



Epargner en période inflationniste, quels placements privilégiés ?



Partager

Patrimoine - En août, l'inflation française s'élevait à 6,5 %. En cette période trouble, quels placements privilégiés ? Le décryptage de Vincent Cudkowicz, DG de bienprevoir.fr et **Primaliance**.

Comment battre l'inflation tout en se créant une épargne de précaution ? C'est une question que se posent des millions de Français. Disons que c'est le dilemme de l'épargnant depuis la hausse des taux. Il existe de nombreuses solutions, mais toutes nécessitent un effort : celui de rompre avec la notion de garantie en capital à tout moment, associée à un taux de rendement attractif.

Tout d'abord, pour se constituer une épargne de précaution, il est important d'agir sur du long terme, au minimum entre cinq à six ans. Plusieurs thématiques permettent de lutter contre l'inflation tout en ayant un bon niveau de sécurité : l'immobilier, l'assurance-vie ou encore le private equity qui a d'ailleurs rapporté plus que le CAC 40 sur 12 ans ! Assurance vie, un couple rendement/risque acceptable

Bien que directement impactée par la hausse de l'inflation, l'assurance vie n'a jamais autant collecté sur les quatre premiers mois de l'année 2022. Il faut remonter à 2011 pour retrouver un tel niveau d'intérêt pour l'assurance vie ; les cotisations, d'après France Assureurs, ont atteint 54 milliards d'euros, soit autant qu'en 2011.

Les fonds euros sont davantage sollicités, malgré leurs taux bas les épargnants mise sur la sécurité. Le support en euro a l'avantage d'être garanti par l'assureur et de présenter une liquidité totale, sauf en cas de risque systémique. Idem pour la nouvelle génération de fonds eurocroissance issue de la loi Pacte en 2020 pour doper le financement des TPE/PME des secteurs à fort potentiel de croissance et d'emplois.

Ce support, disponible au sein d'une assurance vie, vise un objectif de rendement supérieur aux fonds euros, entre 3 à 5% annuels nets de frais. Il permet de bénéficier d'une garantie partielle (80%) du capital à l'échéance de huit ans, et également de bénéficier d'une allocation diversifiée et décorrélée des marchés financiers.



Un peu plus risqué mais plus rentable : les SCI (Sociétés Civiles Immobilières) sous forme d'Unités de Compte (UC) en assurance vie. Quasi inexistantes il y a seulement cinq ans, elles représentent plus de 18 milliards d'euros d'encours et pèsent près d'un tiers des encours de la pierre-papier en assurance vie venant supplanter les OPCI grand public.

La raison de cet engouement : une liquidité permanente et garantie par l'assureur, un risque modéré, des performances attractives (autour de 4%) dans un secteur qui rassure les français : l'immobilier.

Immobilier, actif tangible encore et toujours valeur refuge

La SCPI constitue l'une des pierres angulaires des placements immobiliers. Avec un taux de distribution pour 2021 de 4,45%, la pierre-papier conserve sa place sur le podium en tant que produits d'investissements à privilégier. Les supports immobiliers sont ceux qui permettent aujourd'hui de mieux préserver le pouvoir d'achat face à une inflation galopante.

Le résidentiel connaît un certain engouement avec notamment le phénomène d'encadrement des loyers avec un plafond à 3,5%, face à l'inflation. Cependant, pour un meilleur rendement, aujourd'hui, le bureau, le tertiaire et la logistique sont non seulement moins sensibles à l'augmentation des loyers, mais répercutent mieux l'inflation et sont donc à privilégier.

Sur l'année 2021, l'immobilier logistique affiche un taux de rendement de 5,62%, 4,72% pour l'immobilier de santé et 4,59% pour le commerce. Là encore, la diversification reste le critère clé à prendre en compte, que ce soit au niveau des typologies comme de la zone géographique du bien immobilier.

Private equity, la côte du non-côté immobilier

Dans un souci de diversification comme de performances, les épargnants plus avertis et aisés friands d'immobilier peuvent également se tourner vers le Private Equity Immobilier. Jusqu'alors réservé aux institutionnels, il tend à se démocratiser au travers de Clubs Deals ou au sein de Fonds Professionnels Spécialisés (FPS). Le ticket d'entrée minimum reste tout de même élevé (100 000 d'euros).

S'ils offrent un haut rendement à relativement court terme (TRI compris entre 8 et 12%), les risques de ces placements ne sont néanmoins pas négligeables. Leur fiscalité peut s'avérer en revanche plus intéressante que d'autres placements collectifs immobiliers si l'objectif ici est l'optimisation fiscale puisque certains permettent d'échapper à l'IFI.

En période d'incertitude économique et de questionnement face à une hausse des taux et à un retour spectaculaire de l'inflation, diversifier ses placements est plus que jamais la solution pour protéger son épargne et la faire fructifier. Même dans des secteurs a priori moins impactés ou tangibles comme l'immobilier. Les sources et supports d'investissement y sont aujourd'hui nombreux et ont gagné en liquidité avec un bon couple rendement/risque. Autant en profiter !

