

<http://www.lesechos.fr/info/chats/300408628-placements-ou-investir-en-2010-.htm>

LesEchos.fr

Météo ☀
Découvrez **LesEchos WINE CLUB**

Rechercher Recherche avancée

Sur tout le site :

Bourse :

Bilans :

Idées & Débats Chats Finances Personnelles

Mise à jour 13 h 24

Partager :

Placements : où investir en 2010 ?

[05/02/10 - 16H24]



Pour gagner de l'argent en 2010, il faut à nouveau prendre des risques. Livrets, assurance-vie, PEA, obligations convertibles, actions, immobilier locatif... Quels placements privilégier à court, moyen et long terme ? Meyer Azogui, président de Cyrus Conseil, cabinet de conseil en gestion de patrimoine indépendant gérant plus de 1,3 milliard d'actifs, a répondu à vos questions en direct, vendredi 12 février, de 11h à 12h. Lire le compte-rendu intégral.

michou: Est-il préférable dans la situation actuelle de vendre ses actions et d'acheter un bien immobilier en vue de le louer ?

mazogui: Pas de réponse formelle: tout dépend de votre situation patrimoniale et de vos objectifs. Êtes vous en plus-values sur ces actions, dans quel véhicule d'investissement les détenez-vous ? Quelle sera l'incidence fiscale propre à leur cession. Quant à l'immobilier, nous y sommes favorables si vous l'achetez à un bon prix sur un marché demandeur de locataire et surtout à crédit.

arcanum: Ma mère (75 ans) a économisé en 2009 une somme d'environ 10 000 euros. Où la placer, sachant qu'elle dispose déjà d'un livret A et d'un livret développement durable pleins ainsi que d'une assurance-vie investie sur le fonds en euros de plus de huit ans ? Que penser de la pierre papier ?

mazogui: Votre mère peut encore alimenter son contrat d'assurance-vie pour partie sur le fonds en euros et pour partie sur des SCPI si elles sont éligibles sur son contrat. La pierre papier peut être souscrite en direct, notamment si votre mère a besoin de revenus complémentaires.

rachid: J'ai déjà rempli tous les livrets que m'a proposé la banque, mais le taux d'intérêt n'est pas élevé en 2009. Je n'ai gagné que 1.200 euros pour 70.000 euros investis. Que dois-je faire pour gagner plus ? Je regarde aussi l'immobilier, mais les prix ne sont pas encore très stables dans le sens où je les trouve élevés proche de Paris.

mazogui: Pour un placement à court terme, on trouve encore des livrets à taux boosté- par ex 5% bruts sur 3 mois dans la limite de 100.000 euros. Pour une durée plus longue, les fonds en euros des compagnies d'assurance peuvent constituer une bonne alternative. Si vous acceptez un risque supérieur ou un risque en capital, pensez aux unités de compte via des investissements programmés. Quant à l'immobilier, vous pourrez compléter votre apport par un crédit pour un achat en première ou seconde couronne, voire en province.

dominique: pour une assurance vie, si les bénéficiaires acceptants (proprement dit j'entends par là que je ne peux pas le récupérer sans leur accord, ce sont mes enfants) est ce que je peux l'enlever de ma déclaration d'ISF? ou suis je obligé d'investir dans des pme ou de donner à des associations pour réduire mon ISF ?

Nos dernières infos
Recherche par secteur

A ne pas manquer



DIAPORAMA. SPORT : Les 10 clubs les plus riches du monde
"Forbes", spécialiste des classements en tous genres, a dévoilé son palmarès des clubs sportifs les plus riches du monde, tous sports confondus.

1 2 3 4 5 6 7 8

<http://www.lesechos.fr/info/chats/300408628-placements-ou-investir-en-2010-.htm>

mazogui: L'acceptation du contrat d'assurance vie par un bénéficiaire ne permet pas de l'exonérer de l'ISF. Pour réduire cet impôt, une des solutions passe par les dons à des associations et/ou les investissements dans les PME: réduction de 75% de votre investissement plafonnée à 50.000 euros

Jo: J'ai un peu plus de 100.000 euros à placer pour 12 à 18 mois. Les comptes sur livrets bancaires et comptes à termes ne sont plus vraiment rémunérateurs. Mon banquier me propose un contrat d'assurance-vie en fond euro avec des droits d'entrée réduits (et de déclarer à l'IR les intérêts, n'étant pas imposable). Que pensez-vous de cette solution ?

