



LES 10 PLACEMENTS QUI ONT LE VENT EN POUPE

Crypto-monnaies, prêts aux PME, fonds écolos ou solidaires, investissements locatifs à prix abordable... On entend de plus en plus parler de ces produits et dispositifs. Mais que valent-ils vraiment ? Sont-ils lucratifs ? Risqués ? On les analyse pour vous.

DOSSIER COORDONNÉ PAR CHLOÉ BELLERET, RÉDACTION ÉRIC LARPIN ET MORGANE REMY,
ILLUSTRATIONS JEMASTOCK, KIT8@FREEPIK.COM





L'appel du large :
crypto-monnaies,
trackers
et financement
participatif

Le bitcoin, la monnaie digitale qui garde le cap

Certains placements font figure d'incontournables. C'est le cas du livret A, détenu par près de 55 millions d'épargnants. Défiscalisé, il a été relevé à 1 % en février dernier mais reste plafonné à 22 950 euros. Autre chouchou des Français, l'assurance-vie. En 2021, elle a collecté 151,1 milliards d'euros, un record. On peut y investir en fonds euros, garantis mais peu rémunérés (souvent entre 0,5 % et 1 %, avant frais de gestion), et en unités de compte – en actions, par exemple. Mais ces dernières restent un produit très exposé au marché, le plus souvent européen, or la Bourse ne cesse de faire le yo-yo. Entre une inflation supérieure à 3 % qui rogne les rendements, et une incertitude historique liée à la guerre en Ukraine, il n'a jamais été aussi urgent de diversifier ses placements. Le bon réflexe ? Réserver une portion de 5 % à 20 % de votre épargne, en fonction de votre goût du risque, pour explorer des pistes plus rémunératrices. Afin de vous guider, nous avons passé au crible dix investissements en vogue offrant une rentabilité de 2 % à 15 % – voire plus –, et les avons classés des plus aventureux, pour les capitaines au long cours, aux moins risqués, pour les moussaillons de la finance. Certains, garants d'une certaine éthique, vous permettront, en plus, de vous engager en fonction de vos valeurs. Revue de détail.

Cette crypto-monnaie a fait de certains particuliers chanceux et bien inspirés des **millionnaires**. Désormais, tout le monde connaît son nom... Au point de se demander s'il n'est pas trop tard pour investir. « Tant que la valeur du bitcoin varie entre 20 000 et 50 000 euros, le risque mérite quand même d'être pris, assure Karl Toussaint du Wast, cofondateur du site de gestion en patrimoine Net Investissement. Comme pour n'importe quel placement, je vous conseille d'investir quelques dizaines d'euros tous les mois. » De son avis comme de celui d'autres experts, cette monnaie virtuelle non régulée et dont l'échange est sécurisé par la blockchain (une technologie qui la rend infalsifiable) promet encore de belles progressions et pourrait même devenir, à moyen terme, une valeur refuge. Beaucoup d'investisseurs conservent désormais les bitcoins qu'ils ont acquis, comme Philippe, 44 ans, entrepreneur dans le numérique. « Je me suis lancé en 2015, j'en ai acheté et vendu et, actuellement, il m'en reste 1,5, que je compte garder. Si cette monnaie progresse comme je le crois, ce sera encore du bonus. Sinon, j'aurais déjà gagné de l'argent. » Ce Lyonnais avait acheté près de 2 000 euros de cette monnaie quand elle ne valait que 100 à 150 euros l'unité. « Quand la barre des 10 000 euros a été franchie, j'ai vendu, un peu trop vite, reconnaît-il. J'aurais mieux fait d'en conserver plus, mais c'est facile à dire aujourd'hui ! » En la matière, hélas, les performances passées ne préfigurent pas l'avenir. Aussi, ne risquez que ce que vous êtes prêt à perdre.

Les autres crypto-monnaies, à explorer

« Ne vous contentez pas de miser sur le bitcoin », préconise Karl Toussaint du Wast. Il conseille d'investir dans l'ensemble des dix crypto-monnaies les plus reconnues (comme l'ethereum, mais aussi le binance coin et le tether)... tout en évitant les monnaies fantaisistes, surnommées « shitcoins » dans le jargon. Pour se les procurer, « je recommande les plateformes comme Binance, la plus connue, Coin House, le leader français et, évidemment, Deskoin, celle que j'ai créée en 2017 », explique Owen Simonin, entrepreneur dans la crypto-monnaie. Si tout le monde peut en théorie se lancer, investir dans ce domaine complexe ne s'improvise pas. « Une fois l'achat réalisé, vous aurez besoin d'y consacrer au moins de trois à quatre heures par semaine pour comprendre l'écosystème et investir de manière dynamique et sérieuse. » Vous découvrirez ainsi qu'il existe des « stable coins ». « Des crypto-monnaies adossées à une monnaie physique – le plus souvent au dollar – qui, comme leur nom l'indique, sont beaucoup plus stables, et rémunérées entre 8 % et 15 % », poursuit ce spécialiste, également connu sous le pseudonyme de Hasheur sur YouTube (plus de 500 000 abonnés). Mais, là encore, prudence.

Les ETF ou trackers, la bouée de sauvetage

Tandis que la guerre en Ukraine rend la Bourse fébrile, miser sur d'autres zones géographiques que l'Europe, notamment les États-Unis, pourrait vous être d'un grand secours si la situation se dégrade fortement. Mais comment faire pour débiter sur un marché que l'on méconnaît ? « Nous-mêmes, professionnels de la gestion, optons en partie pour des ETF », précise Sébastien Grasset, directeur de l'Asset Management d'Auris Gestion. Ces ETF (Exchange Traded Fund), également appelés trackers, sont des fonds qui cherchent à répliquer le plus fidèlement possible l'évolution d'un indice

boursier (comme le CAC 40), à la hausse comme à la baisse. Le spécialiste recommande les fonds suivants : ETF Amundi S&P 500, pour avoir une performance liée à celle des 500 plus grandes sociétés américaines ; et le Lyxor Nasdaq 100, qui suit l'évolution des valeurs technologiques outre-Atlantique. « Les ETF sont intéressants pour diverses raisons. Leurs frais de gestion sont très faibles, autour de 0,30 %, et ils peuvent être logés dans des assurances-vie ou des plans d'épargne en actions (PEA) », complète Thibault Roy, associé chez la société de gestion de patrimoine K&P Finance. Il prévient toutefois : « Le risque reste le même que celui de n'importe quel marché boursier et peut entraîner une perte en capital. »

Crédit aux TPE-PME, pour bien mener sa barque

Si vous voulez mener votre diversification directement, le plus simple aujourd'hui reste le crowdlending, autrement dit le prêt par des particuliers. Avec une rentabilité de 2 % à 10 % pour un capital immobilisé entre trois mois et sept ans, les crédits aux petites entreprises constituent une piste intéressante. Les moins rémunérateurs sont des prêts garantis par l'État (PGE) à 90 %. « Le rapport rendement/risque est excellent, mais les particuliers préfèrent généralement les opérations plus lucratives, autour de 8 % », analyse Maxime Gély, président de la plateforme Credit.fr. « Attention, c'est pourtant sur des dossiers plus équilibrés que se trouve le meilleur rendement net de risque – c'est-à-dire une fois les impayés comptabilisés », complète Patrick de Nonneville, cofondateur d'October, un site concurrent. Atteindre un rendement net de défaut de 4 % à 5 % est déjà très honnête. Choisissez avec précaution les projets mais aussi, et surtout, votre plateforme, qui doit figurer au registre officiel de l'association sous tutelle de la direction générale du Trésor, Orias. Vérifiez son ancienneté, le nombre de dossiers financés, le taux de rendement net de défaut depuis sa création... Et, pour commencer, misez juste quelques dizaines d'euros, sur plusieurs projets.

Prêts entre particuliers, pour accoster dans l'immobilier

Les prêts accordés par des particuliers à des entreprises se déclinent aussi dans l'immobilier auprès de promoteurs ou de marchands de biens. Les rendements annoncés sont souvent alléchants. « C'est bien beau de viser du 10 % mais si, sur un projet, on perd sa mise initiale, cela ne rime à rien », alerte Jean-Jacques, 71 ans, retraité et investisseur en prêts immobiliers. Lui qui a autrefois exercé une activité juridique et financière dans un grand groupe européen cherche d'abord la sécurité du capital. « Mieux vaut y aller petit à petit pour éventuellement apprendre de ses erreurs », insiste celui qui a obtenu un rendement moyen légèrement inférieur à 10 % en brut, soit 7 % net d'impôt. Plusieurs critères sont à prendre en compte lorsque vous étudiez un dossier : le projet de l'opérateur – qui va de la construction précommercialisée à la réhabilitation de locaux –, mais aussi son niveau de solvabilité, le sérieux de son équipe, le rendement offert et les garanties apportées. En la matière, la vigilance est plus que jamais de mise, car la hausse des coûts des matériaux pèse déjà sur les bilans. « C'est pour cela que nous proposons de plus en plus de projets de rénovation et réhabilitation, dits de marchands de biens, dans lesquels les travaux grèvent moins l'équilibre financier que dans la promotion immobilière », explique Gautier Allard, directeur général de ClubFunding, l'une des principales plateformes, qui offre un rendement moyen de 9 % et n'a subi aucun défaut de paiement à ce jour.



Crowdlending écolo, le crédit participatif pour se jeter à l'eau

De leur côté, les prêts verts séduisent de plus en plus. Ils ne se contentent pas de proposer un rendement brut avant impôt de près de 5 % en moyenne et très peu de défauts de paiement, ils sont aussi éthiques. « Je voulais d'abord donner du sens à mon épargne, témoigne Mathieu, 45 ans, cadre dans une entreprise. J'ai investi 15 % de mes économies par ce biais, car j'aime l'idée de choisir moi-même les projets que je finance. » Depuis quelques années, il réinjecte au fur et à mesure ses gains et le capital remboursé par la société emprunteuse. Cibler les énergies renouvelables est aussi un moyen de sécuriser à long terme ses investissements. « Cela permet d'anticiper le "risque carbone", explique Laure Verhaeghe, cofondatrice de Lendosphere, plateforme leader qui n'a connu aucun défaut. En effet, la prise de conscience en matière de réchauffement climatique et d'indépendance énergétique expose les entreprises traditionnelles à d'éventuels changements réglementaires et de consommation. »

L'ISR, première escale vers la finance responsable

Proposés cette fois par les banques, les conseillers en gestion de patrimoine ou les plateformes en ligne, les placements en investissement socialement responsable (ISR) sont de plus en plus courants et encouragés par les pouvoirs publics. On ne les souscrit généralement pas en direct, mais dans le cadre d'une assurance-vie, d'un plan d'épargne en actions (PEA), d'un plan d'épargne retraite (PER), d'un plan d'épargne entreprise (PEE), etc. Depuis le 1^{er} janvier 2022, tout contrat d'assurance-vie doit d'ailleurs proposer obligatoirement une telle unité de compte. Libre à vous, ensuite, de la choisir ou non. À noter, l'ensemble des fonds de La Banque Postale sont en ISR. Il existe cependant plusieurs méthodes pour définir l'investissement socialement responsable, et leur gestion peut varier d'un établissement à l'autre. Dans les années 1980, ces fonds qu'on disait éthiques excluaient les sociétés liées à l'armement, au tabac ou aux jeux d'argent. C'est encore le cas pour Éthique et partage, le fonds éthique de l'ONG CCFD-Terre solidaire (géré par la société Meeschaert), qui exclut aussi les énergies fossiles. Mais aujourd'hui, pour sélectionner les entreprises qui leur semblent les plus responsables, la plupart des banques se basent sur des critères dits « ESG », des grilles d'analyse évaluant l'impact sur l'environnement, le social et la gouvernance, qui comportent hélas des biais. « Ce n'est pas un secret, TotalÉnergies est présent dans tous les portefeuilles ISR, explique Lorène Moretti, experte chez Novethic, un centre de ressources sur la finance durable. Car, s'ils sont mal notés sur les points environnementaux, ils se rattrapent sur d'autres critères. » Selon vos objectifs, demandez des précisions sur les filtres appliqués par la société de gestion, ou faites confiance au label ISR Public, créé par le ministère des Finances, qui a déjà certifié près de 800 fonds ISR.

Des fonds
labellisés
pour ne pas
se noyer



Fonds verts, toutes voiles dehors !

Si les fonds écolos peuvent avoir des rendements tout aussi intéressants que les fonds ISR, ils placent l'exigence environnementale un cran au-dessus des précédents. Le label Greenfin, né en 2016, est là pour le prouver. Avec lui, ni charbon, ni pétrole, ni nucléaire, mais des sociétés qui s'engagent dans la transition bas carbone. On retrouvera donc dans ces fonds verts nombre d'entreprises du secteur des énergies renouvelables, mais aussi des *green bonds*, des obligations vertes émises par des États ou des entreprises destinées à financer des projets à bénéfice environnemental. « Le label Greenfin est très exigeant, souligne Paul Kielwasser, responsable des audits de Novethic. Il n'a été accordé qu'à une centaine de fonds, alors qu'il en existe cinq fois plus, qui pour beaucoup ne sont que d'un vert très clair. Greenfin ne valide que les entreprises qui s'engagent vraiment à changer leurs comportements. » On en trouve la liste sur les sites Lelabelisr.fr, Novethic.fr et Finance-fair.org. Ces produits, auxquels on peut souscrire dans les assurances-vie (avec une deuxième unité de compte obligatoire) et les placements collectifs (Perco, PEE...), commencent à rencontrer l'adhésion des épargnants. L'an dernier, on a même pu voir émerger une bulle verte, avec une valorisation des titres liés au solaire, par exemple.



L'épargne solidaire, vers un nouvel horizon

Si vous voulez continuer à panacher vos investissements, vous pouvez regarder du côté des placements solidaires. Ils sont tournés vers des projets à forte utilité sociale ou environnementale : emploi des personnes en difficulté, habitat social, aide aux pays en voie de développement... Il en existe plus de 170 portant le label Finansol, attribué par l'association Fair, et répertoriés sur le site Finance-fair.org. Si votre priorité n'est pas seulement le rendement financier, mais aussi d'améliorer l'état de la planète et de la société, préférez ce type de placements aux ISR. Vous les trouverez dans les banques (sous forme de fonds, de livrets, de comptes, ou même de cartes de crédit) et dans l'assurance-vie (il s'agit d'une troisième unité de compte obligatoire), ainsi qu'auprès d'associations citoyennes qui proposent d'acquérir des parts sociales de leurs fonds d'investissement et affectent cette collecte à des projets solidaires. C'est la mécanique choisie par Terre de liens, une association drômoise de préservation des terres agricoles. En quinze ans, elle a récolté 121 millions d'euros de capital et racheté 270 fermes et 750 000 hectares de terres. « Notre cause a tout de suite rencontré le succès auprès des épargnants, assure Lucie Sourice, en charge de la relation avec les actionnaires. Le prix de la part est de 104 euros, pour rester accessible à tous. » Il existe de nombreuses structures de ce type, comme Énergie partagée, pour le renouvelable, ou Habitat & Humanisme, pour le logement social. Elles ont toutefois une rentabilité très limitée. La plupart ne revalorisent les parts qu'au niveau de l'inflation. On fait une bonne action tant que son argent y est placé, mais sans plus-value à la sortie. En revanche, elles bénéficient d'une réduction fiscale importante. Pour les actions non cotées, le souscripteur assujéti à l'impôt sur le revenu bénéficie d'une réduction de 18 %, portée à 25 % en 2021 et 2022.

La location solidaire, sans galère

Enfin, louer à loyer modéré à un (ou des) locataire(s) modeste(s) peut aussi vous rapporter. Depuis le 1^{er} janvier, si vous acceptez de baisser vos loyers de 15 % à 45 % sur six ans (par rapport aux prix du marché), vous aurez le droit à une réduction d'impôt allant de 15 % à 65 % ! Si vous passez par une association qualifiée d'agence sociale, comme Habitat & Humanisme, vous aurez aussi une prime d'intermédiation allant jusqu'à 3 000 euros et pouvant être abondée – voire doublée – par certaines collectivités territoriales. Ces agences sociales vous offrent en plus un suivi privilégié. « Nous proposons des biens à la vente, mais également un accompagnement en cas de travaux, et une garantie gratuite (Visale, du groupe Action logement), couvrant dégradation et loyer impayé, précise Carol Poméon, directrice développement et innovation chez Habitat & Humanisme. Nos bénévoles aident aussi les locataires, ce qui permet de s'assurer que tout se passe bien dans l'appartement. » Attention toutefois à bien étudier votre investissement, car la décote des loyers se fera en fonction d'un barème de prix préétablis localement. « Louer abordable ne sera pas toujours avantageux, notamment pour les petites surfaces, résume Jack Dupe, directeur de l'Agence départementale d'information sur le logement en Maine-et-Loire. En général, les projets avec travaux, associés aux aides à la rénovation, dégageront le meilleur rendement. » Par exemple, à Angers, un 80 mètres carrés vendu à 232 000 euros nécessitant des travaux (600 euros du mètre carré) vous rapporterait classiquement 40 814 euros sur six ans, soit un rendement net de 3,5 %. Avec un loyer décoté de 30 % et les aides à la rénovation (dans ce cas, 12 000 euros de subvention), vous gagneriez 62 320 euros de trésorerie, soit un taux de rendement net de 4,6 % ! De quoi préparer votre avenir, sans rogner sur vos valeurs. ■