

RENDEMENT ET PLACEMENT DU CAPITAL DANS UN CONTEXTE D'INFLATION :



ATTENTION :

- **CES INFORMATIONS NE SONT PAS DES CONSEILS EN INVESTISSEMENTS.**
- **IL S'AGIT DE MON AVIS PERSONNEL ET PAS D'UNE INCITATION.**
- **N'INVESTISSEZ **JAMAIS PLUS** QUE CE QUE VOUS ETES PRÊT A PERDRE.**
- **LES RENSEIGNEMENTS NE SONT PAS FORCEMENT EXACTES A 100%.**
- **CEUX SONT SOUVENT DES ESTIMATIONS OU APPROXIMATIONS.**
- **RENSEIGNEZ VOUS AVEC D'AUTRES SOURCES PLUS OFFICIELLES.**
- **LES DONNEES SONT DE 2022.**

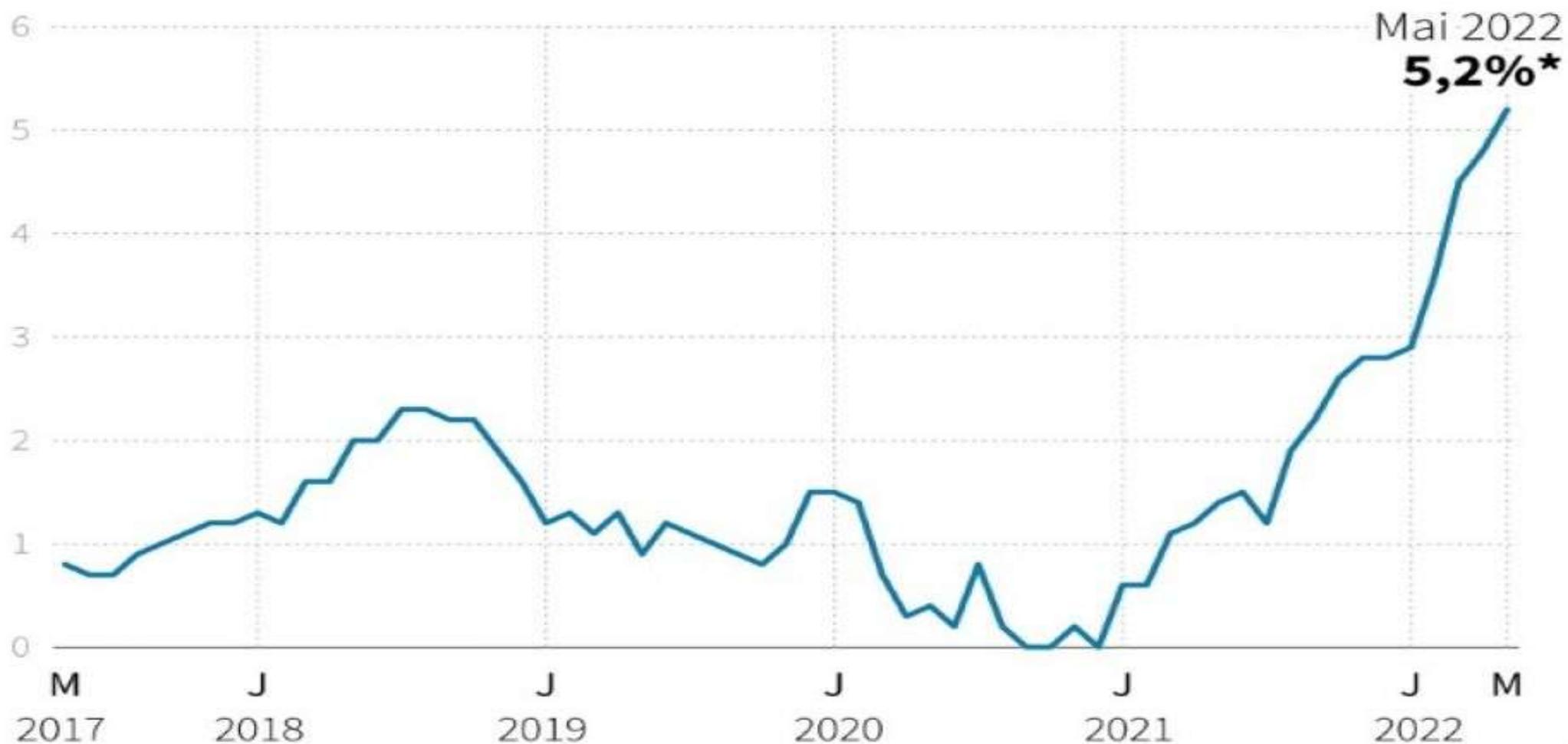
➔ MERCI POUR VOS PISTES D'AMELIORATIONS DE CETTE EBAUCHE.

RENDEMENT DU CAPITAL DANS UN CONTEXTE D'INFLATION :

- ✓ EN 2022, **l'inflation** est de l'ordre de 5% à 8% en France.
- ✓ Cela signifie que si vous avez :
 - 100 000 €
 - sur un compte courant en début d'année,
 - alors à la fin de l'année ils valent moins que :
 - 95 000 €.
- ✓ Ceci en terme de pouvoir d'achat bien entendu.
- ✓ Alors comment se **PROTEGER** de la perte de pouvoir d'achat?

Inflation en France

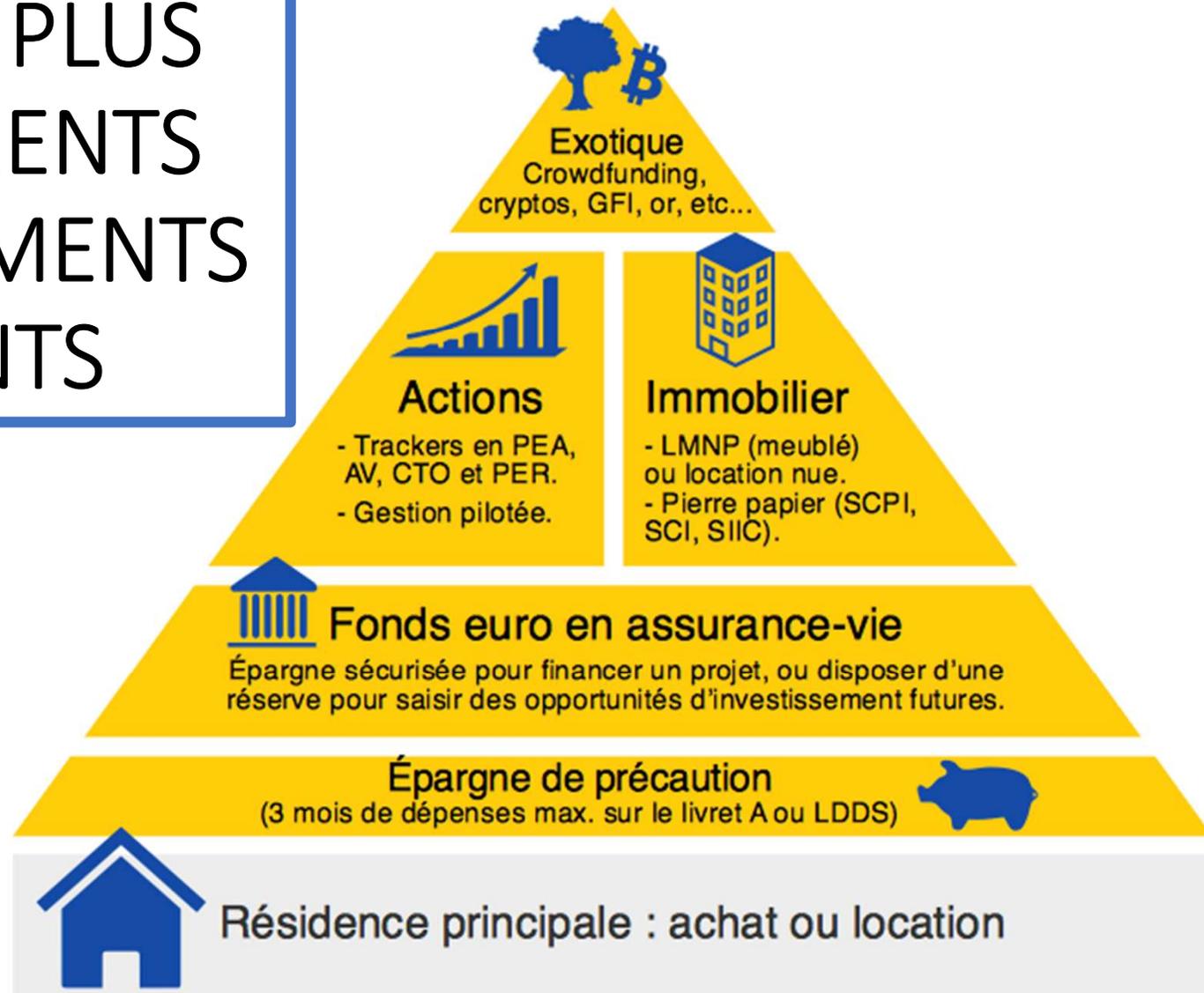
Évolution des prix à la consommation, en glissement annuel (en %)



