombre d'acquisitions, par exemple.

Quels sont les prochains risques à prendre en compte ?

– Peu importe que Donald Trump ait gagné, l'explosion de la dette aux Etats-Unis, mais aussi dans d'autres pays, est un aspect qui nous inquiète particulièrement. Le soutien budgétaire des Etats via leur déficit nous semble difficilement viable. Nous pourrions voir de plus en plus d'investisseurs s'élever contre ces émissions de dette par centaines de milliards de la part des gouvernements. Le jour où il y a un petit peu d'inquiétude sur les marchés, cela peut faire déraiser les taux. A nous alors d'en profiter en utilisant nos liquidités ou des arbitrages pour capter ces primes de risque de façon opportuniste. ●

PROPOS RECUEILLIS PAR **GUILLAUME CAIRE**

FISCALITÉ DE L'ART DE GÂTER SES PETITS-ENFANTS



GETTY

A l'approche des fêtes de fin d'année, vous avez certainement l'intention de gratifier votre petite-fille ou votre petit-fils. Selon votre degré de générosité, vous pouvez piocher dans divers dispositifs. Certains vous permettront même de mettre en place des garde-fous pour vous assurer du bon usage de ce que vous leur offrirez. Tour d'horizon.

ENQUÊTE : BARBARA HUFNAGEL

Certes, ils sont la chair de votre chair, mais aux yeux de la loi française, vos petits-enfants n'ont, en principe, aucuns droits dans votre succession. Sans anticipation de votre part, vos biens reviendront d'abord à vos enfants. Pour autant, rien ne vous empêche de les gâter de votre vivant, ou de préparer l'avenir avec des solutions appropriées selon que vous souhaitez les aider, un peu, beaucoup et plus encore.



1. LEUR FAIRE PLAISIR UN PEU...

– Avant d'envisager des options plus engageantes, vous pouvez commencer par leur faire des petits cadeaux au quotidien. Dans quelle proportion ? Telle est la question ! Vous avez parfaitement le droit de faire plaisir à vos

« Les présents d'usage sont exonérés d'impôt. Donnés à l'occasion d'évènements particuliers et d'un montant raisonnable, ils ne devraient pas être contestés par le fisc »

petits-enfants avec des petits cadeaux sans avoir à les déclarer au fisc. On parle de présents d'usage. Il peut s'agir d'une somme d'argent, d'une voiture, d'un bijou, etc.

D'un point de vue fiscal, les présents d'usage se distinguent d'une donation et vous évitent de passer par la case impôt. Ils permettent à vos petits-enfants de conserver l'abattement légal auquel ils ont droit sur une donation (voir *infographie ci-contre*). Mais la

frontière entre le présent d'usage et la donation n'est pas toujours évidente, et toute la difficulté reste de savoir jusqu'à quel point vous pouvez les gâter sans que cela soit considéré comme une donation.

Pour être caractérisé comme un présent d'usage, la règle numéro un est de faire le cadeau à l'occasion d'un événement particulier comme Noël, un anniversaire, la réussite à un examen, un mariage, la naissance d'un enfant, etc. Les occasions vous permettant de justifier votre geste sont nombreuses. Vous pouvez les cumuler au cours d'une même année. La règle numéro deux à respecter consiste à éviter les cadeaux disproportionnés pour ne pas tomber sous le coup d'une requalification du cadeau en donation.

Cette condition reste très subjective et s'apprécie au cas par cas. Mais aucun texte ne fixe précisément le niveau au-dessus duquel votre cadeau devient une donation avec les conséquences fiscales qui en découlent, notamment l'éventuelle taxation de la donation si elle dépasse l'abattement auquel le petit-enfant a droit.

Par exemple, offrir une voiture à un petit-enfant pour ses 18 ans, ou parce qu'il vient de décrocher son permis de conduire, ne devrait pas être considéré aux yeux du fisc comme une donation, dans la mesure où ses grands-parents en ont les moyens. Dans un rescrit fiscal datant de 2013, l'administration fiscale précise qu'elle ne souhaite pas

TRANSMISSION AUX PETITS-ENFANTS : QUELLE FISCALITÉ ?**Présent d'usage**

Exonéré d'impôt si le cadeau n'est pas disproportionné et est réalisé à l'occasion d'un événement particulier.

**Don manuel/donation/legs**

En l'état actuel de la législation, **des abattements s'appliquent sur la valeur du bien transmis** et se renouvellent tous les **15 ans**. Au-delà de ces montants, c'est le **barème progressif** des transmissions en ligne direct qui s'applique.



Petit-enfant majeur



Petit-enfant mineur



Grand-parent

Si moins de 80 ans

Don manuel et donation

31 865 €

31 865 €

Don familial d'argent

31 865 €

-

Legs

1 594 €

1 594 €

Si plus de 80 ans

Don manuel et donation

31 865 €

31 865 €

Don familial d'argent

-

-

Legs

1 594 €

1 594 €

**La représentation successorale**

En principe, **les petits-enfants n'héritent pas directement de leur grand-parent**, sauf s'ils viennent en représentation de leur parent décédé ou si leur parent renonce à la succession. Sur le plan fiscal, **les petits-enfants se partagent l'abattement auquel leur parent aurait eu droit** dans la succession de leur père ou mère.

Le nombre d'enfants du parent représenté



Abattement par enfant

100 000 €

50 000 €

33 333 €

**Assurance-vie**

La fiscalité applicable au dénouement du contrat dépend de **l'âge du souscripteur lorsqu'il réalise les versements sur le contrat d'assurance-vie**.

Contrat alimenté**Avant les 70 ans du grand-parent**

Chaque petit-enfant bénéficiaire est exonéré d'impôt jusqu'à **152 500 € de capitaux reçus**.

Après les 70 ans du grand parent

Les capitaux sont taxés aux droits de succession après un abattement de **30 500 € sur les primes versées après 70 ans**.



QUESTIONS/RÉPONSES

Puis-je déduire de mes impôts l'aide financière fournie à mes petits enfants ?

● En principe non. Seules quelques exceptions permettent aux grands-parents de déduire une pension alimentaire au titre de l'aide financière apportée à leurs petits-enfants. Ces derniers doivent être orphelins ou être élevés par des parents qui ne peuvent pas subvenir seuls à leurs besoins.

Puis-je donner des titres à mes petits-enfants sans être fiscalisé sur la plus-value ?

● Tout à fait. Si vous hésitez entre vendre des titres pour donner du cash à vos petits-enfants, ou leur donner des titres qu'ils vendront ensuite, choisissez la deuxième option ! Elle vous permet d'économiser 30 % d'impôt (12,8 % + 17,5 % de prélèvements sociaux). La donation de titres permet en effet de gommer l'impôt sur la plus-value dont devraient s'acquitter les grands-parents s'ils vendaient les actions.

Pour optimiser votre fiscalité, mieux vaut se départir des valeurs sur lesquelles la plus-value latente est la plus élevée. Les titres reçus par vos petits-enfants sont inscrits sur leur compte, avec un prix de revient correspondant à la valeur des titres au jour de la donation. S'ils revendent les actions dans la foulée, vos petits-enfants n'auront probablement pas le temps de réaliser une plus-value taxable.

fixer de règle de proportionnalité entre la fortune, ou les revenus du donateur, et le présent d'usage. Toutefois, la jurisprudence considère que le montant du présent d'usage ne doit pas excéder 1 à 2% du patrimoine, ni 2,5% du revenu annuel du donateur. Vous avez tout intérêt à conserver des preuves comme un ticket de caisse attestant la date du cadeau ou, s'il s'agit d'un virement, veillez à préciser sur l'ordre de virement la nature de l'évènement (anniversaire, Noël...). L'arrivée des fêtes de fin d'année constitue une étape à ne pas manquer pour gâter vos petits-enfants en toute légalité et sans impôt.

Il existe une autre solution, facile à mettre en place. Il s'agit de leur laisser la libre disposition d'un logement que vous n'occupez pas. Si vous êtes propriétaire bailleur, la loi vous autorise même à reprendre le bien pour y loger un descendant. Vous devez, dans ce cas, en informer le locataire dans un délai de six mois (ou trois mois pour un meublé). Si les relations familiales ne sont pas au beau fixe, le risque qu'une partie de la fratrie considère qu'il s'agit d'une donation et saisisse le juge existe. « Mais en l'état actuel de la jurispru-

dence, le petit coup de pouce n'est plus systématiquement assimilé à une donation. La Cour de cassation exige de démontrer l'intention libérale et la gratuité du loyer ne suffit plus toujours », constate l'avocat Nicolas Graffiaux (voir interview page suivante).

Dans un souci d'équité, vous pourriez être tenté de laisser un écrit mentionnant cette aide et vous pourriez, par exemple, prévoir de laisser plus d'argent à certains de vos enfants pour compenser l'hébergement fourni à l'enfant d'un de leur frère ou sœur sans contrepartie financière. « Ce genre d'écrit prouverait clairement votre intention libérale », ajoute l'avocat.



2. LES AIDER BEAUCOUP...

– En plus des petits cadeaux, vous pouvez aider vos petits-enfants de manière plus importante en réalisant des donations. On ne le répète probablement pas assez, mais il est fiscalement plus intéressant d'aider vos petits-enfants de votre vivant. D'autant qu'en prin-

cipe, ceux-ci n'héritent pas automatiquement de vos biens, qui reviennent en priorité à vos enfants, sauf si vous prévoyez de léguer des biens à vos petits-enfants par testament.

Mais d'un point de vue fiscal, l'abattement diffère selon qu'il s'agit d'une donation ou d'un legs. Contrairement à vos enfants qui disposent d'un abattement de 100 000 euros commun aux donations et aux successions, l'abattement en faveur des petits-enfants est de 1 594 euros pour un legs, contre 31 865 euros pour une donation. En les

aidant financièrement de votre vivant, vous pouvez même doubler ce plafond et ainsi leur donner une exonération jusqu'à 63730 euros. Pour profiter de cet abattement supplémentaire, vous devez avoir moins de 80 ans et votre petit-enfant doit être majeur. Cet abattement a la particularité de ne s'appliquer qu'aux dons de somme d'argent.

Si les conditions d'âge sont respectées, un couple de grands-parents peut transmettre à chacun de ses petits-enfants 126460 euros net d'impôts.

Encadrer l'usage du don par le petit-enfant

– Mais certains freins peuvent limiter votre générosité. Il ne faut pas oublier qu'une donation est un acte irrévocable. Donner, c'est donner ! Vous pourriez vous contenter d'octroyer le minimum, de peur que vos petits-enfants fassent un mauvais usage des sommes accordées. Concernant les mineurs, ce sont les parents qui gèrent leur argent. Mais vos petits-enfants majeurs ont, en principe, la libre disposition de l'épargne accumulée, qu'elle soit placée sur un livret ou une assurance-vie.

Notez que la souscription d'un contrat d'assurance-vie par un mineur est un acte de disposition qui nécessite la signature de ses deux parents. Les retraits sont assujettis aux mêmes conditions de signature. Mais une fois majeur, l'enfant n'a pas besoin d'obtenir l'accord de ses parents pour en disposer comme il le souhaite.

Pour encadrer et sécuriser l'utilisation des sommes données, il est possible de recourir à un pacte adjoint, que ce soit pour un don manuel ou un présent d'usage. « La rédaction d'un pacte adjoint indiquant qu'il y a eu un don manuel ou présent d'usage sur le compte du petit-enfant, à charge pour lui, représenté par ses parents, de verser la somme par exemple sur un contrat d'assurance-vie qui comporterait une clause d'inaliénabilité temporaire empêchant tout rachat avant un certain âge, ou tout rachat n'ayant pas vocation à financer un achat immobilier ou des études, permet de sécuriser la transmission », conseille Laurent Desmoulière,

directeur de l'ingénierie patrimoniale chez Meeschaert. Mais attention, vous devez rester raisonnable sur la limite d'âge. « L'inaliénabilité doit être fondée sur un motif légitime et sérieux, qui sera difficile à justifier dès lors que le petit-enfant a plus de 25 ou 30 ans », ajoute l'expert. Le pacte adjoint permet aussi

de prévoir que la gestion du contrat sera confiée à une personne en particulier, à votre enfant par exemple plutôt qu'à votre gendre ou belle-fille. Le pacte doit être enregistré aux impôts pour lui conférer une date certaine. En outre, l'intervention d'un notaire n'est pas obligatoire.



NICOLAS GRAFTIEUX,
AVOCAT ASSOCIÉ
CHEZ CANOPY AVOCATS



« LES GRANDS-PARENTS PEUVENT EN PARTIE CONTOURNER LA SACROSAINTE RÉSERVE HÉRÉDITAIRE »

Avez-vous déjà été sollicité par des clients soucieux de transmettre à la troisième génération plutôt qu'à la deuxième ?

– Oui, bien sûr, même s'ils souhaitent rarement aller jusqu'à déshériter totalement leurs enfants. La plupart du temps, ce sont les parents qui préfèrent que leurs enfants bénéficient du patrimoine de leurs grands-parents, quitte à recevoir eux-mêmes une part plus faible dans l'héritage. Toutefois, il arrive aussi que les grands-parents nous sollicitent pour privilégier leurs petits-enfants plutôt qu'un de leurs enfants qui est devenu persona non grata. Mais imaginer que favoriser ses petits-enfants permet de contourner la réserve héréditaire serait un leurre !

