



PATRIMOINE

Trois idées de placements à haute valeur ajoutée qui sortent des sentiers battus

En matière de produits financiers, l'univers d'investissement est vaste. Voici trois propositions de placements novateurs dont l'intérêt n'est pas toujours uniquement financier.

A l'heure où les placements traditionnels sont parfois décevants, les épargnants peuvent choisir de se diversifier : placements éthiques, immobilier ou retraite : trois voies originales permettent de s'ouvrir de niveaux horizons.

1 La coopérative, l'intérêt citoyen

Opter pour un placement concret, à dimension humaine tout en œuvrant pour un intérêt citoyen ? Ce combiné, qui a le mérite de sortir des sentiers battus, rime avec un investissement dans une coopérative. Certaines de structures proposent ainsi aux particuliers d'acquérir des titres participatifs et/ou des parts sociales de leur capital afin de soutenir leur activité. Méconnu, ce placement cumule les atouts. D'abord, c'est une façon de soutenir une cause qui vous tient à cœur. « Nous avons scellé un partenariat pour proposer à nos clients d'investir dans deux coopératives. La première, Les 3 Colonnes, œuvre pour le maintien à domicile des personnes âgées dépendantes via un système de viager solidaire. La seconde, baptisée "Horizons AM", est une foncière spécialisée dans le recyclage de biens immobiliers obsolètes participant au principe d'économie circulaire. Elle convertit des constructions existantes en coliving, en crèches ou en maisons médicalisées participant à la revitalisation des zones rurales »,

explique Pierre Marquette-Thieffry dirigeant et fondateur du cabinet de gestion de patrimoine Privacare.

Autre exemple : Railcoop. Comme son nom l'indique, cette structure encourage l'essor de nouveaux services ou lignes ferroviaires (frets et voyageurs) impliquant des citoyens, des cheminots et des collectivités locales. En cas d'éventuels bénéfices, certaines coopératives prévoient parfois une redistribution partielle, d'autres fixent un rendement, certes symbolique, mais qui a le mérite d'exister. Exemple : 1,5 % par an pour Horizons AM. Les tickets d'entrée minimum avoisinent quelques milliers d'euros.

Enfin, cerise sur le gâteau : « L'investissement dans ces sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC) ayant un caractère d'utilité sociale ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 25 % du montant placé sous réserve de conserver les parts pendant 7 ans », rappelle Pierre Marquette-Thieffry. Si la souscription s'effectue au plus tard le 31 décembre prochain, l'avantage fiscal sera pris en compte dans la déclaration sur les revenus 2022 à réaliser au printemps 2023. A savoir : ce placement entre dans le plafonnement des niches fiscales de 10.000 euros par an.

2 Des PER au contenu sur mesure

Comme dans la mode ou la voiture, les produits financiers se plient à la

tendance de l'ultra personnalisation. Désormais, un épargnant se voit offrir une boîte à outils où il a la possibilité d'en concevoir à la carte le contenu de son enveloppe. Ces dernières semaines, deux initiatives ont lancé des plans d'épargne retraites (PER) « sur mesure ». Ainsi Nalo, propose un PER à 100 % en ETF où une allocation d'actifs (répartition entre actions et obligations) diffère pour chaque âge alors que beaucoup d'assureurs proposent une allocation type par tranche d'âge de cinq ans (30-35 ans par exemple). « Cette granularité plus fine permet de mieux coller au profil de chaque titulaire. De plus, cette construction à la carte propose de choisir entre quatre thématiques de portefeuille (ESG, immobilier...). Cela donne ainsi près de 400 cas de figure possibles », indique Numa Jequier, président de Nalo. Si besoin, des conseillers de cette fintech sont disponibles pour chatter ou pour des rendez-vous en visio afin d'expliquer le fonctionnement de ce placement ou de répondre aux questions.

De son côté, Inter Invest, qui vient également de lancer son offre PER bancaire à 100 % digital, propose une composition à la carte. Accessible dès 100 euros, ce plan qualifié de « modulable » combine au choix, une gestion libre et autonome donnant accès à plus de 1.000 supports



et/ou une autre pilotée offrant différents thèmes. « *Ceux axés sur les ETF, le durable et les convictions de l'équipe de gestion sont actuellement accessibles. En 2023, suivront l'immobilier, les produits structurés, le private equity et la cryptomonnaie* », précise Jérôme Devaud, directeur général délégué d'Inter Invest qui précise que sa rémunération ne se basera que sur la performance des supports.

3 Un investissement immobilier hors fiscalité

Le promoteur immobilier Réalités en partenariat avec Catella Patrimoine, spécialiste de la nue-proprété, propose un investissement immobilier hybride. Acheter au sein d'une résidence de tourisme des Sables-d'Olonne, la nue-proprété d'une maison individuelle avec piscine et jardin dont le prix unitaire navigue entre 221.666 euros et 273.333 euros. Pendant onze ans, l'usufruit de chaque bien (il y en a une vingtaine à vendre) est conservé par le promoteur de l'opération. Durant cette période, ce « village vacances » de 54 villas neuves est géré et exploité par Pierre & Vacances.

Dans le cadre de cette opération inédite déjà livrée où le montage a été supervisé par le cabinet CMS Francis Lefebvre Avocats, l'investisseur bénéficie de trois régimes fiscaux attrayants. Le premier résulte du démembrement de propriété. L'investisseur contribuable bénéficie à l'achat d'une décote de 29 % sur le prix du bien en pleine propriété. Cette détention dans la pierre n'alourdit ni son impôt sur le revenu ni son impôt sur la fortune immobilière (IFI). Ensuite, « *dans le cadre de cet investissement dans une résidence de tourisme, l'investisseur est en mesure de récupérer la TVA* », indique Thierry Vigneron, directeur commercial du groupe Réalités.

Ces deux effets combinés devraient, au bout de 11 ans, selon la société, servir une performance

mécanique de 68,9 % sur 11 ans. Attention, leur hypothèse retient une valorisation annuelle, plutôt optimiste, de 1,5 % du marché immobilier. Enfin, une fois la pleine propriété récupérée, ce bien s'il continue d'être loué pourra être éligible au régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) avec le statut de location meublée non professionnelle (LMNP). Ce scénario permettra au propriétaire-bailleur d'être peu ou pas imposé sur les revenus locatifs, à condition que ce régime fiscal perdure.—

L. Bo.



Shutterstock

En plus de soutenir une cause, ce placement ouvre droit à une réduction d'impôts.



Shutterstock

Il est désormais possible de composer son plan épargne retraite à la carte.



Groupe Réalités

Réalités vend des biens en nue-proprété aux Sables-d'Olonne.