Source : Insee, de mai 2017 à mai 2022

*donnée provisoire

REGARDONS DE PLUS PRÈS LES DIFFERENTS TYPES DE RENDEMENTS ET PLACEMENTS



LES DIFFERENTES POSSIBILITEES DE RENDEMENT DU CAPITAL ET LES PLACEMENTS :

- ✓ 1. LE LIVRET A : 2% de rémunération (plafond 22 950€).
- ✓ 2. LES OBLIGATIONS D'ETAT (FR) : 2 à 3% environ.
- ✓ 3. LES ASSURANCE-VIE : 1,3 à 2% environ.
- ✓ 4. LES ACTIONS (PEA) en moyenne 7% depuis 10 ans (risqué).
- ✓ 5. LE FONCIER (locations immobilières) : entre 2 à 7% (brut).
- ✓ 6. L'OR → PLACEMENT
- ✓ 7. MATIÈRES PREMIÈRES → PLACEMENT
- ✓ 8. AUTRES (voitures de collec., Bitcoin, etc...) → PLACEMENT

✓ 1. LE LIVRET A :

- Les livrets bancaires (Livret A, LEP, PEL, CEL, livret jeune...) avec un rendement de 2%, **le Livret A** revient à vous faire « **perdre de l'argent** ».
- Vous pouvez y loger votre épargne de précaution (plafond à 22 950 €).
- C'est toujours mieux que le compte courant qui ne rapporte rien...
- **Attention**, les comptes, dépôt bancaires ne sont **garanties** qu'à hauteur de 100 000 € en cas de faillite de la banque.

✓ 2. LES OBLIGATIONS D'ETAT (FR) :

- IL S'AGIT ICI DE LA **CONFIANCE** QU'ON A ENVERS L'ETAT FRANCAIS.
- EN EFFET NORMALEMENT L'ETAT NE « PEUT » PAS FAIRE DEFAULT SUR SA DETTE.
- CEPENDANT DES ETATS ON DÉJÀ **FAIT DEFAULT** DANS LE PASSE MEME LA FRANCE.
- POUR UNE REMUNERATION **A 2% VOIR MAX 3%** DE SA DETTE POUR L'INSTANT EN 2022.
- VOUS **PERDEZ TOUJOURS 3 à 5%** DE POUVOIR D'ACHAT CHAQUE ANNEE.

✓ 3. L'ASSURANCE-VIE : ATTENTION LOI SAPIN

Deux types, **fond en euros** ou **unités de compte**.

- Attendu autour de 1% (avant prélèvements sociaux de 17,4%), le rendement des fonds en euros de l'assurance-vie poursuit sa descente en pente douce (**1,3%** en 2020).
- L'Assurance vie peut se révéler pertinente pour financer un projet ou préparer votre retraite à condition de diversifier votre contrat avec des unités de compte et de l'immobilier (SCPI, OPCI).
- **Le fonds euro** : rendements faibles sans prise de risque, le fonds en euros a pour particularité la garantie totale du capital placé. **SAPIN**
- **Les unités de compte** : rendements proportionnels à la prise de risque.

✓ 4. LES ACTIONS :

- AVEC UN **COUPON** ANNUEL (REMUNERATION OU RENDEMENT) + UNE POSSIBILITE DE **PLUS VALUE**.
- LES ACTIONS SONT DES PLACEMENTS HYBRIDES ON PEUT DIRE.
- SAUF QUE LE **RISQUE** EST ELEVE EN **PERTE DE CAPITAL** (MOINS VALUE), SURTOUT EN CE MOMENT OU LE MARCHE DES ACTIONS CORRIGE FORTEMENT.
- LE MARCHE EST FORTEMENT MONTE PENDANT 10 ANNEES DE SUITES (EFFET IMPRESSION MONETAIRE DE LA BCE, INVESTISSEURS ETC...).

✓ 5. LE FONCIER :

- **LE FONCIER EST LE PLACEMENT PAR EXCELLENCE, IL RASSURE ET PROCURE DU RENDEMENT ET DE LA PLUS VALUE SUR LE LONG TERME (LA PLUS PART DU TEMPS).**
- **POURTANT NOUS SOMMES EN 2022, DANS UNE BULLE IMMOBILIÈRE QUI VA SE DEGONFLER UN PEU JE PENSE.**
- **LA LOCATION : PRENONS UN BIEN D'UNE VALEUR DE 300 000 € + 22 000 € de frais de notaires dont 0,8% dit les :
➔ émoluments (soit au total 7% de la valeur d'acquisition pour de l'ancien).**

✓ 5. LE FONCIER :

Mode de calcul des émoluments des notaires

Tranches	Taux applicable depuis le 1 ^{er} janvier 2021
De 0 à 6 500 €	3,870 %
De 6 500 € à 17 000 €	1,596 %
De 17 000 € à 60 000 €	1,064 %
Plus de 60 000 €	0,799 %

✓ 5. LE FONCIER :

- Ainsi, un bien acheté à hauteur de 322 000 €.
- Estimation de la valeur locative mensuelle : 1 240 € (hors charges). Donc 14 880 de loyer annuel.
Soit un rendement **brut** de $14\,880\text{ €} / 322\,000\text{ €} = 4,6\%$

➤ IL FAUT RETIRER LES TAXES :

- ✓ Taxe foncière : à évaluer, mais disons 1 000 €.
- ✓ Impôts sur les revenus fonciers (pour un revenu inférieur à 15 000 € / an : abattement de 30% applicable en vertu des charges d'entretiens etc...).
- ✓ Soit : $14\,880 * 0,7 = 10\,416\text{ €}$ imposable à hauteur de 28% environ (11% de TMI et 17,2% de prélèvements sociaux).

✓ 5. LE FONCIER :

➤ Donc, nous sommes à **+ 14 880 €** de revenus « Brut ».

- **1 000 €** de Taxe foncière.

- **2 916 €** (- 10 416 * 28%) d'impôts sur revenu foncier.

Ainsi nous avons **10 964 €** net de loyer annuel après impôts.

DONC : $10\,964 / 322\,000 = 3,4\%$ de rentabilité nette...

Soit $10\,964 / 12 = 914\text{€}$ net mensuel de loyer.

On peut estimer une rentabilité optimisée entre **3 et 6%** nette pour un bon gestionnaire d'immobilier...

Mais si **l'inflation est à 6%** alors on « sauve juste les meubles »...

On bénéficie de la **plus value probable** sur le long terme.

DANS LE RECENT Prix au M2	3 200	3 300	3 400	3 600
MAISON DE X M2	83	100	110	125
PRIX D'ACHAT HORS FRAIS DE NOTAIRE	265 600	330 000	374 000	450 000
FRAIS DE NOTAIRE 7%	18 592	23 100	26 180	31 500
PAS DE FRAIS D'AGENCE	-	-	-	-
TOTAL PRIX ACHAT	284 192	353 100	400 180	481 500

Valeur locative au M2	15	15	15	14
VALEUR LOCATIVE MENSUELLE	1 245	1 500	1 650	1 750
VALEUR LOCATIVE ANNUELLE	14 940	18 000	19 800	21 000
Rentabilité Brute en %	5,26%	5,10%	4,95%	4,36%

TAXE REVENU < a 15 000 par an	2 928	-	-	-
TAXE REVENU > a 15 000 par an	-	3 487	3 836	4 068
TAXE FONCIERE	1 158	1 395	1 535	1 628

TOTAL REVENU BRUT ANNUEL	14 940	18 000	19 800	21 000
TOTAL IMPOTS ANNUEL	4 086	4 882	5 370	5 696
Rentabilité Nette	10 854	13 118	14 430	15 304
Rentabilité Nette en %	3,82%	3,72%	3,61%	3,18%
Loyer Mensuel Net	904	1 093	1 202	1 275

DANS LE RECENT Prix au M2	3 100	3 500	4 000	4 000
APPARTEMENT DE X M2	60	70	80	100
PRIX D'ACHAT HORS FRAIS DE NOTAIRE	186 000	245 000	320 000	400 000
FRAIS DE NOTAIRE 7%	13 020	17 150	22 400	28 000
PAS DE FRAIS D'AGENCE	-	-	-	-
TOTAL PRIX ACHAT	199 020	262 150	342 400	428 000

Valeur locative au M2	13	13	16	15
VALEUR LOCATIVE MENSUELLE	780	910	1 280	1 500
VALEUR LOCATIVE ANNUELLE	9 360	10 920	15 360	18 000
Rentabilité Brute en %	4,70%	4,17%	4,49%	4,21%

TAXE REVENU < a 15 000 par an	1 835	2 140	-	-
TAXE REVENU > a 15 000 par an	-	-	2 976	3 487
TAXE FONCIERE	725	846	1 190	1 395

TOTAL REVENU BRUT ANNUEL	9 360	10 920	15 360	18 000
TOTAL IMPOTS ANNUEL	2 560	2 987	4 166	4 882
Rentabilité Nette	6 800	7 933	11 194	13 118
Rentabilité Nette en %	3,42%	3,03%	3,27%	3,06%
Loyer Mensuel Net	567	661	933	1 093

✓ 5. LE FONCIER :

- La loi de finances prévoit une réforme du calcul de la taxe foncière pour janvier 2026. En effet, le mode de calcul de cet impôt n'a pas été mis à jour depuis 1970, ce qui signifie que certains critères sont devenus obsolètes. Par exemple, les critères de confort comme la présence d'eau courante ou de gaz entraînent une **majoration de la taxe foncière** alors qu'ils relèvent à présent de la simple décence. Cette réforme va donc réviser ces valeurs afin de les adapter aux critères actuels. Et pour les propriétaires qui verraient leur taxe foncière **augmenter considérablement**, il faut savoir que ses effets seront lissés sur plusieurs années.

✓ LES PLACEMENTS :

- **6. L'OR :** le cours est trafiqué par les banques et il faut acheter de l'or physique pas de l'or « papier ». C'est quand même une réserve de valeur depuis plus de 5000 ans... Même si c'est difficilement divisible et transportable. On peut quand même faire de la plus value sur le long terme taxable bien entendu.
- **7. Matières premières :** elles sont en bulle maintenant ce qui explique l'inflation (pétrole, gaz, électricité, blé).
- **8. Les voitures de collections :** il faut être connaisseur, ça prend de la valeur si on a le nez fin et sur le long terme normalement.

✓ 8. LES PLACEMENTS : LE BITCOIN

- **LE BITCOIN** : Il faut extrêmement bien s'y connaître.
- Meilleure performance en terme de placement au monde sur les 12 dernières années... Il faut au moins conserver son investissement 4 à 5 ans pour être vraiment rentable et ne plus subir la « **volatilité** » du marché temporaire.
- EN FRANCE EN 2022 LA TAXE EST DE **30%** SUR LA PLUS VALUE (**LOI PACTE**).
- BIEN SE RENSEIGNER AVEC DE **BONNES SOURCES!**

✓ 8. LES PLACEMENTS : LE BITCOIN

Bitcoin Logarithmic Regression Bands (Bubble and Non Bubble Fit)



✓ PROCHAINEMENT EPISODE 2

➤ **MONTAGE FINANCIER, LOUER
DU CAPITAL EN 2022 (BBOB)**