mazogui: C'est une des solutions envisageables pour votre horizon de placement à court terme. Attention toutefois aux 12,1% de prélèvements sociaux sur les intérêts. Vérifier que les intérêts produits par le contrat ne vous rendent pas imposable. Autre solution: jouer la concurrence bancaire pour les comptes sur livrets boostés.

joseph Locanda: Je vais vendre mon entreprise en 2010 et je vais me retrouver à la tête d'un capital financier. Entre ne rien gagner avec l'argent court terme et risquer de le perdre en bourse, je suis perplexe sur les possibilités qui me sont offertes pour protéger et faire fructifier de l'argent acquis en prenant des risques. Quel conseil pourriez vous me donner ?

mazogui: Nous préconisons de diversifier vos placements tant au niveau des dépositaires (comptes titres et assurance vie) que des gérants financiers (Sicav, FCP). Si vous recherchez des placements sécurisés, l'enveloppe de l'assurance vie pourra constituer la base de votre stratégie. Pour des placements plus risqués, des produits structurés à capital garanti à l'échéance sont envisageables. Vous pourrez compléter par des placements obligataires: dettes d'entreprise ou convertibles. Néanmoins, une approche globale de votre patrimoine est indispensable pour mesurer notamment l'incidence fiscale de votre ISF. Serez-vous éligible au bouclier fiscal...

micheldenis: Est-ce qu'on peut faire confiance à des organismes proposant des assurances-vie à taux élevés et à frais quasi nuls ?

mazogui: Ces compagnies pratiquent des TAUX D'APPEL alléchants, qui ne sont pas couverts par la réalité de leurs placements financiers. Cependant les autorités de contrôle tendent de mettre le holà, en rappelant les règles de prudence. Quant aux frais quasi nuls à l'entrée du contrat, vérifiez s'ils ne sont pas contre balancés par des lourds frais de gestion et/ou d'arbitrage.

moa: L'or a un très beau potentiel de croissance... mais quel type choisir ? Lingot, Napoléon, Louis, mines... etc ?

mazogui: L'or est une matière première. Sa particularité: son risque exprimé en volatilité des cours est élevé. Depuis le 3.12.09, l'once d'or a perdu 15%. C'est un placement spéculatif par essence. Nous privilégions les Sicav aurifères dont certaines pourront amortir ce risque, par une gestion active et des poches de liquidité importante. Quant aux mines, elles sont encore plus spéculatives que l'or métal. Mais avec des perspectives de gain - et de pertes- plus importantes. Seul aspect positif: c'est traditionnellement, une protection contre l'inflation.

dede12220: Faut-il attendre le retour de l'inflation pour se positionner sur l'achat de l'or ?

mazogui: A court terme, nous ne tablons pas sur un retour de l'inflation. En diversification, on peut détenir au max 10% d'or dans son portefeuille.

balistik: Je voudrais savoir s'il est bon d'investir dans l'achat de bons de trésor des états européens à l'heure actuelle malgré les notations assez flatteuses pour certains états comme la France mais qui a un déficit public qui s'alourdit de jour en jour.

mazogui: Nous doutons que vous puissiez souscrire des obligations d'Etat européen en direct. En général, nous ne sommes pas trop favorables aux obligations d'Etat, compte tenu du risque de hausse des taux d'intérêt. Cependant certaines SICAV qui jouent le thème de la dette émergente (Brésil, Russie, Inde, Chine) ont notre préférence.

dhaui: Si le rendement apparent (rendement net annoncé) des fonds en euros a baissé en 2009 par rapport à 2008, le rendement réel de ces fonds (rendement en tenant compte de l'inflation) a monté. Quelle tendance voyez vous pour 2010 ?

mazogui: La tendance est clairement à la poursuite de la baisse. Surtout si les compagnies jouent la vérité

<http://www.lesechos.fr/info/chats/300408628-placements-ou-investir-en-2010-.htm>

"des prix". Et arrêtent à se livrer à une surenchère des taux bonifiés.

smart: Dans un contrat multisupports ou tout avait été arbitré en fonds euros, puis-je revenir progressivement dans les fonds actions ? Si oui, lesquelles privilégier ?

mazogui: 1. Privilégiez un retour progressif sur les actions à travers l'investissement programmé, qui permet de lisser les points d'entrée. 2. pour 2010, nous pouvons privilégier pour partie les fonds d'actions européennes sur les valeurs de rendement. Et pour le reste, tout en gardant un horizon de placement de 5 ans, les pays émergents où les perspectives de croissance sont + porteuses. Là encore, jouez la diversification des zones géographiques émergentes.