L'assurance-vie n'est-elle pas un outil permettant de contourner la réserve héréditaire de ses enfants ?

– D'un point de vue civil et fiscal, l'assurance-vie est effectivement traitée hors succession. En théorie, par le biais de la clause bénéficiaire, l'assurance-vie permet de transmettre directement du capital aux petits-enfants sans que cela puisse être contesté par les héritiers réservataires.

Toutefois, il existe des garde-fous. Tout d'abord, les héritiers qui se sentent lésés peuvent demander à un tribunal de faire requalifier le contrat en donation permettant de réincorporer son montant pour le calcul de la réserve. Ensuite, les héritiers peuvent aussi agir sur le fondement de l'article L132-13 du Code des assurances pour obtenir une requalification des primes jugées exagérées par rapport à la situation de l'assuré au moment du versement. ●



3. LES AVANTAGER PASSIONNÉMENT !

– Pour aller plus loin dans l'aide financière que vous souhaitez apporter à vos petits-enfants, vous pouvez leur mettre de côté de l'argent en épargnant sur un contrat d'assurance-vie souscrit à votre nom et les désignant bénéficiaires après votre décès. L'assurance-vie vous permet de préparer cette transmission sans avoir à vous démunir trop tôt, en gardant la main sur votre épargne. Vous conservez la gestion des capitaux de votre vivant, avec la possibilité d'effectuer des retraits à tout moment.

Tout cela dans un cadre fiscal privilégié puisqu'au décès, les capitaux reviennent à vos petits-enfants (bénéficiaires) en exonération d'impôt jusqu'à 152 500 euros chacun, pour les contrats alimentés avant vos 70 ans ; pour les contrats alimentés après 70 ans, les bénéficiaires se partagent un abattement unique de 30 500 euros sur l'ensemble des primes versées, et le surplus est taxable aux droits de succession.

Utiliser la souplesse de la clause bénéficiaire de l'assurance-vie

– Si vous avez déjà souscrit des contrats d'assurance-vie, pas de panique ! Vous pouvez adapter la clause bénéficiaire des contrats existants à tout moment afin de permettre à vos petits-enfants d'en profiter. En effet, la désignation des bénéficiaires n'est pas figée. Vous avez la main pour la faire évoluer selon vos souhaits. Si vous envisagez d'en faire profiter tous vos petits-enfants, n'oubliez pas de modifier la clause bénéficiaire à l'arrivée d'un nouveau-né.

Le mécanisme de la renonciation à une succession, qui permet aux petits-enfants de venir en représentation de leurs parents dans votre succession, existe aussi en matière d'assurance vie. Mais pour être applicable, il doit être expressément prévu dans la clause bénéficiaire, que ce soit pour une représentation résultant du décès du bénéficiaire ou de la renonciation de ce



dernier. Vous pouvez, par exemple, rédiger la clause de la manière suivante : « *Mes enfants par parts égales, vivants ou représentés par suite de prédécès ou renonciation* ». Mais évitez la formulation « *mes enfants Bertrand et Chloé, à défaut mes petits-enfants* », car si Bertrand renonce au bénéfice du contrat, les capitaux profiteront intégralement à Chloé et les enfants de Bertrand n'auront rien !

L'assurance-vie demeure un excellent moyen pour transmettre un capital à ses petits-enfants dans des conditions fiscales plus avantageuses que celles applicables aux donations ou aux legs (voir *infographie p. 82*). Mais la désignation via la clause bénéficiaire présente un inconvénient de taille : vos petits-enfants doivent attendre votre décès pour profiter des sommes.

Depuis la réforme des successions de 2006, il existe une autre solution qui permet d'organiser la transmission de ses biens en incluant ses petits-enfants. Il s'agit de la donation-partage transgénérationnelle qui consiste à

réunir chez le notaire tous ses enfants pour organiser la transmission de tout ou partie de son patrimoine. Les biens qui ont fait l'objet d'une donation-partage transgénérationnelle n'auront plus à être intégrés dans le partage de la succession.

Prenons l'exemple de Jacques, âgé de 85 ans, qui propose à ses deux enfants, Benoît et Marie, de signer une donation-partage d'une somme de 200 000 euros, en vertu de laquelle chacun recevra 100 000 euros. Marie et Benoît sont eux-mêmes parents. Marie peut, par exemple, choisir de conserver l'intégralité de la somme, tandis que Benoît peut préférer conserver 20 000 euros et laisser 40 000 euros à chacun de ses deux enfants.

Cette organisation patrimoniale permet notamment de graver dans le marbre que vos enfants acceptent que leur descendance soit gratifiée à leur place. La part reçue par les petits-enfants s'imputera alors sur la part de réserve de leur parent dans la succession des grands-parents.

D'un point de vue fiscal, la donation-partage transgénérationnelle permet d'éviter une double taxation des capitaux, qui ne transiteront pas par le patrimoine des parents avant d'être transmis aux petits-enfants. L'abattement dont bénéficient les petits-enfants lors de la donation-partage est de 31 865 euros, laissant intact celui de leur parent, qui pourra être utilisé au moment de la succession. ●

« La donation partage transgénérationnelle permet d'organiser sa succession en incluant ses petits-enfants »



TRANSMISSION / L'OPTIMISATION EST-ELLE RÉSERVÉE AUX PATRIMOINES ÉLEVÉS ?



Monique nous interroge, car elle craint de ne pas pouvoir réduire la fiscalité sur l'héritage qui reviendra à ses deux enfants majeurs. Selon elle, elle ne dispose pas d'une fortune assez importante par rapport au profil de certains de nos lecteurs. Elle nous précise qu'on lui a souvent dit que son patrimoine n'était pas suffisamment élevé pour faire quoi que ce soit.

Elle souhaite cependant obtenir des conseils afin de s'organiser au mieux. Elle possède quelques économies, dont environ 10 000 euros sur ses comptes courants et 35 000 euros répartis sur deux livrets (A et LDD). Elle a aussi souscrit une assurance-vie dont la capitalisation atteint 25 000 euros. Par ailleurs, Monique est propriétaire de son logement en pleine propriété, dont la valeur est estimée à 240 000 euros. Enfin, elle n'a jamais donné d'argent à ses enfants.

Selon l'Observatoire des inégalités, deux tiers des héritages portent sur des montants inférieurs à 30 000 euros et 87 % sont inférieurs à 100 000 euros. Seule une minorité de Français laissent à leurs enfants un patrimoine supérieur à 100 000 euros. Monique n'est donc pas un cas isolé.

En l'absence de toute disposition, si le patrimoine laissé à son décès est identique à celui qu'elle nous a communiqué, ses enfants hériteront d'un montant s'élevant à 285 000 euros, hors assurance-vie. Aucune donation n'ayant été effectuée durant les quinze dernières années, les enfants de Monique bénéficieront d'un abattement de 100 000 euros chacun, à déduire de l'actif successoral. Ainsi, chacun des enfants sera imposé au titre des droits de succession sur le solde, soit sur un montant de 42 500 euros. Les droits de succession applicables

entre parents et enfants sont calculés en fonction d'un barème progressif. A partir de 15 932 euros de patrimoine taxable, la tranche de taxation est déjà de 20 %.

Monique a donc parfaitement raison de mener cette réflexion afin d'éviter à ses enfants un surcoût d'impôt. En l'état actuel, les droits à payer sur la part qui leur reviendrait s'élèveraient à 6 694 euros, soit un total pour les deux enfants de 13 388 euros.

Augmenter la part de l'assurance-vie

– Pour rappel, le capital provenant de l'assurance-vie n'est pas taxé aux droits de succession. Cela en fait l'outil de transmission par excellence puisque les bénéficiaires des contrats sont exonérés d'impôt jusqu'à 152 500 euros de capitaux transmis à chacun des bénéficiaires, quel que soit le lien de parenté entre le souscripteur du contrat et ces derniers. Actuellement, Monique est loin d'atteindre ce montant et pourrait envisager de faire des versements complémentaires sur son contrat.

En piochant dans ses liquidités pour augmenter son assurance-vie, elle diminuera la part de son patrimoine taxable aux droits de succession, sans pour autant se démunir. En cas de dépense imprévue, elle pourra réaliser à tout moment un retrait sur son contrat sans casser cette enveloppe.

Point important : elle ne nous a pas donné son âge. « Si les sommes versées sur un contrat d'assurance-vie avant les 70 ans de l'assuré sont transmises au jour de son décès en franchise d'impôt jusqu'à 152 500 euros par bénéficiaire désigné, l'exonération est réduite à 30 500 euros, tous bénéficiaires confondus,



si l'assuré est âgé de plus de 70 ans au moment du versement des primes. Le conseiller habituel de Monique saura donc l'orienter sur le montant qu'elle est susceptible d'investir sur le contrat, en fonction de son âge à ce jour et de l'âge qu'elle avait lors du versement des précédentes primes», précise Xavier Fromentin, notaire à Nantes et membre du Groupe Monassier.

Démembrer la résidence principale

– Autre piste que Monique pourrait envisager : anticiper la transmission de sa résidence principale de son vivant grâce au démembrement de propriété. « En donnant la nue-propriété de son logement, Monique va réduire l'assiette du calcul des droits de donation de la valeur fiscale de son usufruit fixé par l'article 669 du Code général des impôts », suggère M^e Fromentin.

Le fait de donner la nue-propriété ne prive pas de la jouissance du logement, puisqu'en tant qu'usufruitière Monique conserve l'usage du bien (voir encadré). Cette solution lui permet toutefois d'amorcer la transmission. A son décès, l'usufruit s'éteindra et les enfants deviendront propriétaires à 100 %, sans avoir à payer de droits de succession sur l'usufruit.

La valeur de la nue-propriété dépend de l'âge de l'usufruitier. Retenons comme hypothèse que Monique est âgée de 75 ans. D'après le barème, l'usufruit vaut 30 % et la nue-propriété 70 %. La valeur du logement en nue-propriété est donc de 168 000 euros (240 000 × 70 %), soit 84 000 euros par enfant. Compte tenu de l'abattement de 100 000 euros, aucun droit de donation ne sera dû. Le reliquat d'abattement, soit 16 000 euros, pourra être utilisé si la succession intervient moins de quinze ans après la donation. ● BARBARA HUFNAGEL

USUFRUITIER, DROITS ET OBLIGATIONS

LES DROITS

- **L'occupation du bien** fait partie des droits attribués à l'usufruitier. Mais ce dernier possède d'autres prérogatives.
- **La mise du bien en location.** L'usufruitier peut conclure un bail d'habitation sans avoir à demander au nu-propiétaire son accord, à condition de ne pas prévoir un bail supérieur à neuf ans. Les loyers reviennent à l'usufruitier.
- **La vente du bien.** L'usufruitier ne peut vendre seul le bien. Il doit obtenir l'accord du nu-propiétaire. En principe, le prix de vente est réparti entre l'usufruitier et le nu-propiétaire selon la valeur effective des droits de chacun. Cette répartition du prix de vente met fin au démembrement. Mais il est possible de prévoir que le prix de vente sera réemployé dans l'acquisition d'un autre bien démembrement, ou de laisser le prix de vente à l'usufruitier au titre du quasi-usufruit.

LES OBLIGATIONS

- **Les travaux d'entretien.** Ceux réalisés pour l'entretien du bien (peintures, changement d'une prise défectueuse...) reviennent à l'usufruitier. En revanche, les travaux de grosses réparations (ravalement, rénovation de la toiture...) sont à la charge du nu-propiétaire.
- **Les impôts fonciers** (taxe foncière et taxe d'habitation) sont dus par l'usufruitier, sauf convention contraire. Pour l'IFI, la charge fiscale incombe en principe à l'usufruitier sur la valeur du bien en pleine propriété.

Lorsque le démembrement fait suite à une succession, nu-propiétaire et usufruitier sont imposés séparément sur la valeur de leur droit respectif (en fonction de l'âge de l'usufruitier), sauf lorsque cela résulte d'une donation au dernier des vivants. Dans ce cas, l'usufruitier supporte l'intégralité de la charge fiscale.

À RETENIR

Si vous revendez votre résidence principale, dont vos enfants sont nus-propriétaires, pour financer par exemple votre dépendance et votre départ en maison médicalisée, votre plus-value bénéficie de l'exonération d'impôt et de prélèvements sociaux.

- Ce ne sera pas le cas pour vos enfants si le bien ne constitue pas leur résidence principale. Ils seront taxés sur la plus-value en fonction de la valeur du bien inscrite dans l'acte et de la date de la donation.

AU NOM DU BEAU

A Avignon, l'universitaire florentin Jacopo Pasquali a rassemblé une collection éclectique, à la manière d'un cabinet de curiosités où se mêlent des objets d'art et des antiquités. Chevauchant cinq siècles et deux continents, elle est désormais ouverte à la visite.

