

Le Guide de l'Épargnant

Par Ludovic et Nicolas,
cofondateurs de

Avenue Des Investisseurs

Édition 2026

« L'argent que l'on possède est l'instrument de la liberté, celui que l'on pourchasse est celui de la servitude. »

Jean-Jacques Rousseau

SOMMAIRE

1. Pourquoi et comment épargner ?
2. Comment évaluer ses placements ?
3. Les classes d'actifs : diversification
4. Les produits d'épargne (« enveloppes fiscales »)
5. Comment investir en bourse ?
6. Comment investir en immobilier ?
7. L'impôt sur le revenu et la défiscalisation
8. Passer à l'action : plan d'investissement

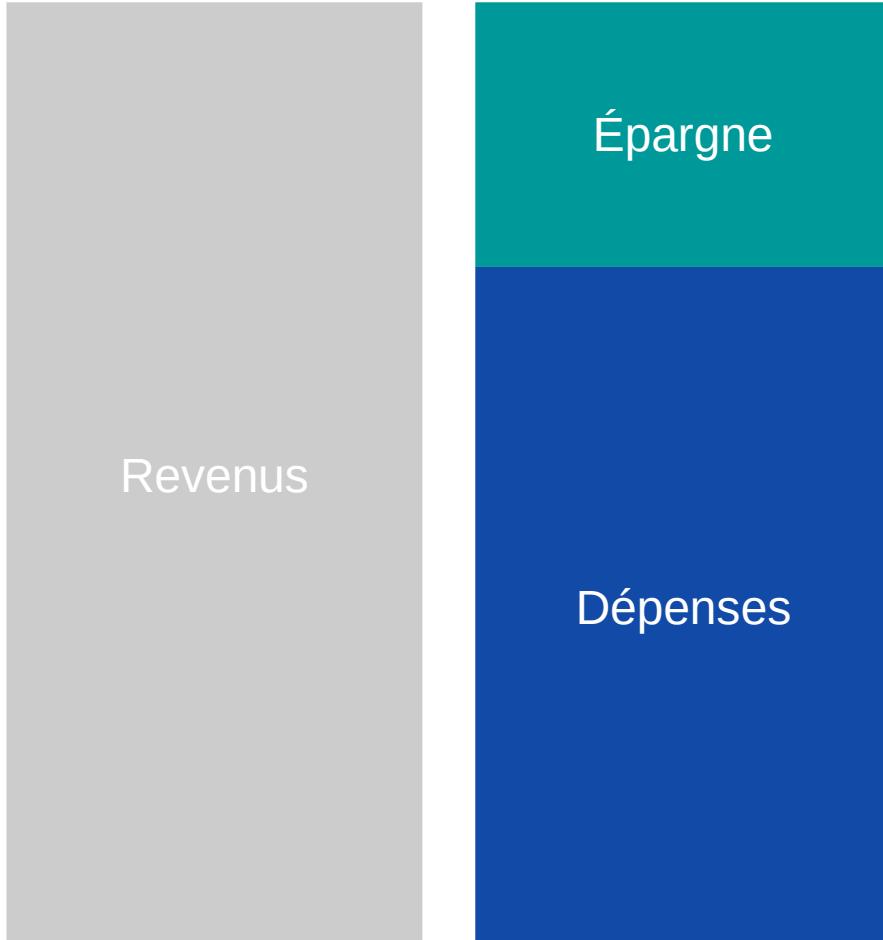
1. Pourquoi et comment épargner ?

Pourquoi épargner et investir ?



- Préparer l'achat de sa **résidence principale** (apport immobilier).
- Financer un **projet particulier** : créer son entreprise, tour du monde, etc.
- Mettre sa famille en **sécurité**, financer les études de ses enfants.
- **Lisser son pouvoir d'achat dans le temps** (carrière en dents de scie).
- Préparer sa **retraite** (retraite par capitalisation).
- Pour atteindre l'**indépendance financière** au plus tôt.

Taux d'épargne en France



18 %

Il s'agit du taux d'épargne moyen des Français.

À qui se fier pour bien placer son argent ?



Famille et proches ?

Bienveillants, mais faible éducation financière.



Éducation nationale ?

Absence de cours de finances personnelles.



Conseillers bancaires ?

Professionnels cherchant à placer leurs solutions d'épargne qui sont rarement les meilleures du marché.

À qui se fier pour bien placer son argent ?

Avenue Des
Investisseurs

Avenuedesinvestisseurs.fr

Portail d'information, guide pratique, pédagogique et objectif pour le grand public.

Peut-on devenir riche en épargnant/investissant ?

Le NASDAQ-100, l'indice des 100 plus grosses valeurs technologiques américaines (Apple, Amazon, Alphabet, Meta, Nvidia, Microsoft, Tesla, etc.) a multiplié sa valeur par 5 en 10 ans !

100 k€ investis sur cet indice en 2016 valent désormais près de 570 k€ !



Note : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Comment épargner ?



Différents objectifs



Différentes allocations
et placements

Comment épargner ?

Épargne

Dépenser moins que ses revenus

S'imposer une discipline. Exemple : versements programmés mensuels vers une bonne assurance vie.

Dépenses

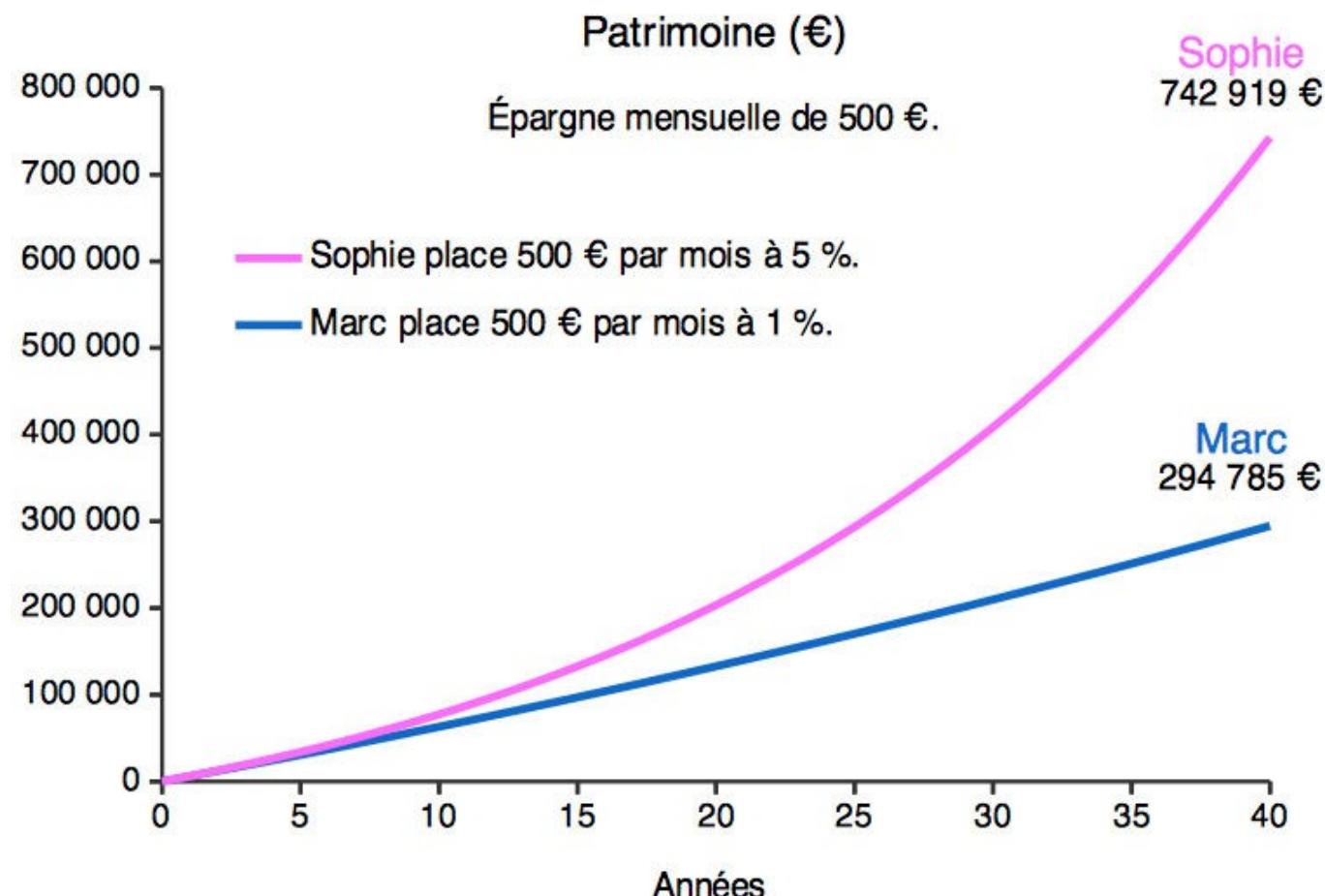
Placer et investir intelligemment

Ce n'est pas le tout d'épargner (« mettre de l'argent de côté »), il faut surtout **bien épargner** pour gagner davantage d'intérêts/loyers/dividendes : cela fera toute la différence dans la réalisation de vos projets.

2 leviers : la capacité d'épargne et la capacité d'endettement



L'effet boule de neige des intérêts composés :

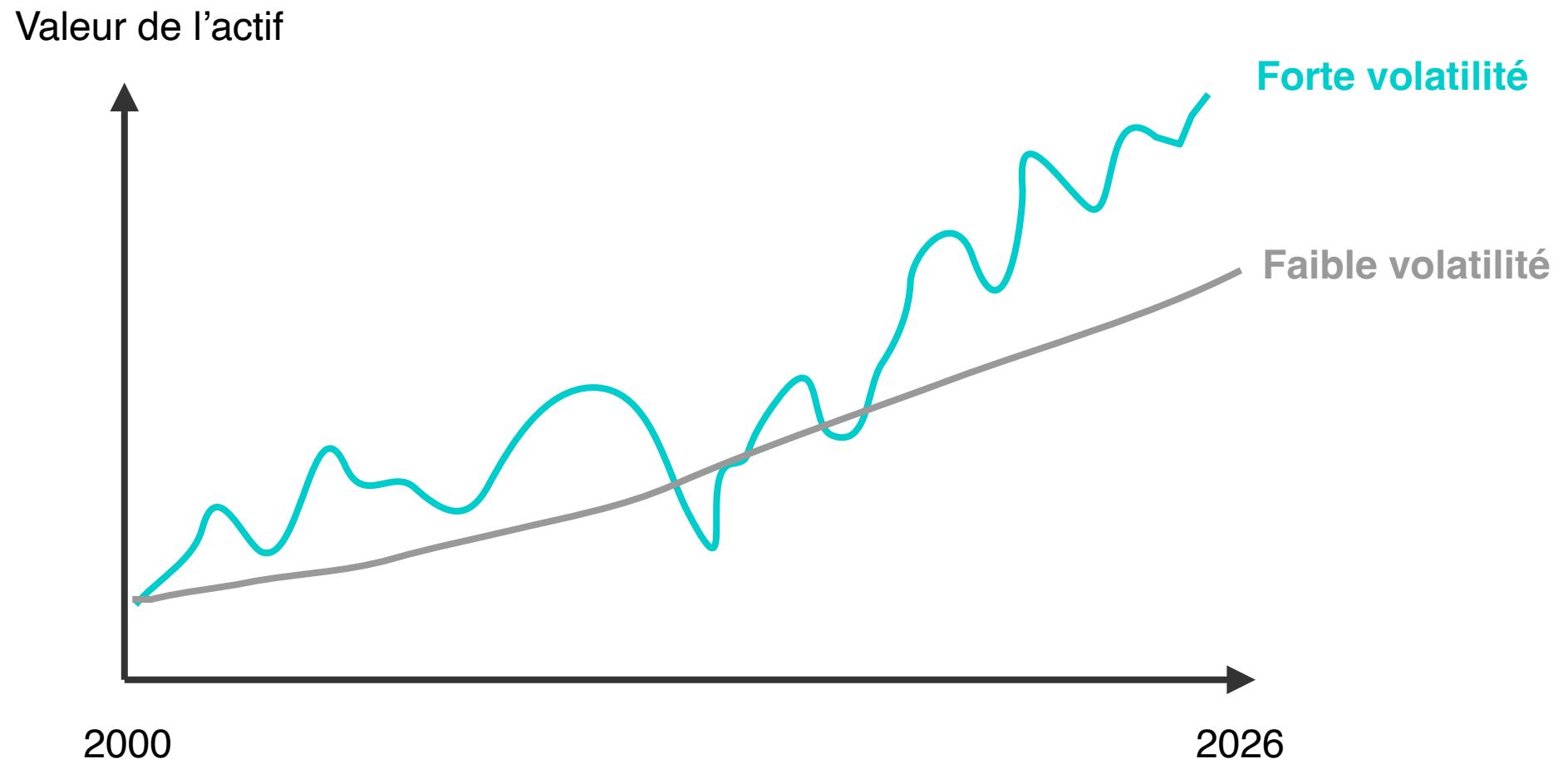




2. Comment évaluer ses placements ?

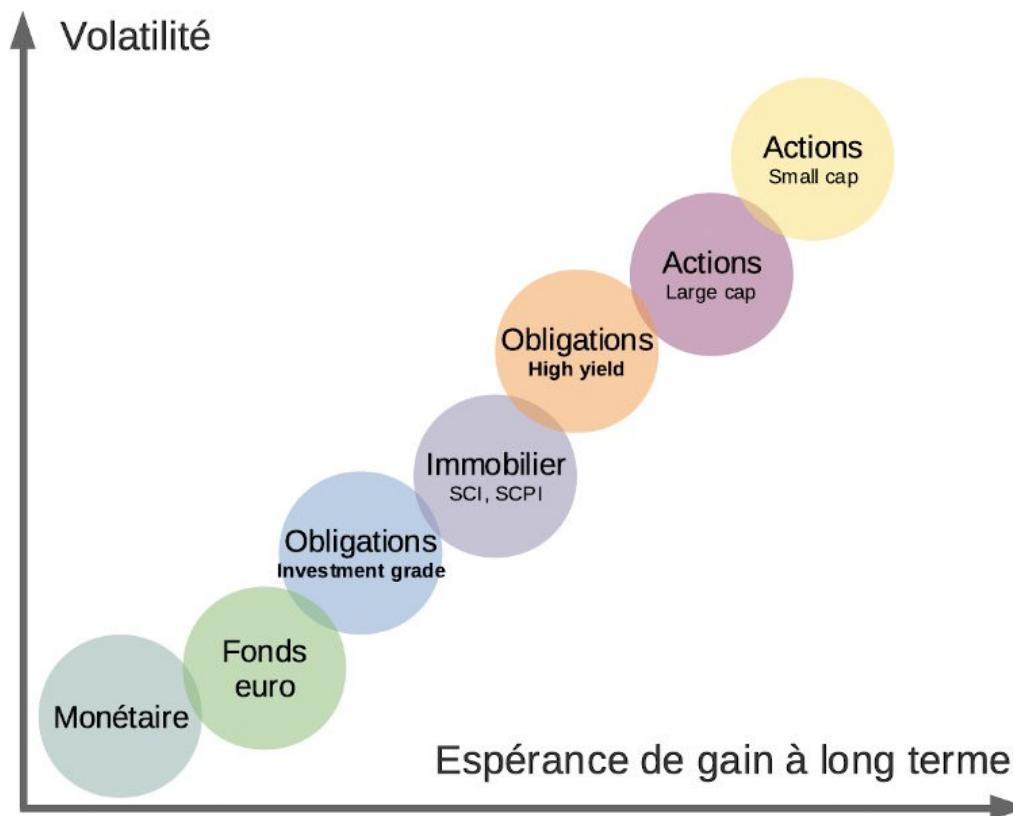
Quelques notions générales

La volatilité (risque)



Quelques notions générales

Le couple rendement/risque



Quelques notions générales

Rendement – Risque – Liquidité

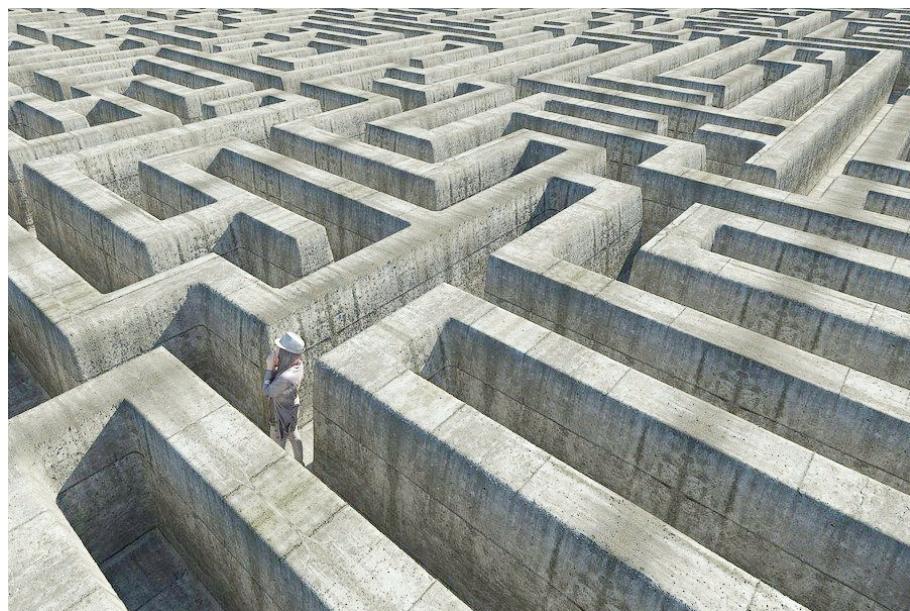
	RENDEMENT	RISQUE	LIQUIDITÉ
LA - LDDS - livrets	Faible	Aucun	Excellente
Parts sociales	Faible	Modéré	Moyenne (fenêtres de vente)
PEL	De faible à moyen (selon date d'ouverture)	Aucun	Faible
Fonds euros en assurance-vie (AV)	De faible à moyen (selon l'assurance-vie choisie)	Aucun	Moyenne (de 72h à 1 mois)
Actions (en PEA, AV et CTO)	De négatif à très élevé	De modéré à élevé	Excellente : vente en 1 clic des actions cotées
Immobilier locatif "en dur"	De négatif à élevé	De modéré à élevé : perte en capital, dégradations, loyer impayé	Faible : plusieurs mois pour vendre et recevoir l'argent du notaire
Immobilier SCPI	Moyen	Modéré : perte en capital	Excellente en assurance-vie et bonne en direct
Immobilier SIIC	De négatif à très élevé	Modéré : perte en capital	Excellente : vente en 1 clic des actions cotées

On ne peut pas avoir à la fois le beurre, l'argent du beurre et la crémière, il faut choisir !
(Attention aux arnaques).

