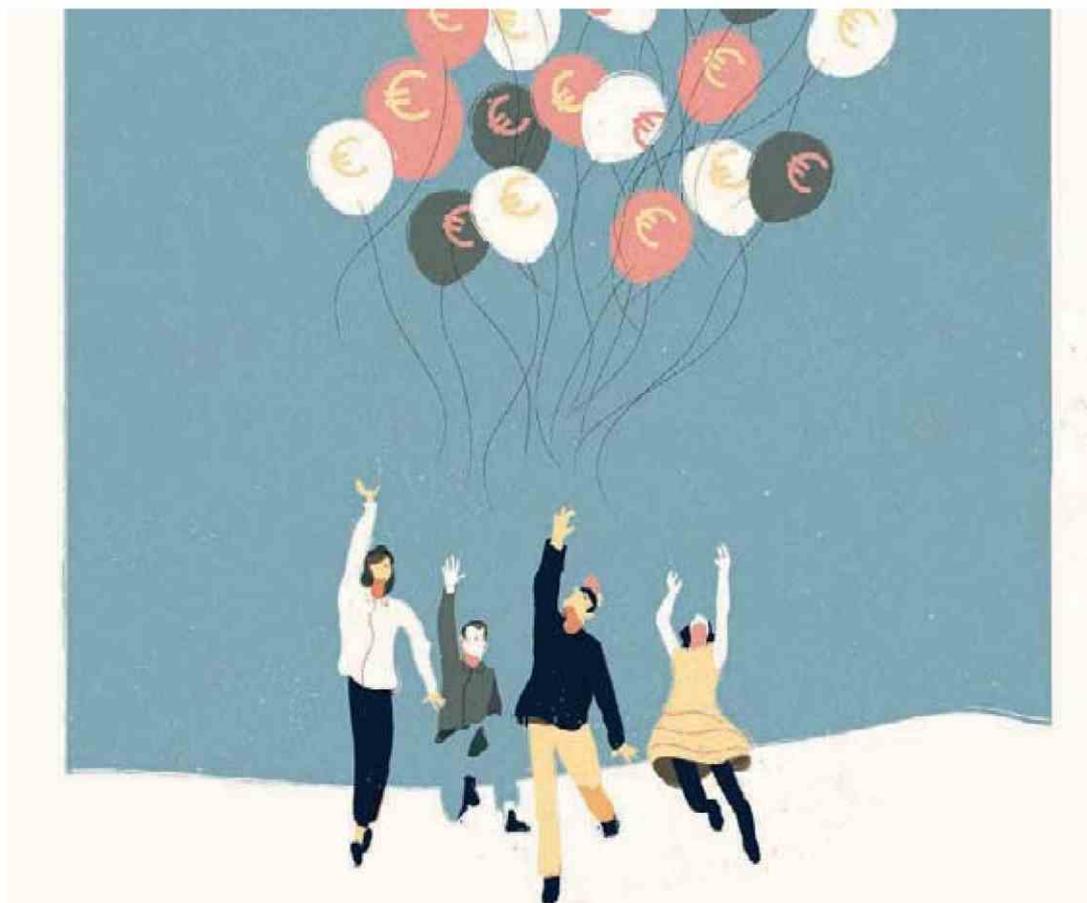




SPÉCIAL PLACEMENTS



Protéger son épargne de l'inflation

Ces derniers mois ont vu l'augmentation du prix du gaz, de l'essence, des denrées alimentaires, de matériaux de construction... Une hausse généralisée qui érode la rémunération des placements. Mais certaines stratégies peuvent s'avérer payantes. Nos conseils

Dossier réalisé par **AGENCE FORUM NEWS** - Rédaction en chef **CAROLINE BRUN**
Rédaction **LÉA SIMON** et **GILLES MANDROUX**
Illustrations **CHARLES MONNIER**



Même si la Banque centrale européenne a pour l'instant adopté un statu quo concernant le relèvement des taux d'intérêt et envisage seulement une modération de sa politique de création de liquidités, il reste difficile de savoir si cette envolée des prix post-Covid sera transitoire ou durable. Une chose est sûre, ce phénomène n'est pas une bonne nouvelle pour l'épargnant. La raison ? Certains placements sont désormais laminés par l'inflation, notamment ceux qui affichaient déjà de maigres performances. Il n'est évidemment pas question de gérer un patrimoine à long terme à l'aune de cette seule variable pour le moins incontrôlable. Toutefois, rien n'empêche de procéder à quelques ajustements afin de se proté-

Par
LÉA SIMON

ger de l'inflation ou de mettre l'accent sur des placements capables de surfer sur cette vague.