PATEVE: Croyez-vous qu'il est encore judicieux d'investir dans du locatif Scellier, si oui dans quel type d'appartement et où ?

mazogui: Oui, sur le principe. De préférence, à crédit, sur des durées longues et à taux fixe. Privilégiez les 2 ou 3 pièces, dans des villes dynamiques ou leur périphérie immédiate. Ce marché locatif est + intéressante et la liquidité + grande. Dernier conseil: déplacez vous avant d'acheter.

retraité: L'achat de parts de SCPI n'est-il pas plus intéressant que l'achat d'un bien immobilier à mettre en location ?

mazogui: Oui, l'achat de SCPI mérite l'attention, surtout si vous souhaitez être déchargé de tout souci de gestion et diversifier les risques. Toutefois si vous disposez d'un budget + important, l'achat en direct - sous certaines conditions- peut se révéler + favorable en terme de plus-value.

ndc: Puis-je connaître votre opinion sur les meilleures solutions pour défiscaliser 20.000 euros ? Les "entreprises dom-tom" par exemple ? Voyez-vous d'autres alternatives ?

mazogui: Oui, pour l'investissement outre-mer (Girardin industriel). A une condition essentielle, bien sélectionner le promoteur de l'opération et valider le montage juridique. Sous ces réserves, le taux de rendement interne oscille entre 25% et 30%.

kro_20100: Je suis fonctionnaire internationale je ne paye pas d'impôt. Un capital de 2.500.000 euros. Je pense à un investissement dans un viager ou sur des terrains.

mazogui: Tout dépend déjà de la composition actuelle de votre patrimoine et de vos objectifs. Une règle d'or: DIVERSIFIER. Pour l'immobilier, privilégiez l'achat de la nue-propriété, qui a la différence du viager, vous permet de maîtriser le risque. Il serait judicieux de placer ce capital et le donner en garantie en contrepartie d'un crédit à taux fixe. Une manière de jouer l'effet de levier et de vous protéger de l'inflation. Avec 2,5 millions d'euros en garantie, vous pourriez un placement de l'ordre de 5 millions d'euros.

BAGOT: Ne pensez vous pas que les SCPI, sont les meilleurs placements, sans trop de risques et un rempart contre l'inflation ?

mazogui: En général l'immobilier - direct ou en SCPI - financé à crédit, constitue un double rempart contre l'inflation. Les loyers sont indexés et le taux de crédit à taux fixe permet de rembourser en "monnaie de singe" en cas de forte inflation.

pascalou: Avec une résidence principale sans crédit, 7 chambres de bonne à Paris en LMP, 2 salaires moyens tmi 30% et 100.000 euros placés en assurance-vie et épargne de précaution (livret bancaire) pourquoi faudrait il privilégier l'épargne financière en se mettant "à la merci des financiers" au détriment de l'immobilier de rapport parisien ? N'est il pas opportun de développer un parc immobilier paris intra-muros ?

mazogui: Vous avez bien diversifié votre patrimoine. Si vous souhaitez développer votre patrimoine immobilier, profitez des taux bas de crédit pour faire de l'effet de levier. Pour des petites surfaces, Paris intra muros peut être une bonne solution, notamment en termes de rendement locatifs. Ne négligez pas pour autant les actifs financiers à des niveaux historiquement pas très cher. Notamment au travers d'investissements progressifs.

soso: avons été propriétaires de logement locatifs, beaucoup de désillusions, pourriez vous nous donner plus de précision sur les SCPI, dans lesquelles investir ?

mazogui: Pour le rendement, nous conseillons les SCPI de bureaux ou/ et de commerces. Préférez celles

<http://www.lesechos.fr/info/chats/300408628-placements-ou-investir-en-2010-.htm>

à capital variable qui permettent d'assurer une + grande liquidité. Courant mars, les Echos publieront un banc d'essai sur 20 SCPI. Pour optimiser fiscalement votre placement en SCPI, il est possible pour partie d'en détenir via des contrats d'assurance-vie.

gerrard95: investir dans l'immobilier via une SCI à l'IS à crédit dans l'optique d'une transmission de patrimoine n'est ce pas la martingale puisque un bien acheté 250.000 euros, financé par crédit à hauteur de 200.000 euros, pourra être transmis sur une base de 50.000 euros sachant que je me place à long terme et que je ne souhaite pas vendre. Qu'en pensez-vous ?

mazogui: Il n'est pas nécessaire que la SCI soit à l'IS pour la valoriser sur une base de 50.000 euros. D'autre part, la détention de biens immobiliers à travers une SCI soumise à l'IS ne permet pas de bénéficier de l'exonération des plus-values au bout de 15 ans. Avant de décider, il est nécessaire de faire des simulations : SCI à l'IR ou à l'IS, crédit amortissable ou in fine, ... Prendre également en compte le formalisme de la SCI à la création et pendant toute sa durée de vie, surtout à l'IS.

mzx_57: Ou placer 100.000 euros sur une période de 12 à 18 mois en acceptant des risques ? Un conseiller me propose des parts Aristophil avec un rendement de 8,5.

mazogui: Prendre des risques sur une durée aussi courte n'est guère raisonnable. "Peu importe votre talent, certaines choses prennent du temps. Ce n'est pas en mettant 9 femmes enceintes que vous aurez un bébé en un mois", selon Warren Buffett.

