



**QUE**

**CHOISIR**

www.quechoisir.org

# Argent

>>> 4,85€ | EXPERT, INDÉPENDANT ET SANS PUBLICITÉ
>>> NUMÉRO 150 | AVRIL 2018

# ÉPARGNE 2018

# FAITES LE TRI!

**NOS CONSEILS  
SELON  
VOTRE PROFIL**

**ASSURANCE SANTÉ SÉNIORS  
NE VOUS TROMPEZ  
PAS DE CONTRAT**

**MAISON  
DE FAMILLE**  
**Faut-il  
la vendre ?**



## PLACEMENTS ATYPIQUES

## Vigilance maximale

EN QUÊTE DE RENDEMENTS HORS PAIR, LES ÉPARGNANTS EXPLORENT DES PISTES EXOTIQUES. L'IMMOBILIER À L'ÉTRANGER SÉDUIT PAR DES PROMESSES DE RENTABILITÉ ALLÉCHANTES. UNE VOIE DE DIVERSIFICATION À NE PAS ÉCARTER D'EMBLÉE, CONTRAIREMENT AUX DIAMANTS, TERRES RARES ET AUTRES PLACEMENTS ATYPIQUES, QUI CONFINENT TROP SOUVENT À UNE ARNAQUE.

**S**ur le continent Nord-Américain, d'alléchantes rentabilités annuelles, jusqu'à 7,5 % net de charges, sont affichées par des distributeurs de biens immobiliers auprès de la clientèle française. Une offre d'autant plus séduisante que le ticket d'entrée est modeste : à partir de 150 000 \$ (environ 122 300 €), vous pouvez acquérir une maison familiale neuve ou récente dans une banlieue résidentielle d'une grande ville des États-Unis telle qu'Atlanta, Dallas ou Orlando.

« En raison du mode de taxation américain des revenus fonciers et de ses divers abattements, notamment celui lié à l'amortissement du bien, un Français percevant 10 000 \$ (autour de 8 150 €) de loyers annuels en sera quitte pour 200 à 300 \$ d'impôt », assure Victor Pagès, dirigeant de l'agence immobilière spécialisée Altitude international Realty. Pour de meilleurs espoirs de plus-value à long terme d'un bien immobilier, mieux vaut viser des emplacements plus centraux. « Montréal, au Québec, offre des opportunités à des prix – entre 3 000 € et 4 000 € le m<sup>2</sup> –, inférieurs à ceux de Bordeaux dans des quartiers parmi les plus prisés », commente Victor Pagès. Dès lors, la rentabilité se limite à 3 ou 4 % nets.

## LE PARADIS FISCAL... N'EXISTE PAS

Pour des raisons fiscales, l'île Maurice est, elle aussi, souvent présentée comme un paradis pour l'investisseur immobilier. Mais l'avantage fiscal est réduit à l'exonération de l'impôt de solidarité sur la fortune (IFI). Seuls les particuliers imposés dans les plus hautes tranches du barème de l'IFI bénéficieront d'une économie d'impôt suffisante pour compenser le niveau élevé des prix et les lourdes charges incontournables dans les résidences de



luxue réservées aux acquéreurs étrangers, plombant la rentabilité. Sans compter le risque de vacance locative liée à l'offre pléthorique de biens ouverts à la location saisonnière dans certains secteurs de ce bijou de l'océan Indien. Plus près de l'Hexagone, le Portugal, devenu une des destinations phares européennes pour le tourisme, offre un terrain propice à la recherche d'un bien destiné à la



location saisonnière. Des biens à rénover proches des centres-villes historiques se négocient à partir de 1 500 € le m<sup>2</sup> à Lisbonne et même 750 € à Porto, avec des promesses de rentabilité annuelle de 6 à 8 % en location saisonnière et de 4 à 5 % en location longue durée, selon l'agence immobilière Barnes-Portugal.

## Les placements immobiliers à l'étranger échappent à la réglementation française

À l'est, rien de nouveau : outre-Rhin, avec un prix compris entre 3 000 et 4 000 € le m<sup>2</sup>, la cote de la pierre à Berlin reste très accessible pour une ville conservant son dynamisme et son potentiel d'attraction. Il faut toutefois y oublier l'investissement en vue de la location saisonnière, les autorités municipales posant de plus en plus de restrictions à cette activité exercée par les bailleurs particuliers. L'investisseur peut viser une rentabilité de 5 %, dans un quartier bien choisi, plutôt en centre-ville, mais aussi dans de multiples quartiers de l'ancien Berlin Est, en cours de gentrification (embourgeoisement urbain). Sachant que la fiscalité sera plus avantageuse qu'en France.

