



Dans quoi investir quand on est jeune actif ?

NOS CONSEILS - Premiers jobs, premières primes... Il est temps de réfléchir à ce que vous voulez faire de votre argent. De nombreuses options s'offrent à vous, en fonction de vos envies et des risques que vous êtes prêts à prendre. La SCPI est l'investissement privilégié de la génération Y (1981-1995). [N_studio / stock.adobe.com](#)

Rémy, un ingénieur de 30 ans, a longtemps été partagé entre l'idée de profiter de la vie et celle de mettre de côté pour plus tard. Ce qui l'a convaincu, ce sont ses parents, qui ont toujours misé sur la pierre. Après avoir acquis sa résidence principale en 2017, il a investi l'année passée à hauteur de 10.000 euros dans deux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) afin de se constituer un patrimoine immobilier locatif, et se frotte aujourd'hui les mains.

Son terrain d'investissement : des établissements de santé et les bureaux professionnels, plutôt haut de gamme. « Le groupement immobilier achète des bâtiments professionnels et gère ensuite la location. Quand on prend des parts, ils nous versent un pourcentage des revenus, à hauteur de notre capital, ce qui représente entre 4 et 4,5% de rendement net alors qu'on ne fait absolument rien », confesse le trentenaire.

La SCPI, un intérêt fiscal et financier

La SCPI reste l'investissement privilégié de la génération Y (1981-1995). « Un jeune va investir sur une multitude de biens afin de limiter le risque d'investissement et générer un revenu le plus régulier possible tout en déléguant l'intégralité de la gestion du parc immobilier à un professionnel. Cela lui permet d'éviter les soucis de gestion des biens, de leur entretien et de la facturation des loyers », explique Alexandre Boutin, directeur de l'Ingénierie patrimoniale de Primonial. Le taux de rendement moyen en 2021 s'élève entre 4,5 et 6%, ce qui reste bien plus élevé que le livret A. « Il y a une génération Instagram sur l'investissement immobilier et un incroyable engouement pour l'investissement concret, tangible. La SCPI est la solution la plus robuste, la plus encadrée, la plus diversifiée et peut se faire à crédit », estime Vincent Cudkowicz, directeur général de [bienprévoir.fr](#) et de [Primalliance](#), un groupe spécialisé dans la distribution de produits financiers.

À l'instar de l'achat d'un bien immobilier, les parts de SCPI peuvent en effet être financées au comptant, à savoir en cash, ou par un emprunt. Cette deuxième option présente deux atouts pour les épargnants, ceux qui sont fortement imposés notamment : un intérêt fiscal, puisque les intérêts d'emprunt déductibles des revenus fonciers encaissés diminuent la note d'impôt sur le revenu pendant la durée de l'emprunt et un effet de levier financier. Le remboursement du crédit contracté pour l'achat des parts de SCPI est partiellement (voire totalement) financé par les revenus que génèrent les parts de SCPI. Il est aussi possible d'acheter des parts en démembrement. N'ayant pas besoin de revenus immédiats, Rémy a investi en nue-propriété de SCPI. Cela consiste à séparer l'usufruit et la nue-propriété de la pleine propriété. En d'autres termes, l'usufruit appartient à la société de gestion qui perçoit les loyers de l'investissement en SCPI. « Dans 5 ans, à l'issue du démembrement, je deviendrai pleinement propriétaire. Je vais percevoir les loyers et détenir 100% des parts alors que j'ai payé mes parts un prix inférieur au prix des parts en pleine propriété », se réjouit l'ingénieur.

L'assurance-vie, le couteau-suisse de l'épargne

Parmi les autres placements qui s'envisagent sur le moyen-long terme : l'assurance-vie.



Ici aussi, plus tôt intervient la souscription du contrat, plus le capital sera important. « Il faut commencer par épargner quand on a son premier job, de façon indolore, même si on n'investit pas massivement », conseille Vincent Cudkowicz. Un salarié de 45 ans, qui va verser 400 euros par mois dans un contrat d'assurance vie, disposera d'un capital de 133.000 euros à 65 ans (en retenant une hypothèse de revalorisation de 4 % brut par an pour le support en unités de compte). Un jeune cadre qui va commencer à effectuer des versements dès 30 ans obtiendra plus du double à sa retraite, soit 313.000 euros.