Tom: Y a-t-il encore un potentiel de hausse significatif sur les obligations high yield ?

mazogui: Les obligations à "haut rendement" ont déjà fortement monté en 2009. Mais + sur un effet de rattrapage. Ces produits restent très risqués, car non notés par les agences spécialisées. Si vous avez déjà engrangé des plus-values, dégagez-les. Et placez le produit de la vente, par ex sur les obligations convertibles ou des SICAV investies en obligations de pays émergents.

julien01: Faut-il investir dans un logement ancien à mettre en location sans prendre en compte l'effet de levier défiscalisation ou investir directement dans un dispositif type loi scellier ?

mazogui: Il faut toujours privilégier la qualité intrinsèque du bien aux avantages fiscaux que l'on peut en retirer. Si vous êtes fortement imposé, l'effet de levier de 25% peut être un atout. Dans l'ancien, sélectionnez un bien nécessitant des travaux importants. Ils sont déductibles sans limite de vos revenus fonciers, et dans la limite de 10.700 euros sur votre revenu global. L'idéal est de faire les travaux sur deux ans.

Modérateur: Merci à tous pour vos nombreuses questions. Pour celles qui concernaient plutôt la Bourse, sachez que vous pourrez les reposer la semaine prochaine à la même heure (vendredi 19 février de 11h à 12h), à l'occasion de notre ch@t Bourse mensuel, Régis Bégué, directeur de la gestion actions chez Lazard Frères répondra à vos questions. Posez-les dès maintenant [en cliquant sur ce lien](#).

Nos ch@ts "Finances personnelles" :

[Ch@t Bourse \(19/02\) : posez vos questions à l'avance,](#)



Partager :



Plan du site

- | | | | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------------|--|
| → La bourse | → Les secteurs | → Débats | → L'actualité par région | → Les Echos PME | → Les Echos sur mobile |
| → L'actualité boursière | → Le journal | → Vos commentaires | → Culture | → Management | → Vos alertes |
| → Communiqués entreprises | → Les sociétés citées | → Nos forums | → Nos fils RSS | → Nos biographies | → Nos Newsletters |
| → Finances personnelles | → Nos archives | → Nos blogs | → Les dernières dépêches | → Emploi | → Météo |
| → Nouveau: Les Cercles | → Portail Vidéos | → Les Echos Wine Club | | | |

<http://www.lesechos.fr/info/chats/300408628-placements-ou-investir-en-2010-.htm>

Abonnements / Espace clients / Publicité

→ [Abonnement Pack \(journal + web\)](#)

→ [Espace clients](#)

→ **Publicité:** [Lesechosmedias](#)

→ [Abonnement Web](#)

Sites web du groupe

→ [Investir](#)

→ [TPE-PME.com](#)

→ [Conférences](#)

→ [L'Institut Les Echos](#)

→ [Série limitée](#)

→ [Radio Classique](#)

→ [Enjeux-Les Echos](#)

→ [Bilansgratuits](#)

→ [Salon des Entrepreneurs](#)

→ [Les Echos Formation](#)

→ [Les Echos ePaper](#)

→ [Connaissance des Arts](#)

→ [Capital Finance](#)

→ [Eurostaf](#)

→ [Les Echos de la Franchise](#)

→ [EchoSup](#)

→ [LeCrible.fr](#)

→ [La Fugue](#)

[Rediffusion](#) | [C.G.U./C.G.V.](#) | [Prestataires](#) | [Publicité](#) | [Plan du site](#) | [Charte lesechos](#) | [Aide](#)

Tous droits réservés - Les Echos 2010 

Conformément à la loi Informatique et Liberté n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, nous nous engageons à informer les personnes qui fournissent des données nominatives sur notre site de leurs droits, notamment de leur droit d'accès et de rectification sur ces données nominatives. Nous nous engageons à prendre toutes précautions afin de préserver la sécurité de ces informations et notamment empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers.