

## LE DÉBAT

### RETRAITE ▶ LA BOURSE MIEUX QUE LA PIERRE ?

L'immobilier locatif représente toujours une valeur sûre, et le faible coût actuel du crédit permet de profiter d'un bon effet de levier. Difficile, cependant, d'ignorer le potentiel d'appréciation des actions sur le long terme, après la récente chute des cours. Débat entre tenants des deux camps.

OUI



“  
Les actions devraient prendre leur revanche sur l'immobilier.  
”

**L'étude des perspectives de profit des entreprises dans le monde prouve que les valorisations des actions sont attrayantes.**

Leurs performances ont beaucoup déçu ces dix dernières années – du moins si l'on se réfère aux indices boursiers plutôt qu'aux résultats des gestionnaires –, mais les actions n'ont pas dit leur dernier mot. Dans la perspective à long terme qui est celle de la retraite, je suis convaincu qu'après avoir chuté de 45 % par rapport à leur plus haut niveau (selon l'indice Cac 40), elles devraient prendre leur revanche sur des actifs immobiliers qui ont volé de

record en record. Les actions présentent des valorisations attrayantes compte tenu des perspectives de profit des entreprises dans le monde, ce qui n'est pas le cas de la pierre, me semble-t-il, dont les prix me paraissent déconnectés du pouvoir d'achat des ménages. Après l'achat de la résidence principale, l'investissement dans la pierre placement n'est pas opportun par rapport à la constitution d'un portefeuille boursier (à travers des OPCVM, Sicav et fonds communs de placement) et à tous les avantages que cela présente. Venons-en aux atouts des actions : une liquidité instantanée, une rentabilité annuelle, sans souci de locataire, de l'ordre de 3 % à travers les dividendes versés par les sociétés européennes, une fiscalité optimale (via notamment le plan d'épargne en actions exonéré d'impôt sur les plus-values au-delà de cinq ans de détention), un coût d'achat et de vente des parts très inférieur aux frais de notaire, la possibilité d'étaler ses investissements dans le temps, voire de les programmer dans la durée pour lisser son prix d'achat et, enfin, l'opportunité unique de diversifier ses investissements sur plusieurs pays et secteurs économiques, et notamment d'accéder à la forte croissance des pays émergents. ■



Christophe François,  
directeur général  
de Swan Capital  
Management



José Zaraya,  
président  
d'Expert & Finance

**L'immobilier garantit le pouvoir d'achat de l'épargne et certaines SCPI offrent une rentabilité qui dépasse celle de la Bourse.**

Les actions peuvent venir doper la performance des actifs financiers, ce n'est pas moi qui vous dirai le contraire. Mais il me semble que les opportunités de l'immobilier locatif, indépendamment même des cadres fiscaux spécifiques, comme le Scellier ou le LMNP Censi-Bouvard, sont grandement sous-estimées. Grâce à l'effet de levier du crédit, dont le coût est historiquement bas, l'immobilier locatif permet de se constituer un capital retraite dans de très bonnes conditions. Bien

placée, et donc facile à louer, la pierre préservera le pouvoir d'achat de l'épargne dans la durée et offrira une protection à ses proches grâce à l'assurance-décès. Mieux, en sélectionnant des sociétés civiles de placements immobiliers dites de rendement, l'épargnant sera déchargé des soucis de gestion, des contraintes liées au locataire, d'entretien et de travaux. Il obtiendra en outre une rentabilité nette et régulière généralement très supérieure à celle de la Bourse. Ces SCPI conviennent aussi pour préparer sa retraite (on réinvestira les revenus encaissés) ou en complément des pensions à percevoir. Elles permettent également de diversifier un capital sur plusieurs biens immobiliers – *a fortiori* si l'investisseur répartit sa mise sur plusieurs SCPI – et, surtout, elles peuvent venir se loger dans l'enveloppe juridique et fiscale très attrayante de l'assurance-vie. Dans ce cadre, au sein de son contrat multisupport, l'épargnant aura un avantage supplémentaire non négligeable : la possibilité d'arbitrer en revendant ses parts à la meilleure contrepartie possible, c'est-à-dire l'assureur lui-même. Enfin, quand il sera retraité, il pourra, s'il le souhaite, améliorer son rendement par des demandes de rachats de parts au fil de l'eau. ■

NON



“  
Les opportunités de l'immobilier locatif sont grandement sous-estimées.  
”