REPORTAGE :
FRÉDÉRIC
BRILLET



ET DE L'ANCIEN

En sortant de la gare d'Avignon et en passant les remparts, vous serez sans doute tenté d'emprunter la grande avenue qui draine le flot de touristes jusqu'au Palais des papes. Erreur : mieux vaut sortir du droit chemin pour s'égarer dans les ruelles où se nichent les 130 hôtels particuliers du centre historique. Hélas, la plupart de ces édifices édifiés entre le XV^e et le XVIII^e siècle ne s'ouvrent qu'occasionnellement à la visite, car ils servent de demeure à leurs propriétaires, de bureaux à des administrations ou encore de chambres d'hôtels.

Mais l'hôtel de Salvador, où réside Jacopo Pasquali, constitue l'une des rares exceptions qui confirme cette règle : il se visite toute l'année sur demande. Sis rue de la Masse, l'une des mieux dotées d'Avignon en demeures remarquables, cet édifice, achevé en 1713 et classé aux monuments historiques, illustre parfaitement le proverbe « pour vivre heureux vivons cachés ». De la rue, rien ne laisse deviner le charme de la cour carrée intérieure ni l'extravagance de l'appartement du rez-de-chaussée, l'un des douze que compte le bâtiment.

C'est là, dans ce 100 mètres carrés, que Jacopo Pasquali a installé sa collection qui comporte quelque 500 pièces d'art et d'artisanat anciens d'Europe et du Japon. « *Je tiens à faire le guide moi-même* », insiste le maître des lieux. Et de nous faire admirer en préambule l'escalier suspendu du XVIII^e siècle qui laisse passer le jour en son centre grâce à un espace vide. Une prouesse à l'époque. « *La ferronnerie est également d'origine* », précise-t-il, avant de nous introduire dans l'appartement.

Des artistes à la croisée du religieux et du profane

— A peine franchi le seuil, le visiteur se trouve téléporté trois siècles plus tôt. Une profusion de tableaux et de miniatures des écoles françaises, italiennes et flamandes couvre les murs peints d'un bleu lapis-lazuli. Des statuettes et objets d'art asiatiques parsèment le dessus des meubles anciens. Des livres à la couverture en cuir patinée par le temps, écrits en français ou en italien, ornent des étagères. L'ensemble évoque le cabinet de curiosités d'un gentilhomme du siècle des Lumières. Rien d'étonnant quand on sait que Jacopo Pasquali, enseignant chercheur en langues et civilisations anciennes, conjugue le goût du beau et de l'ancien. Avec une prédilection pour la représentation de la figure humaine sous toutes ses formes, entre le XV^e et le début du XX^e siècle. « *Après, ça ne m'intéresse plus, je n'aime pas l'art abstrait* », reconnaît-il.

Dans le grand salon, *L'Allégorie de l'architecture et de la perspective* d'Alessandro Longhi (1733-1813), qui représente une jeune femme, compte parmi les pièces maîtresses de sa



Poupée Takeda (Osaka, début du XIX^e siècle) représentant un acteur du théâtre kabuki jouant le rôle de Jingu, la première impératrice du Japon. Ces poupées, produites entre la fin du XVIII^e siècle et le début du XIX^e siècle sont plus appréciées par les Européens et les Américains que par les Japonais. Aux Etats-Unis, elles atteignent, aux enchères, les 5 000 euros.



(A gauche) **Groupe de statuettes en ivoire** de l'École de Pékin (fin du XIX^e-début du XX^e siècle). Elles cotent aux enchères entre 500 et 2 000 euros selon la finesse de la réalisation. (A droite) **Couple de porte-plumes** représentant des personnages en costume du XVII^e siècle et **vase de goût orientalisant**, fabriqués en France dans les années 1830 par la manufacture Jacob Petit. **Petits bustes** de style classique en porcelaine polychrome du XVIII^e siècle, provenant de la manufacture florentine Ginori, utilisés comme décorations pour la table. Ces bustes valent entre 700 et 2 500 euros aux enchères.



portrait fait partie d'une série d'allégories dite des cinq têtes capricieuses. Je l'ai acheté avec mes parents en 2005. Nous l'avons acquis pour moins de 10 000 euros, car l'expert n'avait pas vu la signature de ce peintre renommé. Il s'agit d'une belle affaire», se souvient-il.

Plus loin, on découvre les deux tableaux les plus anciens de sa collection. Achetés en Italie et en France, datés du début du XV^e siècle, mais non signés, ils représentent pour l'un le baptême de Jésus, pour l'autre la Sainte Famille. Ce dernier a cependant été attribué par les experts à Bartolomeo Ramenghi, dit Bagnacavallo (1484-1542), un peintre de la Renaissance italienne issu de l'école de Bologne. *«La tête de Jésus semble bizarre, presque difforme, car à l'époque, il était d'usage de peindre des têtes d'adultes sur des corps d'enfant. Mais, avec notre regard contemporain, nous avons l'impression qu'il s'agit de nains ou d'une maladroite.»*

(A gauche) **Sculpture en terre-cuite polychrome** représentant un couple d'époux en costume du XVIII^e siècle, fabriqué en France au XIX^e siècle. Leur valeur peut atteindre 2 000 euros aux enchères.

(A droite) **Portrait d'homme au turban** d'Auguste Estienne (1794-1865), qui a peint par ailleurs celui de Giuseppe Garibaldi, conservé au musée de l'Armée à Paris. Acquis pour quelque 2 000 euros aux enchères.

collection. Ce peintre de l'école vénitienne, qui a acquis la célébrité de son vivant en délaissant les sujets religieux pour le portrait, est également exposé au musée du Louvre et à la galerie des Offices de Florence.

Tout le talent de Longhi s'exprime à travers la posture du personnage qui tient un compas d'architecte. Son regard oblique invite le spectateur à suivre une perspective en diagonale qui sort du tableau, tandis que ses lèvres laissent affleurer un sourire ironique. Comme si le modèle n'était pas dupe de la pose qu'on lui faisait prendre, sachant que les femmes, à l'époque, ne pouvaient accéder au métier d'architecte. *«Ce*

Il nous emmène ensuite vers le portrait d'une Cléopâtre vapoureuse à la peau diaphane qui, conformément à la légende, se suicide en se faisant piquer par un serpent. *«Observez l'expression de son visage, les yeux levés vers le ciel, on dirait une Vierge en extase.»* Quoi de plus normal, puisque les mêmes artistes passaient des sujets religieux aux profanes en appliquant les mêmes techniques.

La collection est également riche en pièces d'artisanat ancien. En attestent ces bustes de mannequins toscans du XVII^e siècle utilisés pour des scénographies d'opéra ou de théâtre, qui semblent veiller sur une ribambelle de santons



(A gauche) **Série de miniatures françaises** du début du XIX^e siècle. Leur prix oscille entre 1 000 et 5 000 euros selon la qualité et la présence de la signature d'un miniaturiste connu. Le **couple de poupées allemandes** en bois sculpté a été acquis pour quelque 700 euros. (Au centre) **Portrait de dame** non signé de l'école hollandaise du XVIII^e siècle, acheté aux enchères pour quelque 2 000 euros. (A droite) **Portrait de la Sainte-famille avec le petit Saint-Jean**, attribué par les experts, après son acquisition, à Bartolomeo Ramenghi, dit Bagnacavallo, (1484-1542). Le tableau correspond à la première phase de l'activité de Ramenghi, dont la cote pour ce type d'œuvre atteint environ 25 000 euros.



napolitains. Dans la même veine, Jacopo Pasquali acquiert des modèles anciens de poupées japonaises datant du XVII^e au début du XX^e siècle. Et pas n'importe lesquelles : uniquement des poupées rituelles en tissu que les foyers nippons exposent sur un autel le jour du Hina Matsuri, également dénommé Fête des poupées ou Journée des filles. Ce rituel, qui perdure encore aujourd'hui à chaque printemps, est censé apporter bonheur et santé aux filles de la maisonnée.

Transmises de génération en génération comme des bijoux de famille, ces poupées représentent traditionnellement la famille impériale et les serviteurs de la cour de Kyoto. Jacopo Pasquali pointe Jingu qui, au III^e siècle, selon la légende, a succédé sur le trône impérial à son mari décédé, avant de transmettre le pouvoir à son fils Ojin, également présent dans la collection.

L'art de la miniature, carte de visite de l'époque

– L'intérêt du Florentin pour l'Asie ne se limite pas au Japon. Il possède aussi une dizaine de statuette chinoises en ivoire de l'école de Pékin. «*Les artistes de cette école se singularisent par leur maîtrise des volutes dans la représentation des drapés et par le fait qu'ils peignent en noir les yeux et cheveux des personnages représentés pour les rendre plus expressifs.*» C'est dans cet univers qu'il commence, enfant, à collectionner en demandant à ses parents un objet ancien pour son anniversaire. «*J'ai donc été acheter avec eux, dans un magasin d'antiquités de Florence, une statuette datant de la fin du XIX^e ou du début XX^e représentant une dame de la cour qui joue de la musique. J'avais quatre ou cinq ans quand ils me l'ont offerte et je l'ai toujours.*» Adulte, il élargit son spectre au Japon et possède aujourd'hui une dizaine de statuette que les nobles de la cour impériale commandaient pour décorer leurs appartements.

On passe ensuite aux portraits miniatures peints à la gouache sur ivoire. Ces portraits ont joué un rôle important dans la vie sociale et familiale des grandes familles bour-

geoises et aristocratiques jusqu'à l'invention de la photographie, rappelle l'universitaire florentin. Souvent montées en médaillon, ces œuvres de commande étaient offertes à l'occasion de mariages, naissances, décès, ou encore pour se rappeler au bon souvenir de proches éloignés géographiquement. «*Et quand l'enjeu était de contracter un mariage, il se dit que les artistes embellissaient leurs modèles*», poursuit le collectionneur en pointant le portrait d'une dame de Toulouse, probablement offert à son mari ou fiancé.

Parce que ces miniatures attestaient du raffinement, de la fortune et de l'importance du réseau familial, les hôtes les exposaient lors de réceptions pour impressionner leurs invités. Elles servaient enfin de carte de visite. Ainsi, le musicien Labro signale, au dos de la miniature qui le représente en 1822, son adresse, le fait qu'il est «*nouvellement arrivé en ville*» et disposé à donner des leçons de «*violon, clarinette et de vocale*».

Travaillant sur commande, les miniaturistes pouvaient en quelques jours restituer avec un pinceau très fin tous les détails du modèle. Jacopo Pasquali en détient une quarantaine, les dernières ayant été acquises en 2017 dans une foire aux antiquaires. «*Depuis, j'ai arrêté, cela devient trop cher car les Américains s'y intéressent.*» Les artistes réputés, comme Pierre-Edouard Dagoty ou Jean-Baptiste Mulnier, qui opèrent au XVIII^e siècle, âge d'or de la miniature, cotent en effet jusqu'à 7 000 euros, quand les œuvres non signées tournent autour de 1 500 euros.

On sort de l'hôtel de Salvador un peu étourdi et perplexe sur le futur de cette collection familiale qui tend à se figer. Depuis le décès de ses parents, qui apportaient leur concours financier, Jacopo Pasquali reconnaît avoir ralenti fortement le rythme de ses acquisitions. En s'installant à Avignon en 2015, une ville qu'il affectionne et dans laquelle il s'est trouvé des amis, le projet familial a pris une autre tournure. «*Il ne s'agit plus tant de faire grandir cette collection que de la partager en organisant des visites.*» En espérant à terme trouver un écrin plus pérenne pour présenter ses bijoux. ●

261,40 €

Les Français vont consacrer un peu plus d'argent cette année pour leurs cadeaux de Noël. Le budget moyen s'élève à 261,40 euros selon une étude réalisée par Havas Market, contre 245,50 euros en 2023. Cependant, 40% des ménages prévoient de dépenser moins de 200 euros et 11% sont prêts à recourir à un crédit pour financer leurs achats. Les cadeaux à caractère solidaire, écoresponsable et local ont le vent en poupe, 47% de sondés déclarant les privilégier.

LA BONNE COTE

DE 150 À 500 €

Depuis 1998, chaque année, une prime de Noël est versée par la CAF, la MSA (Sécurité sociale des agriculteurs) et France Travail. Sont concernés les bénéficiaires des minima sociaux (RSA) et les demandeurs d'emploi. Le montant tient compte de la situation familiale et du nombre d'enfants à charge. Pour 2024, la prime versée par la CAF va de 152,45 euros (célibataire sans enfant) à 503,09 euros (couple avec cinq enfants) ; côté France Travail, elle s'échelonne de 152,45 euros à 269,84 euros. Le versement se fait à la mi-décembre.



DE 40 900 À 87 700 €

Patek Philippe fait partie des maisons horlogères préférées des collectionneurs. Elle inscrit régulièrement des records lors des ventes aux enchères, comme pour la Sky Moon Tourbillon qui a décroché 5,8 millions de dollars en 2023 chez Christie's. Aujourd'hui, la marque lance une nouvelle collection – une première depuis 1999 – avec un modèle inédit, la Cubitus. Trois versions sont disponibles, toutes à remontage automatique. Diamètre de 45 mm, étanche à 30 mètres.



36 990 €

La victoire de Donald Trump aux États-Unis aura-t-elle un effet booster sur les ventes de Tesla? Le constructeur américain vient en tout cas de reprendre les promotions sur sa Model Y, affichée désormais à 36 990 euros, contre 44 990 euros habituellement. Tesla double en fait le bonus gouvernemental, ce qui permet un coup de rabot de 8 000 euros sur le prix. Pour l'heure, aucune date de fin n'a été fixée pour ce coup de pouce qui intervient alors que les ventes de voitures électriques ont baissé de 18% en France cet automne.



2 490 €

Le whisky est le spiritueux favori des Français, avec 43% des ventes en grandes surfaces selon la Fédération française des spiritueux (les amis sont loin derrière avec 19,5%). Encore confidentiels, les whiskies japonais, réputés comme faisant partie des meilleurs au monde, jouent la carte haut de gamme, à l'instar de la marque Nikka. La maison propose, à l'occasion de son 90^e anniversaire et en édition limitée (964 exemplaires pour toute l'Europe), un flacon d'exception, composé d'un mélange de neuf décennies de whiskies maison, de 1940 à 2020. Avis aux collectionneurs ! Disponible à La Maison du Whisky.

200 000 €

Il mesure seulement douze centimètres de haut mais faisait rêver les bibliophiles.

Ce livre d'heures réalisé à Paris vers 1325, magnifié par des enluminures aussi délicates que bien conservées, aurait, selon les experts, été décoré par un artiste de l'entourage du peintre et enlumineur parisien Jean Pucelle. Célébrité de son temps, il dirigeait un important atelier qui travailla pour la cour de France. Cet ouvrage rarissime, vendu à Lyon par la maison de ventes De Baecque, a doublé son estimation haute.

DE BAECQUE



1,6 M€

Le panier moyen consacré à l'achat d'un chalet selon Cimalpes, un des leaders de l'immobilier à la montagne.

Les ventes sont en hausse de 2 % et les prix très disparates, à la fois entre les stations et au sein même d'une station. Ainsi, à Val-d'Isère 'Savoie), qui affiche un des prix au mètre carré les plus élevés, l'écart va de 12 333 euros le mètre carré dans le quartier La Daille à 25 953 euros dans le centre, soit plus du double. Dans l'hypercentre, le réseau a vendu sur plan (neuf) un appartement esprit chalet en dernier étage à... 50 000 euros le mètre carré.

799 €

Le 3 décembre 1994, Sony lançait sa Playstation, console qui allait révolutionner l'univers des jeux vidéo. La PS1 s'est écoulée dans le monde à 149 millions d'unités. Un chiffre faramineux qui montre l'engouement autour du produit. Trente ans plus tard, c'est au tour de la PS5 d'entrer en scène. La version Pro vient d'être dévoilée, à un prix qui fait grincer les dents de certains joueurs. Pour une configuration complète (console + lecteur de disque + socle + manettes), il faudra dépenser plus de 1 000 euros. Ce qui justifie le prix? L'IA embarquée, qui promet plus de fluidité dans les jeux.



9 279 €

Le prix moyen du mètre carré dans l'ancien à Paris en octobre 2024, selon Hosman. Ce chiffre cache des disparités importantes, entre le 6^e à 14 828 euros et le 19^e à 7 684 euros. Pour Hosman, les voyants sont au vert avec un Indice de tension immobilière (ITI) à 13 % actuellement dans la capitale. Ce qui signifie que le volume d'acheteurs est supérieur de 13 % par rapport au nombre de biens en vente. A partir d'un ITI de 5 %, on considère que le marché est dynamique.

1,65 M€

Ce lampadaire « Lianes » de la star du design moderne, Jean Royère,

modèle créé en 1959, était le lot vedette d'une vente organisée à Saint-Cloud, sous l'égide de la maison de ventes Le Floc'h. Cette icône du design, à la rare couleur bleu vif « pop art », était vendue, cerise sur le gâteau, avec sa facture d'origine de la maison Jean Royère, datée du 21 avril 1961, gage d'authenticité. L'estimation haute a été respectée.



JEAN ROYÈRE ESTIATE/AUAGP - PARIS, 2024

SONY



JURISPRUDENCE

BAIL LOCATIF / LE CONJOINT SURVIVANT SÉPARÉ MAIS NON DIVORCÉ A UN DROIT EXCLUSIF

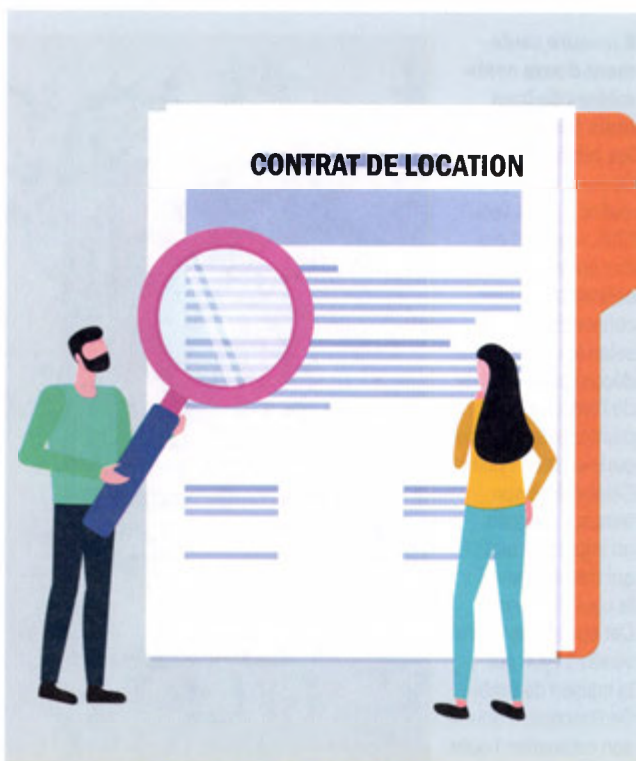
1. LES FAITS

– Un couple signe un bail et s'installe dans le logement avec ses deux enfants. L'épouse décède après qu'une ordonnance de non-conciliation entre les époux, premier stade avant le divorce, lui a attribué la jouissance du domicile conjugal, que l'époux n'occupait déjà plus. Le fils du couple vivait avec sa mère au moment du décès.

Quelques jours après sa disparition, son mari signe un avenant au contrat de bail par lequel il est désigné comme seul titulaire du contrat. Plusieurs mensualités du bail étant restées impayées, le bailleur délivre à l'époux un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail, puis l'assigne en justice pour faire constater la résolution du bail et obtenir le paiement de l'arriéré. Les enfants du couple interviennent pour demander la reconnaissance du transfert du bail au profit du fils qui vivait avec sa mère. Les juges du fond, constatant que le bail avait été transféré au fils, rejettent la demande du bailleur. Ce dernier saisit la Cour de cassation.

2. LA DÉCISION

– La Cour casse la décision. Elle rappelle qu'en vertu de l'article 1751 du Code civil, « le droit au bail qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, est réputé appartenir à l'un et à



À RETENIR

La séparation de fait des conjoints ne remet pas en cause la cotitularité du bail portant sur le logement qui a servi à leur habitation commune.

☉ Cette situation prévaut jusqu'à la transcription du jugement de divorce en marge des registres de l'état civil (Cour de cassation, 27-05-1998, n° 96-13.543 et 31-05-2006, n° 04-16.920).

Le conjoint survivant cotitulaire du bail bénéficie d'un droit exclusif sur ce bail, sauf s'il y renonce expressément. À défaut de renonciation, les enfants, comme tous les bénéficiaires listés par l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 (partenaire, concubin, ascendants, personnes à charge vivant avec le défunt depuis au moins un an), sont donc exclus du bénéfice du transfert des droits locatifs.

l'autre des époux. En cas de décès d'un des époux, le conjoint survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément ».

Or, en l'espèce, la Cour relève que le conjoint, bien qu'ayant déménagé, était toujours cotitulaire du bail, n'avait pas expressément renoncé à l'exclusivité de son droit au bail et n'y avait pas mis fin par un congé. Par conséquent, il était le seul titulaire de ce bail auquel le loueur pouvait mettre un terme. ●

DIANE DE TUGNY

Référence : Cour de cassation, 3^e chambre civile, 4 juillet 2024, n° 22-24.856.

LOCATION / EN CAS DE DÉGRADATIONS, LE BAILLEUR DOIT PROUVER SON PRÉJUDICE

1. LES FAITS

– Une société met en location un local commercial. Après la sortie des lieux par le locataire, la bailleuse lui réclame des dommages et intérêts en indemnisation des dégradations locatives, correspondant au coût de la remise en état des locaux. Le locataire lui rétorque qu'elle a cédé l'immeuble loué trois mois après son départ, sans effectuer de travaux. La bailleuse estime que le fait d'avoir vendu le bien en l'état ne la

prive pas de son droit à indemnisation et affirme avoir subi une moins-value lors de la revente. Les juges du fond rejettent sa demande, estimant qu'elle ne rapportait pas la preuve de ce préjudice. Elle saisit la Cour de cassation.

2. LA DÉCISION

– La Haute Juridiction rejette le pourvoi de la bailleuse au visa des articles 1732, mais aussi 1147 et 1149 du Code civil, applicables au moment des faits (correspondant aujourd'hui aux articles 1231 et suivants du même code).

Elle en déduit « que le locataire qui restitue les locaux dans un état non conforme à ses obligations découlant de la loi commet un manquement contractuel et doit réparer le préjudice éventuellement subi par le bailleur ». Elle rappelle que cette indemnisation n'est pas « subordonnée à l'exécution des réparations ou à l'engagement effectif de dépenses ». Mais, comme le juge est tenu d'évaluer le préjudice à la date à

À RETENIR

L'inexécution des réparations locatives ne donne pas lieu à indemnisation en l'absence de préjudice du bailleur.

● Le juge peut tenir compte d'événements postérieurs au départ du locataire, puisqu'il doit évaluer le préjudice quand il statue. Cette position a été également affirmée dans deux autres affaires jugées le même jour (n° 22-21.272 et n° 22-24.502).

laquelle il statue, il doit prendre en compte « les circonstances postérieures à la libération des locaux, telles que la relocation, la vente ou la démolition ». La Cour estime que la bailleuse, à qui il appartenait de prouver son préjudice, ne démontrait pas avoir subi une dépréciation du prix de vente en rapport avec les dégradations locatives. ● D . T.

Référence : Cour de cassation, 3^e chambre civile, 27 juin 2024, n° 22-10.298.

PLUS-VALUE / L'ÉPOUX PARTI DU LIEU EST SOUMIS À SA TAXATION

1. LES FAITS

– Deux époux, mariés sous le régime de la séparation des biens, divorcent. Ils avaient acquis un bien chacun pour moitié, dont la jouissance avait été accordée, pendant la procédure, à l'épouse, et qui avait été revendu avant le prononcé définitif du divorce.

Lors de la vente, le notaire avait consigné une partie du prix correspondant à l'impôt sur la plus-value due par Monsieur, tandis que Madame en était exonérée puisqu'au jour de la vente elle vivait dans les lieux. Monsieur considé-

rait toutefois que l'impôt devait être réglé par les deux époux à proportion de leurs droits dans le bien (50/50). Il a été suivi par les juges du fond. Son épouse forme un pourvoi en cassation.

2. LA DÉCISION

– La Cour de cassation annule la décision des juges. Elle rappelle que l'impôt sur la plus-value n'est pas dû quand le bien cédé constitue la résidence principale du cédant au jour de la cession (Code général des impôts, article 150 U, I, al. 1^{er}) ; mais également qu'en application de l'article 1536, alinéa 2 du Code civil, l'impôt sur le revenu constituant une dette personnelle, chacun des époux séparés de biens en reste seul tenu pour le montant lui incombant à titre individuel.

En l'espèce, la déclaration de plus-value ne concernait que la fraction imposable correspondant aux droits de Monsieur dans l'indivision, Madame

À RETENIR

En cas de revente d'un bien immobilier, la plus-value réalisée sur la résidence principale n'est pas taxée.

● Toutefois, en cas de divorce, si l'un des conjoints a quitté le domicile familial, il ne pourra pas bénéficier de cette exonération, contrairement à son conjoint resté dans les lieux. La plus-value taxable sera calculée sur la part du bien appartenant à l'époux parti et il lui revient de payer seul l'impôt correspondant.

bénéficiant de son exonération ; l'impôt à payer avait été calculé sur cette fraction. Par conséquent, l'époux était seul débiteur de la somme réglée à l'administration fiscale au titre de l'imposition sur la plus-value afférente à la vente du bien indivis. ● D . T.

Référence : Cour de cassation, 1^{re} chambre civile, 12 juin 2024, n° 22-17.820.

DÉCRYPTAGE

MICRO-ENTREPRENEUR / UN STATUT ALLÉGÉ POUR DÉMARRER UNE ENTREPRISE

Micro-entrepreneur et auto-entrepreneur ne forment plus qu'un depuis 2016, même si légalement seul le régime de micro-entrepreneur existe. Il s'agit d'un entrepreneur individuel qui bénéficie d'un régime social et fiscal simplifié.