### UN CONTEXTE JURIDIQUE À HAUT RISQUE

Ces opérations présentent néanmoins un niveau de risque élevé. D'une part, parce que la majorité des investisseurs – sauf cas particuliers – ne sont pas en mesure de disposer aisément des informations fiables nécessaires à une décision éclairée. Ainsi, *quid* de l'évaluation du prix du bien au regard de la spécificité du marché local, de ses perspectives de valorisation sur la durée et de la réalité de la demande locative dans les secteurs proposés ? Des éléments fondamentaux difficilement vérifiables si vous n'êtes pas familier des lieux ! La sécurité de votre investissement est donc entièrement fondée sur la confiance et l'expertise dont vous créditez votre vendeur et les intermédiaires à qui vous confiez la gestion de vos biens.

D'autre part, parce qu'il ne faut pas minorer les difficultés juridiques. « Il est conseillé de vérifier les modalités du droit de la propriété immobilière dans le pays concerné et si le système local d'enregistrement des actes est fiable, prévient Olivier Grenon-Andrieu, président du cabinet de gestion en patrimoine Equance. En Thaïlande, par exemple, un ressortissant étranger n'est pas propriétaire du foncier sur lequel le bien est bâti. Mieux vaut être accompagné par un expert compétent pour bien appréhender le niveau réel d'imposition et se conformer à toutes les formalités requises. »

## LA PAROLE À...

HÉLÈNE FERON-POLONI

AVOCATE SPÉCIALISÉE  
DANS LA DÉFENSE DES ÉPARGNANTS,  
SCP LECOQ-VALLON & FERON-POLONI



D.R.

## “Obtenir réparation de son préjudice n'est pas aisé”

« Tous les placements – hors assurance vie dans l'Union européenne – souscrits hors de France sont en principe soumis au droit étranger ; les litiges sont donc tranchés par les juridictions du pays concerné. Ce qui complique singulièrement la procédure pour un particulier. En revanche, s'il a signé sur le sol français ou souscrit sur un site Internet, il peut poursuivre le fournisseur devant les tribunaux français. Face aux nouvelles escroqueries, du type terres rares, diamants ou Forex, les chances d'obtenir réparation du préjudice sont malheureusement souvent nulles, car les plateformes en ligne proposant ces pseudo-investissements émanent de sociétés fantômes, fictivement domiciliées à l'étranger et insolvables. La victime peut toutefois mettre en cause la responsabilité de sa banque, qui a exécuté un ou des virements inhabituels vers un compte étranger sans lui demander la destination ni la finalité des fonds. Ce qui relève d'un manquement à son obligation de vigilance. Je défends actuellement plusieurs plaignants dans ce cas. »

Autre chausse-trappe possible hors Union européenne : des règles successorales locales contrariant les conditions de transmission des biens à vos héritiers telles que vous les envisagiez selon les règles françaises. Sans parler du risque de change, qui peut faire fondre précipitamment la valeur de votre bien en euros.

### ET LE DIAMANT REDEVINT POUSSIÈRE

Pour autant si, sous réserve d'investir avec discernement, on ne saurait déconseiller formellement l'investissement locatif à l'étranger, il n'en va pas de même pour toute une série d'autres investissements atypiques.

À commencer par le diamant. « Les arnaques aux diamants se propagent depuis 2016, notamment via des publicités pour le Livret Diamant 8 %, très largement diffusées sur les réseaux sociaux et des sites grand public comme l'application météo Accuweather, l'application linguistique Duolingo ou même le média spécialisé C-Banque »,



prévient Gilles Puzin, fondateur du site Deontofi.com. Une escroquerie caractérisée : l'épargnant se déleste de quelques milliers d'euros en contrepartie d'une promesse de gain imbattable, avant de s'apercevoir que les intérêts ne sont pas versés et qu'au final il ne récupère, dans le meilleur des cas, qu'un caillou de piètre qualité.