Autre piste pour préserver sa rentabilité : analyser les différentes couches de frais facturés par les banques, les assureurs et autres sociétés de gestion. A y regarder de plus près, certains produits d'une même famille sont moins « chargés » que d'autres. Alors à performances égales, autant les choisir ! La rentabilité nette sera meilleure.

PRIVILÉGIER L'IMMOBILIER LOCATIF DANS LE NEUF En période d'inflation, les actifs réels constituent de solides remparts pour protéger le rendement. Et l'immobilier locatif en est un bon exemple. Pour ceux qui disposent de biens loués, il ne faut pas oublier qu'une revalorisation régulière du loyer est systématiquement mentionnée dans le bail. Ainsi, chaque trimestre, ce dernier est actualisé au rythme

© CHARLES MONNIER POUR « L'OBs »

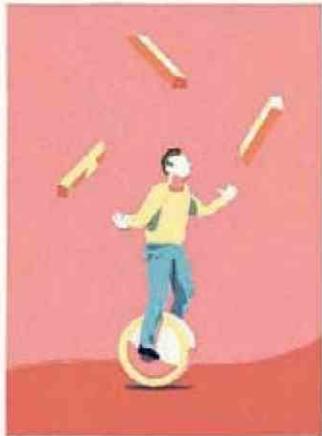




de l'indice de référence des loyers (IRL), qui intègre partiellement l'évolution de l'inflation des mois passés. Cette indexation légale vaut à la fois pour les locations vides et meublées. Il n'y a donc aucune perte pour le bailleur en termes de revenus locatifs.

L'autre atout du placement dans la pierre, c'est de pouvoir la financer avec un emprunt. Or, dans un contexte inflationniste, les mensualités du prêt ont tendance à s'alléger. Autre élément favorable: même payé à crédit, ce placement rapporte quand même. « Investir dans un bien immobilier qui génère grosso modo entre 3 % et 5 % par an avec un crédit coûte 1,5 % : cela permet encore de dégager une rémunération », note Guillaume Eyssette, directeur et fondateur du cabinet Gefinéo. C'est une aubaine pour les épargnants capables de s'endetter et de répondre aux exigences plus strictes des banques (35 % d'endettement, assurance incluse et un crédit de 25 ans maximum). Mais la « fenêtre de tir » pour agir est désormais réduite. Compte tenu de la hausse régulière de l'obligation assimilable du Trésor (OAT) 10 ans (1), il y a de fortes chances pour que les taux des crédits, au plancher depuis des mois, amorcent une lente et durable remontée. Même s'ils se sont déjà un peu redressés depuis le début de l'année, ils restent encore bon marché. Selon le courtier Meilleurtaux, ils sont en moyenne de 0,93 % sur 15 ans, de 1,05 % sur 20 ans et de 1,25 % sur 25 ans.

Pour profiter de ce contexte, une stratégie possible consiste à acheter à crédit un bien neuf en « Pinel ». C'est en effet la dernière année que ce dispositif offre des avantages fiscaux tels qu'ils sont pratiqués depuis 2015: une réduction d'impôt égale à 12 % du



prix du bien en cas de location nue pendant 6 ans, de 18 % sur 9 ans et de 21 % sur 12 ans. A compter de 2023 et 2024, ces taux seront rabotés, rendant cette opération fiscalement moins avantageuse.

Pour ceux qui n'ont pas les moyens de devenir propriétaires d'un bien en direct, l'achat de parts de SCPI constitue une solution alternative moins onéreuse. Les tickets d'entrée démarrent dès 500 euros, ce qui permet de calibrer un investissement « sur mesure ». Pour mémoire, ces véhicules collectifs ont procuré l'an passé un rendement de 4,31 %, ce qui reste appréciable sur l'échelle des placements (voir l'article p. 68). A l'instar de l'immobilier d'habitation, celui de bureaux et de commerces (très représentés dans le patrimoine des SCPI) a également des valeurs locatives évoluant sur la base de deux indices de l'Insee corrélés à l'inflation, à savoir l'indice des loyers commer-