Le principal avantage de l'assurance-vie repose sur sa souplesse. Dans un contrat en architecture ouverte, on peut faire plein de choses, des unités de compte placés en Bourse, de l'immobilier au travers de la Société Civile Immobilière (SCI), de la SCPI ou des produits structurés. « L'assurance-vie permet l'accès aux marchés français, européens, internationaux, et à l'ensemble des classes d'actifs aussi bien des fonds euros avec une liquidité permanente, que des fonds actions côtés, des fonds obligataires, du private equity et des supports immobiliers », commente Alexandre Boutin. Contrairement aux fonds en euros qui garantissent le capital, les unités de compte comportent un risque de perte en capital. Cela signifie que l'épargnant peut perdre sa mise initiale. En contrepartie du risque encouru, ces placements affichent un potentiel de rendement plus élevé que les fonds en euros sur le long terme. Rémy a fait le choix d'investir la somme de 10.000 euros dans des unités de compte, et précisément dans des fonds actions de sociétés comme Total ou Air Liquide qui affichent de gros rendements. « Au bout de 8 ans, je ne paye que la CSG. Depuis 2013, ça m'a rapporté 60% de mon capital initial », confesse l'ingénieur.

Au-delà de la multiplicité de ses produits, l'autre atout de l'assurance-vie repose sur sa fiscalité

Au-delà de la multiplicité de ses produits, l'autre atout de l'assurance-vie repose sur sa fiscalité. Approvisionnée via des versements libres ou périodiquement planifiés, sans aucun plafonnement, l'assurance vie offre certains avantages fiscaux non-négligeables. Au-delà de 8 ans de détention, les gains de l'assurance-vie profitent d'un abattement annuel, qui s'élève à 4 600 € pour une personne seule et à 9200 € pour un couple, sous réserve qu'ils soient soumis à une imposition commune (couple marié ou PACS). Durant la période d'épargne, l'assurance-vie n'est imposée que sur les gains produits effectivement perçus. Les retraits avant le huitième anniversaire de détention sont concernés par la flat tax de 30% (17,2 % au titre des prélèvements sociaux et 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu). Une fois passé le cap de huit ans, le contrat d'assurance-vie bénéficie d'une fiscalité allégée. « Lors d'un rachat, seule la quote-part d'intérêts afférents au capital récupéré fait l'objet d'une imposition. Par exemple, le jour où je réalise un retrait sur la moitié du capital, s'enclenche un effet de rachat proportionnel entre capital et intérêt qui fait baisser l'assiette de taxation », détaille Alexandre Boutin. En d'autres termes, si j'investis sur une base de 100 et j'obtiens un capital de 150, lorsque je vais retirer 50, seuls les 25 d'intérêts seront imposés.

Investissement durable et responsable, ça existe

Autre tendance de fond : l'investissement responsable. Certaines sociétés de gestion proposent des fonds thématiques, capables d'apporter de la valeur dans les prochaines décennies, qui font écho à la jeune génération, avec des performances qui restent intéressantes. Ces fonds, qui investissent dans des sociétés qui vont agir en faveur du changement climatique et soutenir des entreprises qui vont travailler dans ce domaine, restent attractifs sur le moyen et le long terme. « On est vite à une surperformance de 4 ou 5% de rendement sur trois ans par rapport aux fonds classiques. Il y a toujours des épisodes de volatilité mais les clients qui misent sur des fonds ayant pour thème l'eau, les énergies vertes, l'automatisation ou de la transition énergétique savent très bien que ces tendances vont influencer notre société sur la prochaine décennie », estime Nadine



Trémollières, directrice de Primonial Portfolio Solutions. Le client n'achète ainsi pas un fonds investi dans les valeurs du CAC 40 ou un fonds d'actions européennes mais il achète une thématique. Il existe des labels qui permettent de donner une grille de lecture, comme le label Greenfin ou ISR (investissement socialement responsable). Les sociétés de gestion classifient par ailleurs les fonds en différentes catégories : les fonds classés en Article 8 sont ceux qui répondent aux enjeux environnementaux et/ou sociaux selon le règlement européen « Sustainable Finance Disclosure » (SFDR) et en article 9, dont l'objectif est l'investissement durable.

