

# GESTION de FORTUNE

Le magazine de la gestion privée

25<sup>e</sup> année - France/Bel./Lux. : 7,80 €  
Suisse : 8,70 FS - USA : \$ 9 - EAU : 35 EAD  
Zone CFA : 5 500

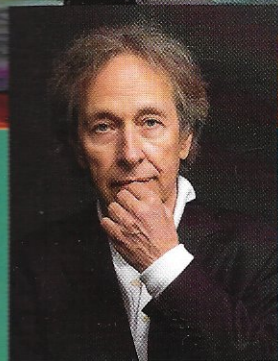
N°274 - Octobre 2016  
www.gestiondefortune.com

## ASSURANCE VIE les avantages de la coadhésion

**TRACFIN**  
Du chiffre,  
mais peu de résultats !

**KRACH OBLIGATAIRE**  
L'économiste Jean-Paul Betbèze  
met en garde

**GESTION D'ACTIFS**  
10 petites sociétés sortant  
des sentiers battus



**PASCAL BRUCKNER**, philosophe

« *L'argent n'existe que comme  
miroir de nos passions* »

M 04137 - 274 - F: 7,80 € - RD





## Le cauchemar du rentier

Nous sommes rentrés dans une nouvelle ère, jamais expérimentée jusque-là. Les taux sont à zéro, voire même négatifs ! Une absurdité pour le rentier qui doit s'adapter, parfois sous la contrainte de son plafonnement ISF.

■ Benjamin Durand

La plupart des épargnants ont en tête une somme, un seuil, au-delà duquel il est possible de vivre sans plus jamais se poser de question d'argent, sans plus avoir le besoin de travailler. Ce seuil est généralement fixé de la manière suivante : si je possède une somme  $x$  à la banque, qui me rapporte  $y\%$  tous les ans, sachant que mes appartements sont payés et me rapportent  $z$ , alors je suis tranquille, cela me suffit pour vivre de mes rentes sans « taper » dans le capital, que je pourrais transmettre à mes héritiers le moment venu.

Pour le chef d'entreprise, c'est même une question clé, incontournable avant de vendre sa société et de lever le pied, qu'il convient de traiter avec beaucoup d'attention et de capacité de projection dans le temps, afin de planifier la suite de sa vie patrimoniale. Jongler entre revenus annuels et patrimoine futur, auquel se rajoute parfois une stratégie de plafonnement de l'ISF relève d'un grand numéro d'équilibriste !

Ces dernières années, les taux ont tellement baissé que nos rentiers et futurs rentiers ont du totalement revoir leurs ambitions. Il y a dix ou quinze ans, un capital pouvait rapporter environ  $5\%$  sans vraiment prendre de risque. Avec des rendements moyens autour de  $5\%$  sur les fonds euros par exemple, il était assez simple de se dire qu'un million d'euros en banque rapportait environ  $50\,000\text{ €}$  par an. Puis chacun pouvait faire son calcul suivant son train de vie. Il y a quatre ou cinq ans, les taux sans risque avaient baissé autour  $3\%$ , et le même calcul ne procurait plus que  $30\,000\text{ €}$  de revenus par an. Notre rentier devait alors revoir un peu sa copie et se remettre au travail pour compenser la baisse de revenu, ou mobiliser plus d'actif pour conserver le même train de vie.

Mais à présent, nous sommes rentrés dans une nouvelle ère, jamais expérimentée jusque-là. Les taux sont à zéro, voire même négatifs ! Une absurdité pour notre rentier qui doit s'adapter, parfois sous la

contrainte de son plafonnement ISF. Le rendement moyen des fonds euros classiques pourrait passer dès l'an prochain sous les  $2\%$ , avant fiscalité.

Si l'on inclut l'inflation, non seulement le capital ne rapporte plus rien de manière certaine et il n'est plus possible de faire aucune hypothèse long terme sur ce sujet, mais plus grave, conserver son capital coûte aujourd'hui de l'argent (taux négatifs, inflation, frais de dépôt ou frais de gestion des contrats d'assurance vie... sans même compter le train de vie). Faire fructifier son capital impose de le mettre à risque en investissant sur les marchés.

### 6% de rentabilité

Historiquement, on estime que la rentabilité des actions sur le long terme est d'environ  $6,6\%$  par an (source : Lettre de l'Observatoire de l'épargne de l'AMF). Difficile de dire si cette moyenne restera vraie dans les prochaines années, mais une chose est sûre, les entreprises semblent être les seules capables de continuer à générer de la croissance dans le temps et à créer de la richesse.

Mais revers de la médaille, les marchés boursiers reflètent la valeur de l'entreprise à tout instant, donc avec des variations parfois absurdes, mais bien réelles pour l'investisseur qui surveille la valeur de ses placements au quotidien. C'est malheureusement le prix à payer pour garantir une liquidité permanente de son argent. Les actions cotées étant les seuls actifs au monde à pouvoir être vendus dans la minute quelle que soit la conjoncture économique, en acceptant la volatilité des prix qu'implique cette compensation d'offre et de demande instantanée.

Alors pour atteindre  $6\%$  de rentabilité sur le long terme, mieux vaut bien débuter dans ses investissements et éviter un krach boursier majeur dès les premiers mois. Etaler les investissements boursiers dans le temps est une bonne manière de lisser la performance pour rechercher une

moyenne, tout comme diversifier les places boursières et les devises. Investir dans les entreprises non cotées est un autre moyen de se soustraire à la volatilité des marchés et de créer une valeur substantielle pour son patrimoine, à condition de renoncer à la liquidité pendant quelques années.



*Faire fructifier son capital impose de le mettre à risque*

### La bouée de sauvetage de l'immobilier

Quid de l'immobilier, qui n'a pas toujours bonne presse dans les milieux financiers ? Certes gérer un gros patrimoine immobilier est souvent pénible : frais de rénovation importants, impayés et protection des locataires, manque de liquidité du patrimoine, fiscalité confiscatoire sur les revenus fonciers, droits de succession élevés et maintenant plafonnement des loyers viennent grever le rendement !

Mais il faut bien admettre qu'en ces temps de taux zéro et de volatilité des marchés, la pierre continue d'offrir un rendement non négligeable, en tous cas relativement stable, tout en s'appréciant de l'inflation sur le long terme. Pour peu que l'on optimise la fiscalité des revenus à travers des structures de détention adéquates et que l'on amorce progressivement la transmission familiale, et notre rentier retrouve des couleurs ! Ajoutez à cela que ces biens peuvent être acquis à crédit pour profiter de l'effet de levier sans immobiliser trop de capital et le rentier peut repartir en vacances sereinement ! ■