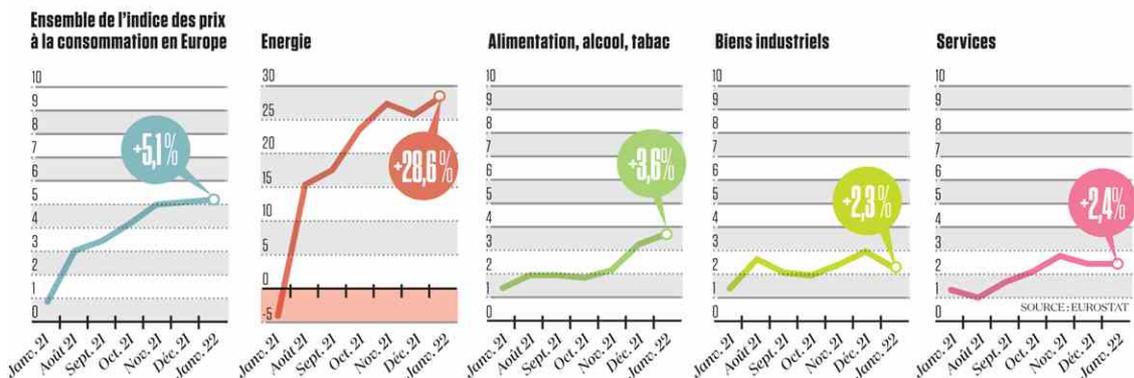
ciaux (ILC) et l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). Cet investissement dans la « pierre papier » peut également s'effectuer avec un crédit immobilier, voire avec un crédit à la consommation (pour une somme inférieure à 50 000 euros). En revanche, dans ce dernier cas, les durées de remboursement sont plus courtes (on dépasse rarement les 10 ans) et les taux sont plus chers, actuellement compris entre 2,5 % et 2,8 %.

FAIRE LE PARI DES OBLIGATIONS INDEXÉES SUR L'INFLATION

Dans la famille des obligations, celles indexées sur l'inflation sont sur le devant de la scène. Avec ce placement financier, souvent proposé dans le cadre de la poche « unités de compte » d'un contrat d'assurance-vie, il est possible de surfer sur la

UN AN D'ENVOLEE DES PRIX DANS LA ZONE EURO

Evolution du taux d'inflation annuel selon les différentes composantes



© CHARLES MONNIER POUR « LOBS »



hausse des prix afin de capter du rendement. Plus précisément, « *le rendement prévu à échéance est protégé de l'inflation* », indique Didier Borowski, responsable des vues globales chez Amundi. De tels produits sont rarement accessibles aux particuliers; toutefois, plusieurs offres ont, ces dernières semaines, fleuri sur le marché. C'est le cas du fonds AXA WF Euro Inflation Plus qui prévoit de « *faire mieux que l'inflation en zone euro* ». « *Ce produit a été construit afin d'être efficace en cas de volatilité de l'inflation et même si la hausse des prix venait à ralentir* », assure Jonathan Baltora, gérant de ce fonds. Autre initiative dans la même veine, celle de Groupama AM avec son fonds baptisé Global Inflation Short Duration.

Reste que ces produits de moyen terme ne font pas l'unanimité. « *Cela sera intéressant si l'inflation s'avère structurelle, et pas conjoncturelle* », prévient Sébastien Barbe, président d'Arkéa Investment Services. « *Or, à ce jour, on n'en sait rien. C'est donc un pari* », ajoute Yves Mazin, cogérant et conseiller en gestion de patrimoine chez Version Patrimoine. Plus tranchant, Alexis Naacke, directeur de la gestion chez Yomoni, affirme que recourir à ce type d'obligation est « *une fausse bonne idée* ». « *Sur le long terme, ce n'est pas si payant que cela. De plus, le timing d'investissement est crucial. Or, quand ces produits grand public arrivent sur le marché, c'est souvent trop tard pour y aller* », avertit-il. Rappelons que si l'inflation augmente le rendement de ces produits, la remontée des taux réels à long terme fait baisser leur valeur à la revente... A user donc avec modération.

Selon les experts des marchés financiers, les sociétés cotées qui tirent le mieux leur épingle du jeu dans une conjoncture inflationniste sont celles qui sont en mesure de répercuter intégralement la hausse de leurs coûts de fabrication (matériaux, énergies) sur leurs prix de vente. « *Ainsi, elles conservent leur marge et préservent donc leurs résultats financiers. On désigne ces titres comme ayant du "pricing power"* », informe Vincent Cudkowicz, directeur général de Bienprévoir.fr et [Primaliance](#). « *C'est le cas des sociétés du secteur du luxe cotées en euros, de certaines valeurs de la tech américaines libellées en dollars* », précise Alexis Naacke. Autre filon à jouer : cibler

les sociétés fortement endettées avec un potentiel de croissance. « *Dans un tel contexte, leur dette s'allège mécaniquement ce qui est bon pour leurs finances* », indique un analyste financier. Reste que l'inflation n'est pas évidente à gérer en Bourse. « *Mieux vaudra sélectionner en priorité une ou plusieurs valeurs pour les qualités financières et économiques de la société dans un objectif de détention à long terme. En tenant cette ligne, cela effacera les accidents à court terme tels que l'inflation* », conseille Alain Atallah, président de Trinity Gestion privée. ■

(1) Les OAT servent d'indice de référence pour la fixation des barèmes des banques.

OPTER POUR LES ACTIONS AYANT DU "PRICING POWER"