Le financement participatif, pour une épargne rapidement mobilisable

Les jeunes actifs, en quête de rendement et de placement à court terme, peuvent aussi se tourner vers le crowdfunding. Samuel, un consultant de 28 ans adepte de l'épargne utile et ludique, fait depuis trois ans de l'investissement participatif responsable. Il a investi, quelques mois après avoir décroché son premier job, plus de 50.000 euros sur la plateforme Lita, qui sélectionne des entreprises sur leurs perspectives de croissance, leur responsabilité et leur impact positif sur la société. « Je voulais trouver un moyen alternatif de placer de l'argent en ayant une bonne compréhension des projets dans lesquels j'investis et en me dirigeant vers des secteurs alignés avec mes valeurs et mes convictions », explique ce jeune cadre. Samuel a ainsi investi dans une trentaine de projets, pour un ticket moyen de 1800 euros, pour financer des projets industriels avec des enjeux de dynamisation du territoire ou d'intégration de personnes éloignées de l'emploi, des tiers lieux, une foncière avec des habitats partagés, une structure Alzheimer, une ligne de production de yaourts grecs ou encore un fast food qui privilégie des produits bio et locaux.

« Je diversifie aussi bien mes placements que les différents types d'actifs. J'investis dans des actions, qui ne proposent pas de rendement avant la sortie puisque nous devons attendre qu'un autre investisseur entre au capital de la société pour récupérer notre argent, et dans des obligations, qui me rapportent entre 4 et 7% d'intérêt annuel, où je récupère le capital petit à petit ou à la fin à l'échéance de la ligne », explique-t-il. Sur ce portefeuille global de 50.000 euros, Samuel a déjà perçu 1300 euros d'intérêt par an pour la partie obligation et bénéficié de 3000 euros de réduction d'impôt sur la partie action. Si cette opération est profitable, elle est aussi risquée. « Nous finançons l'économie réelle. La perte de capital peut être importante en actions. J'ai déjà perdu 1500 euros sur une entreprise, spécialisée dans la création de jeux éducatifs en carton solide et en bois made in France, qui a fait faillite en plein Covid », concède le consultant.

Rémy fait également fructifier ses économies dans l'économie réelle. Pour diversifier son patrimoine, il a décidé de financer des programmes immobiliers sur la plateforme Finple. « Mon objectif étant de trouver des projets rentables, où je récupère l'argent sur des périodes assez courtes, au bout d'un an, de trois ou de cinq ans », explique l'ingénieur. Il a ainsi investi début 2022 la somme de 10.000 euros sur un premier programme, qui lui rapporte 10% par an. « Je perçois tous les trois mois la somme de 250 euros sur toute la durée du projet, à savoir 34 mois », explique Rémy qui a depuis investi sur un autre projet qui offre des taux de rendements prévisionnels annuels de 12%.

Ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier

Pour réduire le risque, il est absolument essentiel de diversifier son patrimoine, de panacher ses versements entre différents supports financiers, du plus sûr (le fonds en euros) au plus risqué (les fonds investis en actions), en passant par les obligations ou la pierre. « On ne met pas tous ses œufs dans le même panier, notamment lorsqu'on réalise des placements en cryptomonnaie », met en garde Nadine Trémollières. Il est conseillé d'investir une somme qu'on est prêt à perdre, 5% de son portefeuille mais pas beaucoup plus. Cette classe d'actif, qui peut s'apparenter à de la spéculation, n'est pas



encore présente dans les contrats d'assurance vie mais des fonds communs de placements immatriculés en France sont en train d'émerger. « La volatilité est importante. Le message est de plus en plus facile à faire passer. Beaucoup de jeunes se sont rendus compte que les pertes étaient aussi faciles à court terme que les gains », ajoute l'experte.