De nombreuses personnes ont le souhait de se lancer comme micro-entrepreneur, soit pour exercer une activité à temps plein, soit pour compléter leurs revenus. Ce régime permet d'exercer (en solo seulement) une activité commerciale, artisanale et même certaines professions libérales (voir sur Economie.gouv.fr), dans la limite d'un certain plafond de chiffre d'affaires. Il a l'avantage d'être relativement simplifié afin de favoriser l'entrepreneuriat. Ce qui ne veut pas dire pour autant qu'il est simple.

Ce régime peut être choisi par un entrepreneur convaincu qui entend consacrer tout son temps à son activité, mais aussi par ceux qui souhaitent compléter leurs revenus : un salarié à temps partiel, un chômeur, un retraité, une mère au foyer, un étudiant, etc. Les fonctionnaires peuvent également adopter ce régime sous certaines conditions. Inutile de rédiger des statuts ou d'apporter un capital social comme pour une société. La création est gratuite (voir encadré).

Mais ce statut est réservé aux entrepreneurs réalisant moins de 188 700 euros de chiffre d'affaires annuel pour une activité de vente de marchandises, d'objets, d'aliments à emporter ou à consommer sur place, ou de fourniture de logements ; et moins de 77 700 euros pour une prestation de services ou une profession libérale. Si l'année n'est pas complète, ces seuils doivent être proratisés. Si ces seuils sont franchis deux années de suite, la société sera assujettie au régime réel de l'entreprise individuelle.

Ce statut peut être cumulé avec d'autres revenus

– Il est possible de cumuler les revenus de son activité d'auto-entrepreneur avec d'autres rémunérations. La seule contrainte pour celui qui exerce par ailleurs une activité salariée est de ne pas porter atteinte à son employeur en violant une clause d'exclusivité ou en détournant sa clientèle. Il est également interdit de pratiquer une telle activité pendant un arrêt de travail si le médecin prescripteur ne l'a pas autorisé préalablement (Cour de cassation, 27-06-2024, n° 22-17.468).

Si vous êtes retraité, le cumul est possible si vous avez atteint l'âge légal de la retraite, que vous pouvez justifier de la durée d'assurance requise pour bénéficier d'une retraite à taux plein et que vous avez liquidé l'ensemble de vos pensions (article L 161-22 du Code de la Sécurité sociale). Pour les anciens fonctionnaires, ce cumul suppose également que vous ayez atteint l'âge légal de la retraite ou que les revenus tirés de cette micro-entreprise ne dépassent pas certains montants. A défaut, les caisses de retraite raboteront les pensions qu'elles vous versent. Vous pouvez également cumuler une activité en micro-entrepreneur avec le chômage : soit vous conservez sous certaines conditions et limites vos allocations, soit vous percevez une aide à la reprise ou à la création d'entreprise (Francetravail.fr).

Vous n'avez pas de TVA à facturer

– Tant que votre chiffre d'affaires ne dépasse pas 91 900 euros (pour une activité de vente de marchandises ou de fourniture

LES FORMALITÉS D'INSCRIPTION

Les démarches pour créer une micro-entreprise sont gratuites et s'effectuent sur le guichet unique Formalites.entreprises.gouv.fr en sélectionnant l'onglet « Entrepreneur individuel ».

➊ Attention aux nombreux sites commerciaux qui vous proposent, moyennant finance, de réaliser les démarches pour vous. Une fois l'inscription effectuée, vous pouvez déclarer et payer depuis votre espace personnel en ligne ou depuis l'application mobile AutoEntrepreneurUrssaf, téléchargeable gratuitement. Vous devez déclarer votre chiffre d'affaires chaque mois ou trimestre, même s'il est nul.

À SAVOIR

➋ Votre activité de micro-entrepreneur peut être requalifiée en contrat de travail salarié s'il apparaît que vous êtes placé dans un lien de subordination juridique à l'égard d'un client pour lequel vous travaillez sans avoir d'indépendance dans l'organisation et l'exécution de votre travail (Cour de cassation, 28-11-2019, n° 18-15.333).

➌ Depuis le 1^{er} juillet 2024, l'auto-entrepreneur doit faire figurer sur ses factures trois nouvelles mentions : son numéro de Siren/Siret ; l'adresse de livraison si elle est différente de l'adresse de facturation ; le type d'opération (livraison de biens, prestation de services ou opération mixte).

d'un logement) ou 36 800 euros (pour des prestations de service ou une profession libérale), vous n'avez pas à vous préoccuper de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Vous devez mentionner sur vos factures « TVA non applicable, art. 293B du CGI ». Vous ne pouvez pas non plus déduire la TVA payée sur les biens et services que vous achetez pour les besoins de votre activité. Dès que vous dépassez 101 000 euros ou 39 100 euros (seuils majorés), vous y êtes assujéti, de même que si vous dépassez les seuils de base pendant deux années consécutives sans pour autant dépasser les seuils majorés.

Si vous vendez ou achetez des prestations de services à des professionnels au sein de l'Union européenne, vous devrez néanmoins, dans certains cas, demander un numéro de TVA intracommunautaire auprès du service des impôts des entreprises (renseignements sur [Impots.gouv.fr/professionnel/questions/](https://impots.gouv.fr/professionnel/questions/)), déclarer et verser la TVA, même si vous respectez les seuils précités.

Le paiement de l'impôt et des charges sociales est simplifié

– Vous pouvez bénéficier du régime d'imposition de la micro-entreprise soit dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), soit dans celle des bénéfices non commerciaux (BNC). Le point positif étant que vous avez seulement à les déclarer directement dans la déclaration complémentaire de revenus (n° 2042-C Pro). Vous pouvez opter pour deux systèmes d'imposition, selon votre intérêt :

– soit l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu, après application d'un abattement forfaitaire par l'administration fiscale sur le chiffre d'affaires (qui implique que vous ne pouvez pas déduire vos charges réelles). Cet abattement est de 71 % pour les activités d'achat-revente ou de fourniture de logement relevant des BIC ; 50 % si vous exercez une autre activité relevant des BIC ; 34 % pour une activité libérale relevant des BNC.

– soit le versement libératoire forfaitaire (PLF), possible en 2025 si votre revenu fiscal de référence n'excède pas 28 797 euros par part de quotient familial en 2023. Vous payez simplement un pourcentage de votre chiffre d'affaires : 1 % pour la vente ou la fourniture de logement, 1,7 % pour les prestations de service et 2,2 % pour les BNC, en déclarant et en payant sur le site [Autoentrepreneur.urssaf.fr](https://autoentrepreneur.urssaf.fr) (il faudra également mentionner dans la déclaration 2042C Pro que vous avez opté pour le PLF).

Du côté des charges sociales, l'auto-entrepreneur en est dispensé s'il ne réalise aucun chiffre d'affaires. Sinon, elles sont forfaitaires : 12,3 % pour une activité commerciale, 21,2 % pour les prestations commerciales et artisanales de services (BIC), 23,1 % à compter du 1^{er} janvier 2025 pour les activités de service relevant des BNC et 24,6 % au 1^{er} janvier 2025 pour les professions libérales non réglementées. Elles ouvrent droit à la santé (CPAM), la retraite de base, la retraite complémentaire obligatoire, la prévoyance invalidité décès, les allocations familiales. Elles valident également des trimestres de retraite sous conditions de chiffre d'affaires.

Le patrimoine privé est protégé

– Depuis le 15 mai 2022 (loi du 14 février 2022), votre patrimoine personnel est automatiquement séparé de votre patrimoine professionnel sous le régime de la micro-entreprise. Ce dernier est constitué de tout ce qui est utilisé pour votre activité : local professionnel (si vous exercez à votre domicile, la partie dédiée à votre activité est comprise dans les biens professionnels), compte bancaire dédié à votre activité ; fonds de commerce, artisanal, agricole, droit de présentation de la clientèle, marchandises, matériel, véhicules, brevets, licences, marques, dessins, modèles, créances professionnelles que vous détenez à l'égard des tiers...

Sauf si vous avez-vous-même donné en garantie un bien personnel, vous êtes ainsi à l'abri de tout recouvrement de vos dettes professionnelles sur vos biens personnels, et de vos dettes personnelles sur vos biens professionnels. Toutefois, vos créanciers personnels peuvent réclamer le paiement de leur dû sur vos biens professionnels si votre patrimoine personnel est insuffisant, dans la limite du bénéfice réalisé lors du dernier exercice comptable.

De son côté, l'administration peut quand même se servir sur vos biens personnels dans certains cas (notamment en cas de fraude ou de manquements répétés à vos obligations fiscales et sociales). La frontière n'est donc pas totalement étanche. ● DIANE DE TUGNY

COUP D'ŒIL

VENTE EN LIGNE / ATTENTION À NE PAS ÊTRE ASSIMILÉ À UN PRO

Le fait de vendre et d'acheter sur Internet est devenu un acte courant pour nombre d'entre nous. Mais cette habitude, si elle semble anodine, peut rapidement être requalifiée en acte de commerce avec les conséquences qu'il implique. Un particulier peut, en effet, vendre sur Internet sans pour autant être considéré comme un commerçant, s'il reste mesuré et s'il peut établir qu'il vend des objets précédemment acquis pour son usage personnel. C'est le cas si vous faites le tri régulièrement dans votre armoire ou vendez des meubles dont vous ne voulez plus.

En revanche, vous pouvez être considéré comme un commerçant si vous achetez pour revendre dans le but d'en tirer un bénéfice. Peu importe, à cet égard, que cela ne vous procure que des revenus accessoires et que vous soyez par ailleurs salarié, comme ce particulier ayant vendu 470 objets en deux ans sur eBay (TGI de Mulhouse, 12-01-2006, ministère public/Marc W.). Dès lors qu'un vendeur cède sept iPhone en quinze jours, il est évident qu'il ne vend pas ses affaires personnelles (TI de Paris 2^e arr., 07-09-2015, M.K./Priceminister).

De même, acheter des meubles pour les relooker en vue de les revendre s'apparente à un acte de commerce ; tout comme le fait de fabriquer soi-même (par exemple, des bijoux fantaisies ou des tableaux) en vue d'une revente.

Une requalification lourde de conséquences

– Le vendeur qui est assimilé à un professionnel est soumis à de nombreuses contraintes : immatriculation au registre du commerce et des sociétés, obligations comptables et fiscales.

Si vous ne respectez pas ces règles, vous risquez, au-delà des rattrapages et des pénalités, des poursuites pour travail



VIGILANCE SUR LA VALEUR DU BIEN

Certains biens sont taxables même en tant que vendeur occasionnel.

● Vous devrez déclarer la cession de métaux précieux ou celle des bijoux, objets d'art, de collection ou d'antiquité dont le prix est supérieur à 5 000 euros (formulaire n° 2091-SD) et payer une taxe forfaitaire (entre 6 et 11%). Idem pour la vente de tout bien dont le prix est supérieur à 5 000 euros (formulaire n° 2048-M), taxé à l'impôt sur les plus-values de cession de biens meubles au taux de 19% (excepté pour les meubles meublants, électroménagers ou automobiles qui sont exonérés). Sans oublier le paiement de cotisations sociales.

dissimulé (articles L 8221-3 et 4 du Code du travail) : les peines encourues sont de trois ans d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende (article L 8224-1 du même code). En tant que professionnel, vous engagez également votre responsabilité à l'égard des acheteurs, qui disposent d'un droit de rétractation de quatorze jours, contrairement au particulier qui vend occasionnellement (TI de Dieppe, 07-02-2011, Igor D./Priceminister).

Les plates-formes déclarent vos revenus au fisc au-delà de 2 000 euros

– Côté fiscalité, le vendeur particulier n'est exonéré au titre des gains perçus que s'il vend occasionnellement les affaires dont il ne se sert plus, sauf exception (*voir encadré*).

Dans le cas contraire, il doit les déclarer en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC). A défaut, le fisc peut effectuer un redressement : il a les moyens de contrôler les ventes effectuées sur Internet par les particuliers, puisque les plates-formes ont l'obligation de lui communiquer chaque année un décompte des opérations réalisées et les coordonnées du vendeur (article 1649 ter A et ter D III du Code général des impôts), sauf si le vendeur a effectué moins de trente opérations dont le montant total n'a pas excédé 2 000 euros (article 1649 ter C). ●

DIANE DE TUGNY

VOS QUESTIONS



Vous avez une question ? Adressez votre courrier à Mieux Vivre Votre Argent, 10 boulevard de Grenelle, 75015 Paris ou par courriel à serviceclients@mieuxvivre.fr.

BANQUE / DE LA TAXATION DES INTÉRÊTS D'UN PEL

« J'ai souscrit un PEL le 27 janvier 2015, le taux de rémunération étant de 2,50 % brut. Je souhaite en demander la résiliation en février 2025, soit après la date de son dixième anniversaire. Quelle est la fiscalité applicable aux intérêts capitalisés depuis l'origine du contrat ? Je souhaiterais également savoir si ces intérêts seront intégrés par l'administration fiscale pour le calcul de mon revenu fiscal de référence 2025. »

JEAN-LUC G., PAR E-MAIL



En ayant ouvert votre PEL avant le 1^{er} janvier 2018, vous échappez à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (prélèvement forfaitaire non libératoire acquitté à la source au moment du versement des intérêts). Puisque votre PEL date de 2015, les intérêts sont exonérés d'impôt sur le revenu jusqu'aux douze ans (inclus) du plan. Ils ne sont donc fiscalisés qu'à compter de la treizième année. En clôturant votre PEL dans sa dixième année, vous échapperez donc à cette imposition. En revanche, les prélèvements sociaux seront toujours dus (ils sont prélevés par la banque chaque année). Pour rappel, vous avez droit, par ailleurs, à une prime (1000 euros maximum ou 1525 euros s'il y a des travaux de rénovation énergétique), à condition de souscrire un prêt d'au moins 5000 euros durant l'année qui suit le déblocage.

Concernant votre revenu fiscal de référence (RFR), les commentaires de l'administration fiscale sur le sujet ne sont pas explicites. Mais selon l'avocat fiscaliste Didier Majerowiez, les intérêts n'ont pas à être intégrés dans le calcul. En effet, « les revenus pris en compte pour le calcul du RFR doivent, conformément aux dispositions de l'article 170, 1-al. 3 du Code général des impôts, être mentionnés sur la déclaration

annuelle des revenus n° 2042. Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la déclaration, notamment certains revenus exonérés d'impôt sur le revenu, ne sont donc pas pris en compte. Dès lors que les intérêts des PEL de moins de douze ans, et ouverts jusqu'au 31 décembre 2017, n'ont pas à être mentionnés sur la déclaration d'ensemble des revenus, ils ne sont donc pas, en principe, compris dans le calcul du RFR ».

C'est l'article 157.9° bis du Code général des impôts qui stipule que les intérêts des PEL ouverts jusqu'au 31 décembre 2017 ne sont pas pris en compte pour la détermination du revenu net global (idem pour la prime d'épargne). Cette exonération n'est valable que pour les intérêts acquis au cours des douze premières années. M^e Majerowiez précise qu'une évolution législative pourrait modifier ces principes. Pour l'heure, ce n'est pas à l'ordre du jour dans le projet de loi de finances 2025. ●

AU QUOTIDIEN /

« Est-il possible de transférer mon Perp vers mon PER individuel, tous deux ouverts auprès de la même banque ? »

GÉRALDINE B., PAR E-MAIL

➤ Oui, il est possible, et même souvent conseillé, de transférer son ancien plan d'épargne retraite populaire (Perp) vers un plan d'épargne retraite (PER) individuel, que ce dernier soit assuré par le même établissement ou non. Contrairement aux transferts de contrats d'assurance-vie, qui peuvent parfois être refusés par votre assureur, les règles sont plus souples en ce qui concerne le PER. Pour ce faire, contactez l'établissement du nouveau PER, celui-ci entrera en contact avec votre ancien gestionnaire et se chargera de transférer vos capitaux.

Le transfert d'un Perp vers un PER individuel (Perin) est gratuit, dès lors que vous avez ouvert l'ancien plan depuis plus de dix ans (sinon des frais, à hauteur maximale de 5% de l'encours, peuvent être facturés). Le délai de ce transfert est également encadré : il est plafonné à quatre mois (délai de renonciation du client inclus), une fois toutes les pièces justificatives reçues. Si ce transfert est réalisé au sein d'un même établissement, il doit en principe être plus rapide.



« Dans un immeuble en copropriété qui comporte des appartements et des garages, lorsqu'un garage est vendu séparément, le syndic de copropriété est-il tenu d'en informer l'ensemble des copropriétaires et ces derniers sont-ils prioritaires pour l'achat de ce bien ? »

DIDIER D., PAR E-MAIL

➤ Un copropriétaire peut vendre librement la place de parking qui lui appartient. Mais il existe, dans certaines copropriétés, un « droit de priorité ». C'est le cas, par exemple, si la surface dédiée aux parkings de la copropriété a été intégrée dans le plan d'urbanisme local. Le règlement de copropriété peut aussi prévoir une telle obligation.

Si ce droit existe, le syndic doit être prévenu par courrier recommandé qu'une place de parking va être en vente, avec mention du prix et des conditions. Il préviendra ensuite par courrier recommandé (aux frais du vendeur) les autres copropriétaires qui auront deux mois pour se manifester. A défaut, la place pourra être vendue librement.

DONATION / DE LA NÉCESSITÉ OU NON DE L'ACCORD DU CURATEUR DU DONATAIRE

« Je souhaiterais faire une donation à mon enfant sous curatelle, sans que le curateur n'y fasse obstacle. Si j'achète des parts de SCPI, j'ai cru comprendre qu'en donnant la nue-propriété de celles-ci, tout en conservant l'usufruit, le curateur ne pouvait pas s'y opposer. Pourriez-vous me donner une idée de délai entre mon acquisition et la demande de démembrement ? »

PHILIPPE G., 33000 BORDEAUX

La curatelle est une mesure judiciaire mise en place pour protéger une personne qui le nécessite. Cette mesure de protection est moins contraignante qu'une tutelle. Quelle que soit la mesure prononcée, qu'il s'agisse d'une curatelle simple ou renforcée, votre fils n'intervient pas dans l'acte de donation. Toutefois vous n'avez pas de crainte à avoir. « Le curateur ne peut pas s'opposer à une donation faite à la personne protégée, à condition que cette libéralité soit libre de toute charge », précise Olivier Chomono, directeur de La Curatellaire, cabinet de conseil en gestion de patrimoine des personnes vulnérables. Vous pouvez donc donner la nue-propriété des parts de SCPI à votre fils en curatelle sans avoir à obtenir l'accord de son curateur. « Votre lecteur pourrait même transmettre la pleine propriété des parts dans ces mêmes conditions », ajoute Olivier Chomono.

Concernant le délai pour réaliser ce démembrement, cela va dépendre de la disponibilité de votre notaire, car une donation en démembrement de propriété nécessite la rédaction d'un acte notarié. ●

ASSURANCE-VIE / DE L'INTÉRÊT DE PURGER SES PLUS-VALUES

« Vous avez évoqué à plusieurs reprises dans votre magazine l'intérêt de purger ses plus-values en assurance-vie. Cependant, je m'interroge sur la pertinence de cette stratégie, ne serait-ce qu'en vertu de certains allègements fiscaux (pour les contrats de plus de huit ans, taux de 7,5 % au lieu de 12,8 % dans le cas des versements réalisés avant le 27 septembre 2017, ou, depuis cette date, sur les 150 000 premiers euros sortis). Celle-ci peut, par ailleurs, se révéler fort inopportune aux alentours du 70^e anniversaire du détenteur du contrat. Que répondez-vous ? »

PATRICK P., 69100 VILLEURBANNE

Purger ses plus-values permet de profiter de l'abattement annuel sur les gains de 4 600 euros (9 200 euros pour un couple). L'idée est d'effectuer des retraits progressifs en veillant à ne pas dépasser cet abattement (et donc ne pas être redevable de l'impôt sur le revenu ou du prélèvement unique de 7,5 % ou 12,8 % sur vos plus-values). Ensuite, en remplaçant aussitôt les fonds retirés, vous transformez les gains de votre contrat, potentiellement fiscalisés, en versements qui ne seront plus taxés lors d'un futur retrait important (par exemple, pour l'achat d'un bien immobilier). Pour ce faire, mieux vaut replacer les fonds dans un contrat sans frais sur versement.

Par ailleurs, il est effectivement préférable de réaliser ce type d'opération avant 70 ans, les règles fiscales concernant les capitaux transmis en cas de décès étant moins favorables pour les versements réalisés à partir de cet âge. ●

DONATION / DES CONSÉQUENCES EN CAS DE DÉCÈS DANS LES QUINZE ANS

« Agée de 83 ans, je souhaiterais faire des donations à mes enfants et petits-enfants en profitant des abattements légaux en vigueur de 100 000 euros et de 31 865 euros. Mais, si je décède avant le fameux délai de quinze ans, une taxation de ces donations est-elle possible ? Si oui, à quel taux et selon quels critères ? »

ELIETTE H., 49800 LOIRE-AUTHION

Vos enfants bénéficient, en effet, d'un abattement de 100 000 euros qui vous permet de leur faire une donation en exonération de droits de donation à hauteur de ce montant. Vos petits-enfants bénéficient de leur côté d'un abattement de 31 865 euros. La fiscalité actuellement en vigueur permet un renouvellement de ces abattements tous les quinze ans, que ce soit pour une nouvelle donation ou au titre de la succession.

En cas de décès avant les quinze ans, vos enfants ne profiteront pas d'un nouvel abattement pour le calcul des droits de succession dus. Mais les biens déjà transmis par donation ne seront pas taxés, puisqu'ils ne feront plus partie de l'actif de succession. ●



CRÉDIT / DE L'IMPOSSIBILITÉ DE TRANSFÉRER UN PRÊT

« Notre fils et sa compagne ont acheté un appartement à Paris (15^e) en 2022 au prix de 480 000 euros. Des travaux ont été effectués pour 20 000 euros (dont les menuiseries extérieures). Emprunt bancaire : 440 000 euros. Taux d'intérêt : 1,17 %. Durée : vingt-cinq ans. Leur projet aujourd'hui est de quitter Paris pour une ville de province. Ils souhaiteraient donc vendre l'appartement pour acquérir une résidence principale (prix de l'ordre de 500 000 euros). Ils auraient souhaité conserver leur taux d'intérêt, mais les conditions générales de l'emprunt ne prévoient le transfert du contrat d'origine qu'en cas de biens financés par un prêt d'épargne logement, un prêt conventionné ou un prêt à l'accession sociale. Compte tenu de la hausse des taux d'intérêt, leur capacité d'emprunt va donc être très réduite et pénalisée par l'indemnité de remboursement anticipé de l'emprunt initial. Comment optimiser les deux opérations de vente et d'achat ? »

PASCALE O. 44700 ORVAULT

I est très rare que les banques autorisent leurs clients à transférer un crédit existant pour financer un nouveau bien. Ce qui n'empêche pas votre fils et sa compagne de tenter de négocier avec leur conseiller bancaire, même si les chances de succès d'une telle démarche sont assez minces. Selon toute vraisemblance, ils devront, pour réaliser leur projet d'achat d'un logement en province, souscrire un nouveau prêt au taux de marché actuel (à 3,40 ou 3,50% sur vingt-cinq ans pour les bons profils). A mensualité équivalente, ils pourront emprunter quelque 380 000 euros. Soit une perte de budget de 60 000 euros par rapport au premier emprunt, sans tenir compte des remboursements de capital effectués entre-temps.

Nos conseils : faire jouer la concurrence (en passant par un courtier) pour obtenir le meilleur taux, sachant qu'il sera probablement possible de le renégocier à la baisse d'ici un an ou deux si les taux continuent de baisser ; ne pas négliger le poste assurance emprunteur sur lequel il est possible de faire d'importantes économies en utilisant la délégation (ou en changeant après coup, à n'importe quel moment) ; négocier autant que possible le prix d'achat du nouveau bien ; enfin, intégrer le budget travaux dans le financement et penser à récupérer les aides (MaPrimeRénov', primes CEE). ●

AU QUOTIDIEN /

« Ayant acheté un nouveau bien en novembre 2023, mais n'ayant quitté mon ancienne résidence qu'en février 2024, j'ai eu la surprise de me voir réclamer, en plus du paiement de la taxe foncière sur mon ancienne propriété, le paiement intégral de la taxe foncière de ma nouvelle résidence. J'ai une attestation de logement vide de meubles au 1^{er} janvier 2024 pour le nouveau bien. J'ai emménagé dans cette résidence en mars 2024 et j'ai vendu mon ancienne habitation en juin 2024 (acte notarié faisant foi). Puis-je bénéficier, à tout le moins, d'une réduction de la taxe foncière de ma nouvelle résidence, étant donné que je ne l'occupais pas au 1^{er} janvier 2024 et que je n'ai réellement emménagé que courant 2024 ? Si oui, pourriez-vous me dire comment rédiger cette demande de dégrèvement auprès des impôts ? »

ANNE H., PAR E-MAIL

➤ L'événement déclencheur de la taxe foncière est le fait d'être propriétaire d'un bien immobilier au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ; et la taxe est due que le logement soit occupé ou vacant. Le dégrèvement n'est accordé que pour les biens à vocation locative (des conditions sont imposées) ou, dans le cas d'une vente, si le logement ne trouve pas d'acheteur pendant longtemps, devenant ainsi vacant indépendamment de la volonté du propriétaire (article 1389 du Code général des impôts). Dans votre cas, au 1^{er} janvier 2024, vous étiez bien propriétaire de votre nouvelle résidence même si vous ne l'occupez pas. Vous êtes donc redevable de la taxe foncière correspondante.

Pour votre ancienne résidence, vous en étiez toujours la propriétaire au 1^{er} janvier 2024, puisqu'elle n'a été vendue qu'en juin 2024. Vous devez donc en acquitter la taxe foncière pour l'année entière, sauf à avoir, comme c'est courant, inclus dans l'acte de vente une répartition prorata temporis avec l'acheteur.



LA BOURSE DE PARIS AU CRIBLE

Données arrêtées au 11-11-2024

LES VALEURS DU CAC 40

Valeur	Capi. (en Mds€)	Cours	Variation sur 1 mois	Notre avis	Date du dernier avis	Objectif de cours
Accor	10,73	44,03	+ 11,86 %	●●	17-10-2024	50 €
Air Liquide	94,66	163,70 €	- 2,35 %	●●	21-12-2023	230 €
Airbus	115,26	145,48 €	+ 14,19 %	●●	17-10-2024	185 €
ArcelorMittal	20,26	23,76 €	+ 2,33 %	●●	25-04-2024	32 €
Axa	75,28	34,20 €	- 0,75 %	●●	21-12-2023	41 €
BNP Paribas	68,91	60,94 €	- 1,41 %	●●	21-12-2023	75 €
Bouygues	11,41	30,08 €	+ 2,59 %	●●	17-10-2024	36 €
Capgemini	28,40	164,55 €	- 10,50 %	●●	17-10-2024	230 €
Carrefour	10,17	15,00 €	- 2,50 %	●●	21-12-2023	20 €
Crédit Agricole SA	40,42	13,29 €	- 3,56 %	●●	21-12-2023	18 €
Danone	44,55	65,56 €	+ 1,80 %	●●	21-12-2023	72 €
Dassault Systèmes	43,94	32,83 €	- 6,49 %	●●	21-12-2023	48 €
Edenred	7,34	30,09 €	- 11,37 %	●●	18-01-2024	37 €
Engie	37,38	15,35 €	+ 0,16 %	●●	18-01-2024	18 €
EssilorLuxottica	105,64	231 €	+ 8,76 %	●●	17-10-2024	250 €
Eurofins Scientifc	8,91	46,15 €	- 16,27 %	●●	21-12-2023	55 €
Hermès	216,31	2 049 €	- 5,23 %	●●	18-01-2024	2 450 €
Kering	27,63	223,90 €	- 9,48 %	●●	18-01-2024	400 €
L'Oréal	180,06	337 €	- 14,59 %	●●	18-01-2024	500 €
Legrand	26,40	100,65 €	- 0,79 %	●●	21-12-2023	100 €
LVMH	299,83	599,50 €	- 11,81 %	-	-	Neutre (1)
Michelin	22,77	32,18 €	- 8,45 %	●●	21-12-2023	40 €
Orange	26,51	9,97 €	+ 0,57 %	●●	21-12-2023	13 €
Pernod Ricard	28,61	112,95 €	- 14,07 %	●●	21-12-2023	230 €
Publicis	26,40	103,80 €	+ 7,25 %	●●	21-02-2024	96 €
Renault	12,11	40,96 €	+ 10,70 %	●●	21-12-2023	45 €
Safran	96,35	225,50 €	+ 10,81 %	●●	17-10-2024	250 €
Saint-Gobain	44,91	89,10 €	+ 9,11 %	●●	21-12-2023	98 €
Sanofi	121,45	95,71 €	- 5,11 %	●●	17-10-2024	122 €
Schneider Electric	143,22	248,80 €	+ 5,38 %	●●	21-12-2023	270 €
Société Générale	21,47	26,83 €	+ 18,25 %	●●	17-10-2024	25 €
Stellantis	37,92	12,75 €	+ 4,42 %	●●	21-12-2023	20 €
STMicroelectronics	22,81	25,27 €	- 1,98 %	●●	17-10-2024	40 €
Teleperformance	5,78	95,20 €	+ 1,17 %	●●	18-01-2024	50 €
Thales	33,46	162,45 €	+ 10,29 %	●●	17-10-2024	200 €
TotalEnergies	137,05	57,16 €	- 9,67 %	●●	17-10-2024	80 €
URW	10,33	74,10 €	- 0,72 %	●●	21-12-2023	90 €
Veolia	21,38	28,86 €	- 1,06 %	●●	17-10-2024	35 €
Vinci	59,82	101,40 €	- 3,70 %	●●	17-10-2024	125 €
Vivendi	9,52	9,25 €	- 9,84 %	●●	18-01-2024	15 €

Notre avis : ● Positif ● Négatif.

(1) LVMH étant propriétaire de Mieux Vivre Votre Argent, nous ne donnons pas de conseil sur la valeur.

● Nos changements d'avis à la baisse. ● Nos changements d'avis à la hausse.

■ Nos changements d'objectifs.

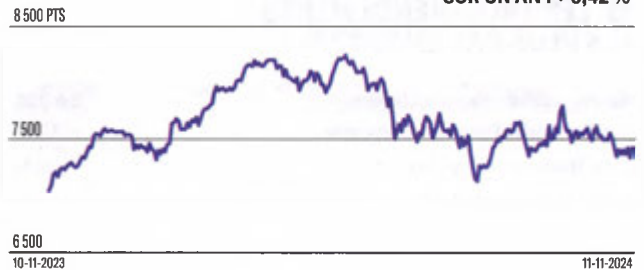
Nos conseils d'achat sont donnés dans une optique d'investissement d'une durée de douze à dix-huit mois.

ÉVOLUTION DU CAC 40 SUR 1 AN

SUR 1 MOIS : - 1,97 %

DERNIER COURS : 7 426,88

SUR UN AN : + 5,42 %



TOP 5 DES VALEURS DU CAC 40

Les plus fortes hausses sur 1 mois	Les plus fortes baisses sur 1 mois	Les valeurs les moins chères (1)	Les plus gros rendements
Société Générale + 18,25 %	Eurofins Scientifc - 16,27 %	Renault 4,5	Engie 9,3 %
Airbus + 14,19 %	L'Oréal - 14,59 %	Stellantis 4,8	Crédit Agricole 8 %
Accor + 11,86 %	Pernod Ricard - 14,07 %	Teleperformance 6,2	BNP Paribas 7,8 %
Safran + 10,81 %	LVMH - 11,81 %	BNP Paribas 6,4	Orange 7,5 %
Renault + 10,70 %	Edenred - 11,37 %	Société Générale 6,5	Stellantis 6,5 %

TOP 5 DES VALEURS DU CAC MID & SMALL

Les plus fortes hausses sur 1 mois	Les plus fortes baisses sur 1 mois	Les valeurs les moins chères (1)	Les plus gros rendements
Adnalin + 68,89 %	Poxel - 31,03 %	Touxax 4	Icade 20,1 %
Inventiva + 63,55 %	Balyo - 27,91 %	Bigben Interactive 4	SES 16,7 %
Vantiva + 39,75 %	Nacon - 27,42 %	OSE Immunotherapeutics 4,4	MG 11,4 %
OVHcloud + 28,23 %	Mersen - 26,92 %	Nacon 4,7	Coface 9,9 %
Ayvens + 20,71 %	JCDecaux - 25,97 %	Maurel & Prom 5,2	Rubis 9,6 %

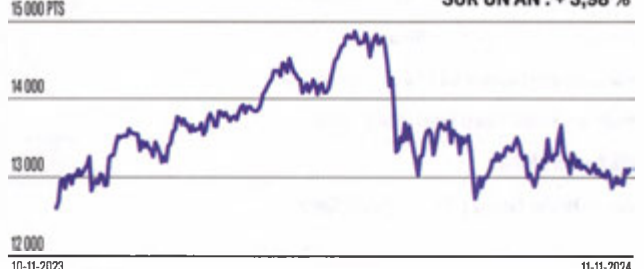
(1) Multiple de capitalisation des bénéfices (PER) en nombre de fois pour 2024.

ÉVOLUTION DU CAC MID & SMALL SUR 1 AN

SUR 1 MOIS : - 1,08 %

DERNIER COURS : 13 106,11

SUR UN AN : + 3,98 %



ASSURANCE-VIE / PER

Rendement du fonds en euros moyen en 2023 : 2,60 %

LES TROIS RENDEMENTS LES PLUS BAS EN 2023 ⁽¹⁾

Contrat / Distributeur (assureur si différent)	Taux 2023
Conservateur Helios Patrimoine / Le Conservateur	1,10 %
Coralis Sélection / Axa Thema (Axa France Vie)	1,50 %
Multidistributeur Internet (Apicil)	1,50 %

LES TROIS MEILLEURS RENDEMENTS EN 2023 ⁽¹⁾

Contrat / Distributeur (assureur si différent)	Taux 2023
Actépargne 2 / La France Mutualiste	3,70 %
Garance Epargne / Garance	3,50 %
Carac Profiléo / Carac	3,30 %

(1) Sur l'ensemble des fonds en euros ouverts à la commercialisation au 01-01-2024, hors bonus.

FONDS EN EUROS : LES RENDEMENTS DES GAGNANTS DE NOS GRANDS PRIX

Contrat / Distributeur (assureur si différent)	Taux 2023 ⁽¹⁾	Taux 2022 ⁽¹⁾	Taux 2021 ⁽¹⁾	Taux cumulé sur 3 ans
ASSURANCE-VIE				
Asac Neo Vie / Asac-Fapès (Spirica)	3,13 %	2,30 %	— ⁽²⁾	— ⁽²⁾
BoursoVie / BoursoBank (Generali Vie)	3,10 %	2,30 %	1,65 %	7,21 %
Compte Epargne Libre Avenir Multisupport / MIF	3,05 %	2,20 %	1,70 %	7,11 %
Garance Epargne / Garance	3,50 %	2,80 %	2,75 %	9,32 %
Goodvie / Goodvest (Generali Vie)	2 %	1,30 %	0,75 %	4,10 %
Linxea Spirit 2 / Linxea (Spirica)	3,13 %	2,30 %	1,65 %	7,24 %
Placement-direct Vie / Placement-direct.fg (SwissLife Assurance et Patrimoine)	1,70 %	1,70 %	— ⁽²⁾	— ⁽²⁾
RES Multisupport / MACSF	3,10 %	2,50 %	2,10 %	7,90 %
PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE (PER)				
Ampli-PER Liberté / Ampli Patrimoine	3,50 %	2,80 %	2,10 %	8,63 %
Asac Fapès PER / Asac-Fapès (Spirica)	3,13 %	2,30 %	1,70 %	7,30 %
Caravel PER / Caravel (Apicil)	1,50 %	1,30 %	— ⁽²⁾	— ⁽²⁾
La Retraite Salariés / Generali Retraite	3,50 %	2,50 %	1,20 %	7,36 %
Le PER Generali Patrimoine / Generali Patrimoine	3,50 %	2,50 %	1,20 %	7,36 %
Linxea Spirit PER / Linxea (Spirica)	3,13 %	2,30 %	1,70 %	7,30 %
Meilleurtaux Liberté PER / Meilleurtaux Placement (Spirica)	3,13 %	2,30 %	1,70 %	7,30 %
MIF PER Retraite / MIF	3,15 %	2,50 %	1,70 %	7,53 %
PER Assurance Retraite / Crédit Mutuel Alliance Fédérale (ACM)	2,75 %	2,25 %	1,25 %	6,38 %
Peri Bred / Bred Banque Populaire (Prepar-Vie)	3 %	2 %	1,15 %	6,27 %
Placement-direct Retraite ISR / Placement-direct.fr (UMR)	3,30 %	— ⁽²⁾	— ⁽²⁾	— ⁽²⁾
Projection Retraite / Crédit Mutuel Arkéa (Suravenir)	2,65 %	2,10 %	1,50 %	6,38 %
RES Retraite / MACSF	3,10 %	2,50 %	2,10 %	7,90 %
Version Absolue Retraite / UAF Life Patrimoine (Spirica)	2,83 %	2 %	1,35 %	6,30 %

(1) Du fonds en euros, net de frais de gestion, avant prélèvements sociaux. Le rendement peut varier selon la part d'unités de compte détenue dans le contrat, mais aussi selon l'encours géré et le recours ou non à la gestion pilotée.

(2) Donnée non disponible car contrat non existant à cette date.

Retrouvez nos Repères **IMMOBILIER** dans le N° 508 de janvier et **SICAV** dans le N° 509 de février.

📌 LES RENDEMENTS MOYENS DE L'ASSURANCE-VIE SELON LES SUPPORTS

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Fonds en euros ⁽¹⁾	+ 2,60 %	+ 1,91 %	+ 1,30 %	+ 1,30 %	+ 1,50 %	+ 1,80 %	+ 1,80 %	+ 1,90 %
Fonds risqués ⁽²⁾	+ 6,20 %	- 12,40 %	+ 10,00 %	+ 1,90 %	+ 13,90 %	8,10 %	+ 5,80 %	+ 2,90 %
Inflation ⁽³⁾	+ 4,90 %	+ 5,20 %	+ 1,60 %	+ 0,50 %	+ 1,10 %	+ 1,80 %	+ 1,00 %	+ 0,20 %

(1) Taux de rendement moyen net de frais de gestion, hors prélèvements sociaux. Source : France Assureurs. (2) Performance moyenne des unités de compte, brute de frais de gestion et hors prélèvements sociaux. Source : France Assureurs. (3) Indice des prix à la consommation en rythme annuel. Source : Insee.

📌 LES CHIFFRES-CLÉS DE L'ASSURANCE-VIE ET DU PER

COLLECTE NETTE (VERSEMENTS - PRESTATIONS)



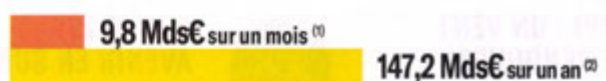
TOTAL DES VERSEMENTS



RÉPARTITION DES VERSEMENTS SUR 1 AN ⁽²⁾



TOTAL DES RETRAITS



ENCOURS GÉRÉS

1 977 Mds€ en septembre 2024 **+ 5,4 % sur un an ⁽²⁾**

(1) Septembre 2024. (2) De octobre 2023 à septembre 2024. Source : France Assureurs.

📌 LA FISCALITÉ DE L'ASSURANCE-VIE EN BREF

LES RETRAITS

Contrats souscrits depuis le 26 septembre 1997, hors prélèvements sociaux

VERSEMENTS EFFECTUÉS AVANT LE 27 SEPTEMBRE 2017

Contrat de moins de 4 ans :

intégration des intérêts à l'impôt sur le revenu ou prélèvement libératoire au taux de 35 %

Contrat de 4 à 8 ans :

intégration des intérêts à l'impôt sur le revenu ou prélèvement libératoire au taux de 15 %

Contrat de plus de 8 ans :

intégration des intérêts à l'impôt sur le revenu ou prélèvement libératoire au taux de 7,5 %, après un abattement annuel de 4 600 € pour une personne seule ou de 9 200 € pour un couple

VERSEMENTS EFFECTUÉS DEPUIS LE 27 SEPTEMBRE 2017

Contrat de moins de 8 ans :

impôt sur le revenu ou prélèvement unique de 12,8 %

Contrat de plus de 8 ans :

- **Jusqu'à 150 000 euros** de versements nets sur l'ensemble des contrats d'assurance vie et de capitalisation au 31-12 de l'année N-1 :

intégration des intérêts à l'impôt sur le revenu ou prélèvement unique au taux de 7,50 %, après un abattement annuel de 4 600 € pour une personne seule ou de 9 200 € pour un couple.

- **Au-delà de 150 000 euros** de versements nets sur l'ensemble des contrats d'assurance vie et de capitalisation au 31-12 de l'année N-1 :

intégration des intérêts à l'impôt sur le revenu ou prélèvement unique au taux de 12,80 %, après un abattement annuel de 4 600 € pour une personne seule ou de 9 200 € pour un couple.

LES CAPITAUX TRANSMIS EN CAS DE DÉCÈS DE L'ASSURÉ

Versements effectués avant le 13-10-1998

Versements effectués à partir du 13-10-1998

CONTRAT SOUSCRIT AVANT LE 20-11-1991

Aucune taxation.

Exonération des capitaux transmis tous contrats confondus, jusqu'à 152 500 € ⁽¹⁾
Taxation à 20 % sur le capital compris entre 152 501 et 852 500 € ⁽¹⁾
Taxation à 31,25 % sur le montant transmis supérieur à 852 500 € ⁽¹⁾
 L'âge de l'assuré ne modifie pas la règle.

CONTRAT SOUSCRIT À PARTIR DU 20-11-1991

Versements effectués avant les 70 ans de l'assuré

Aucune taxation.

Exonération des capitaux transmis, tous contrats confondus, jusqu'à 152 500 € ⁽¹⁾
Taxation à 20 % sur le capital compris entre 152 501 et 852 500 € ⁽¹⁾
Taxation à 31,25 % sur le montant transmis supérieur à 852 500 € ⁽¹⁾.

Versements effectués après les 70 ans de l'assuré

Abattement de 30 500 € sur les versements, quel que soit le nombre de bénéficiaires, puis taxation des primes aux droits de succession selon le degré de parenté entre le bénéficiaire et l'assuré ⁽²⁾. Les intérêts générés par les primes sont exonérés de taxation.

(1) Par bénéficiaire (sauf conjoint et partenaire pacsé, exonérés). (2) Conjoint et partenaire pacsé sont exonérés.

LA MÉTÉO DE VOTRE ARGENT

LIVRETS / FIN DE L'EUPHORIE



Qui dit fin d'année, dit baisse de la collecte sur les livrets réglementés, fêtes de Noël et arbitrages en faveur des placements défiscalisant obligent.

● En septembre, la collecte nette sur le livret A et le LDDS s'est établie à seulement 210 millions d'euros, contre 2,5 milliards en moyenne chaque mois depuis le début de l'année. L'attrait pour ces deux placements s'est réduit par rapport à l'an dernier. La collecte nette cumulée atteint 19,52 milliards d'euros, contre 41,41 milliards sur la même période en 2023. La baisse probable de leur rémunération (de 3% à 2,5% anticipé pour février) n'incite pas à y effectuer des versements. L'encours total atteint tout de même 584,4 milliards d'euros, un record.

PER / (TROP) BELLE DYNAMIQUE



Le plan d'épargne retraite (PER) séduit toujours plus, mais ses avantages sont menacés.

● Selon France Assureurs, en septembre, les versements sur les PER assurantiels ont progressé de 20% par rapport au même mois l'an dernier, pour atteindre 918 millions d'euros. Ainsi, fin septembre, 6,5 millions de personnes détenaient un PER pour un encours de 87,1 milliards d'euros. Une dynamique soutenue par les avantages fiscaux de ces plans, dont la portée et le coût budgétaire sont remis en cause. Après un premier rapport critique du Sénat fin septembre, la Cour des comptes vient de rendre un second avis plutôt mitigé sur ce dispositif.

A lire : Bon à savoir, p. 14

SCPI / UN VENT DE RENOUVEAU



Quinze nouveaux produits ont vu le jour depuis le début de l'année.

● Cette vague de lancements, inédite par son ampleur, ranceonne quelques couleurs à un marché par ailleurs en berne. Les raisons de l'attractivité de ces nouvelles SCPI? Elles ne détiennent pas de stock d'immeubles anciens susceptibles de se dévaluer à court terme et font miroiter des rendements élevés, parfois supérieurs à 6%, grâce à leur capacité à saisir les opportunités. Certaines proposent des stratégies originales, à l'image de Corum USA (Corum AM) qui investit outre-Atlantique, d'Elevation Tertiom (Elevation Capital Partners) qui mise sur l'outre-mer ou d'Osmo Energie (Mata Capital) qui fait de la sobriété énergétique son cheval de bataille.

A lire : Priorité aux SCPI les plus dynamiques, p. 40

FONDS ESG / AVENIR EN SURSIS



Les stratégies d'investissement durables vont-elles retrouver de l'attrait?

● La réponse est de plus en plus négative. L'élection de Donald Trump ravive les craintes d'une accentuation du mouvement antifinancé vert aux Etats-Unis. Les analystes de Jefferies recommandent aux gérants de fonds ESG de s'entourer d'avocats afin de faire face aux attaques juridiques visant à les pousser à abandonner leur stratégie proclimat. Selon Morningstar, la collecte mondiale de ces véhicules est en hausse au troisième trimestre, à plus de 10 milliards de dollars. Mais les souscriptions nettes en Europe sont en baisse et l'offre de produits disponibles continue à se réduire, alors que le Vieux Continent représente le premier marché du secteur.

BOURSE / L'ÈRE TRUMP S'OUVRE



Wall Street est à la fête depuis l'élection de Donald Trump.

● Aux Etats-Unis, les valeurs pétrolières, financières, mais aussi technologiques ont réagi positivement au retour du milliardaire à la Maison Blanche. Mais les marchés se demandent déjà pendant combien de temps cette euphorie va durer, alors que les hausses de taxes douanières souhaitées par le républicain vont générer de l'inflation. Les places européennes en ont bien conscience et font grise mine, malgré la poursuite de la baisse des taux décidée par la BCE et la Fed. Ce n'est pas la Chine qui va permettre à l'Europe de redémarrer d'ici à la fin de l'année. Les dernières mesures pour relancer la consommation locale ont, à nouveau, déçu.

A lire : Où placer en 2025, p. 27

MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT est une publication du Groupe Les Echos. **PRINCIPAL ASSOCIÉ :** UFIPAR (LVMH). **PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL :** Pierre Louette. **DIRECTRICE GÉNÉRALE PÔLE LES ECHOS ET THÉMATIQUES :** Bérénice Lajouanie. **DIRECTEUR DÉLÉGUÉ :** Bernard Villeneuve. Mensuel édité par Investir Publications, S.A.S. AU CAPITAL DE 4 177 350 € - RCS PARIS B 351 660 808 - CODE NAF 5814Z - SIRET 351 660 808 00053 - TVA FR 57 351 660 808 - 10, boulevard de Grenelle, CS 10817, 75738 Paris Cedex 15. **PRÉSIDENT DE LA SASU INVESTIR PUBLICATIONS ET DIRECTEUR DE LA PUBLICATION :** Pierre Louette. **DIRECTEUR DE LA RÉDACTION :** François Monnier. **RÉDACTRICES EN CHEF ADJOINTES :** Silvia Simao (consommation), services bancaires, assurances IARD), Audrey Spy (placements financiers). **RÉDACTEURS :** Guillaume Caire (Bourse, en charge de toutes les recommandations), Barbara Hufnagel (fiscalité), Anaïs Trebaud (assurance-vie), Aymeric Val (immobilier). **WEB :** Léo Monégier, chef de service. Avec la collaboration de Frédéric Brillet, Axelle Corty, Agnès Lambert, Laurence Roy et Diane de Tugny. **RÉDACTEUR EN CHEF DU PÔLE ÉDITION :** Frédéric Mauger. **RÉDACTEUR EN CHEF TECHNIQUE :** Eric Lamién. **SECRÉTAIRE DE RÉDACTION :** Marie Coutière (1^{re} SR) avec la collaboration de Clémence Toubianc et Claire Olives (infographie). Photographie : Myriam Kassem. **RESPONSABLE DATA :** Maude Pagan. **ÉDITRICE :** Laure Joly. **ÉDITEUR ADJOINT :** Martin Laucher. **DIRECTRICE MARKETING ET DES REVENUS CLIENTS :** Lise Benamou. **DIRECTRICE MARKETING CLIENTS ADJOINTE :** Eve-Marie Dumenil. **DIRECTRICE STRATÉGIE ET COMMUNICATION :** Aziliz de Veyrinas. **DÉLÉGUÉ À LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :** Xavier Genovesi (01 87 39 74 06/dpo@lesechosleparisien.fr). **PUBLICITÉ :** LES ECHOS LE PARISIEN MEDIAS. **PRÉSIDENTE :** Corinne Mrejen. **DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT :** Nicolas Danard. **DIRECTRICE COMMERCIALE :** Catherine Flanc (01 87 39 75 19/cflanc@lesechosleparisien.fr). **DIRECTEUR DU PÔLE RESEAU, INTERNATIONAL ET RÉGIONS :** Nicolas Grivon (01 87 39 75 26/ngrivon@teamedia.fr). **SERVICE ABONNEMENTS :** Mieux Vivre, 45, avenue du Général Leclerc 60643 Chantilly Cedex - T +33 (0)1 55 56 71 29 - email : serviceclients@mieuxvivre.fr - Abonnement annuel : 38 € (11 numéros). **FABRICATION. DIRECTION INDUSTRIELLE :** Catherine Massabuau. **RESPONSABLE DE FABRICATION :** Frédéric Huon. Maury Imprimeur (Le Malsherbois). Origine du papier : Finlande. Taux de fibres recyclées : 0 %. Certification : PEFC. Eutrophisation : 0,014 kg/tonne. Commission paritaire : n° 0528K82714 - ISSN 1291-2549. Dépôt légal : à parution. Mieux Vivre Votre Argent est membre de Fideo, association pour la transparence de l'information financière qui édite une charte visant à assurer le respect du code de bon conduite des médias. Notre triple mission : 1- Des faits vérifiés. La base de notre métier de journaliste consiste à chercher l'information auprès d'interlocuteurs fiables et à la vérifier. 2 - Une analyse compréhensible. Les sujets abordés pouvant être techniques, nous faisons œuvre de pédagogie pour les rendre les plus compréhensibles et accessibles possibles. 3 - Les meilleurs conseils. Une fois les faits vérifiés et analysés nous déterminons la recommandation que nous estimons la plus appropriée. Il ne s'agit, bien sûr, que d'un avis. C'est aux lecteurs et aux internautes qu'appartient la décision finale. www.fideo-france.org. Reproduction interdite sauf accord avec le Centre français du droit de copie (CFC), 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris.

SIX

Fund Full Holdings & Look-Through



Know Your Instrument to Assess
Your Real Exposure

A full service to support your
regulatory use cases. Learn more*:



*Connaissez votre instrument pour évaluer votre exposition réelle. Un service complet pour vous aider dans vos cas d'utilisation réglementaires. Découvrez en plus.

The text "ANTICIPER ANALYSER AGIR" is displayed in a large, bold, blue font. The first letter of each word is highlighted in a different color: 'A' in red, 'A' in grey, and 'A' in orange.

ANTICIPER
ANALYSER
AGIR

A blue rectangular frame containing the text "La société de gestion engagée à vos côtés".

**La société de gestion
engagée à vos côtés**

covea-finance.fr