Procédé similaire pour les mirifiques investissements dans les terres rares. Censées contenir des minerais précieux, elles sont vendues sur des plateformes Internet qui indiquent stocker ces derniers dans des entrepôts, n'attendant que votre signal pour être revendus avec une juteuse plus-value. Une pure fiction !

Point commun fréquent à ces offres bidon : un intermédiaire en ligne, situé à l'étranger, n'ayant aucun agrément de l'Autorité des marchés financiers (amf-france.org) pour exercer son activité en France. Pour les particuliers floués, il sera très difficile d'obtenir un dédommagement (lire l'encadré « La parole à » page 23).

### PAS DE SURPERFORMANCE SANS RISQUE

« Il n'existe pas de gain exceptionnel n'exposant pas à une possible perte en capital, souligne Pascale Micolet-Marc, déléguée générale de LaFinancePourTous.com. L'épargnant doit être sur ses gardes dès qu'un intermédiaire lui promet un rendement hors norme sans l'avertir d'un niveau de risque élevé. » Ce conseil vaut pour les offres récurrentes sur Internet de trading sur le Forex, un marché des changes hautement volatil. L'exercice est présenté comme un jeu d'enfant, alors que seuls des experts financiers spécialisés peuvent espérer saisir des opportunités dans ce secteur ultra-sophistiqué et spéculatif. « Plus de 2,5 millions d'épargnants français se sont fait arnaquer par ces placements bidon, selon un



## Sulfureux Bitcoin...

Le Bitcoin, monnaie virtuelle très médiatisée, n'est pas une escroquerie en tant que telle. S'appuyant sur une technologie nouvelle, le Blockchain, auquel certains accordent un potentiel très prometteur dans le système monétaire, la crypto-monnaie constitue bel et bien un système opérationnel dans les échanges commerciaux. En revanche, son caractère très spéculatif ne fait aucun doute. Ne reposant sur aucun actif tangible, ni aucune activité économique productrice, sa valeur évolue au seul gré de sa notoriété, dans une absence totale de régulation. Ajoutons une valorisation exponentielle dans des délais records : en un an, elle s'est appréciée de 1400 %, jusqu'à frôler 20000 dollars le 17 décembre. Le 6 février, le Bitcoin cotait 6000 dollars, soit une chute abyssale de plus des deux tiers de sa valeur. Tous les ingrédients composant une bulle sont réunis. Face à l'apparition de publicités mensongères sur les réseaux sociaux, l'Autorité des marchés financiers avait d'ailleurs alerté qu'avec le Bitcoin « on pouvait perdre sa mise ».

Ryshi/Shutterstock

sondage de l'Autorité des marchés financiers en 2016, rappelle Gilles Pouzin. Le préjudice pour l'ensemble des épargnants grugés est évalué à plus de 4 milliards d'euros, selon le procureur de la République de Paris en charge de l'enquête. » ♦

## RÉSUMONS-NOUS

Laisser dormir ses économies sur son compte bancaire ou sur des livrets d'épargne revient à laisser l'inflation grignoter son pouvoir d'achat. Mais pour faire travailler son argent, il faut accepter une certaine dose de risque et disposer de temps, de façon à pouvoir, en cas de retournement de marché, patienter jusqu'à un rebond. Autre conseil : se méfier des effets de mode. Quand on se souvient que, début janvier, le Bitcoin fut vanté par Nabilla\*, au plus grand effroi de l'Autorité des marchés financiers (AMF), on peut craindre le pire. Et quand toute l'épargne s'engouffre dans « le » produit en vogue, soit en raison de ses rendements, soit parce que les conseillers financiers sont bien rémunérés sur ce qu'ils placent, il y a lieu de se méfier et de répartir ses risques. Trop d'épargne dans un secteur – par exemple l'immobilier de bureau – fait monter les prix et pèse sur le rendement. Enfin, n'oublions pas que les rendements mirifiques sans risque n'existent pas ! Pour éviter une taxation sur ses gains, d'aucuns se laissent aveugler par des placements exotiques vendus sur des sites étrangers échappant à la réglementation française, plutôt protectrice pour le consommateur. Mieux vaut payer un impôt sur une performance que de perdre son capital !

\* Personnalité très suivie sur les réseaux sociaux.