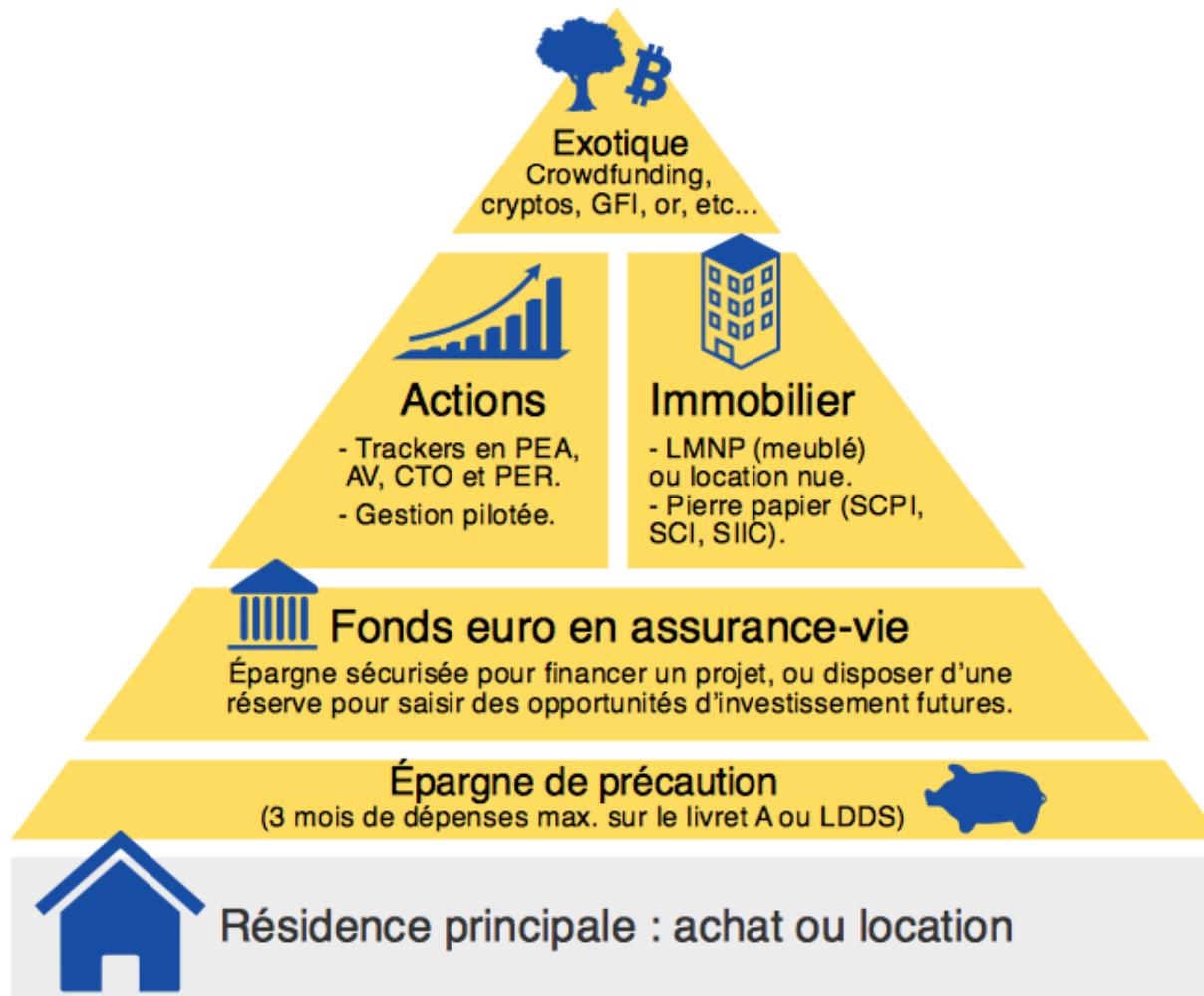
3. Les classes d'actifs : diversification

Les différents types de placement

Monétaire	Obligations	Immobilier & fonciers	Actions	Matières premières	Atypique
Livrets réglementés	Fonds euro Crowdfunding	Détention en direct SCI SCPI, OPCI SIIC	Détention en direct Fonds classiques Fonds indiciens Private equity	Détention en direct (or) Fonds	Cryptomonnaies, Forêts, Art Etc.
Livrets bancaires					



La pyramide de l'épargne



Les principales classes d'actifs



Des placements sans risque mais faiblement rémunérateurs.

Le rendement du livret A sera a priori de 1,40 % le 1^{er} février 2026.

Les principales classes d'actifs

Obligations

Les obligations sont des reconnaissances de dettes émises par les États et les entreprises. Bien qu'il soit possible d'acheter des obligations en direct, les épargnants y souscrivent généralement via les fonds euro ou des fonds obligataires

Pas de protection contre l'inflation.

Risque de perte en capital : très faible à très élevé.

Le risque dépend de la nature de l'émetteur des obligations (États, grandes entreprises, petites entreprises...). Les agences de notation (Standard & Poor's, Moody's, Fitch Ratings) évaluent ce niveau de risque.

Les principales classes d'actifs

Immobilier et foncier

Louer un appartement, une maison, un parking, un immeuble de rapport

Louer des terres agricoles, exploiter une forêt

Détenir des parts d'une sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ou une société civile immobilière (SCI)

L'immobilier offre une bonne protection contre l'inflation et délivre des rendements intéressants.

Le risque de perte en capital existe.

Le niveau de risque dépend :

- du type de biens détenus (résidentiel, commerce, bureaux, etc.)
- de la localité (Paris, grands centres urbains, campagne...),
- du mode d'acquisition (levier du crédit ou non), etc.

Les principales classes d'actifs

Actions

Les actions sont des parts de sociétés. Les épargnants peuvent facilement acquérir des actions de sociétés cotées en bourse, soit en passant des ordres sur le marché ou par l'intermédiaire de fonds d'investissement.

Bonne protection contre l'inflation

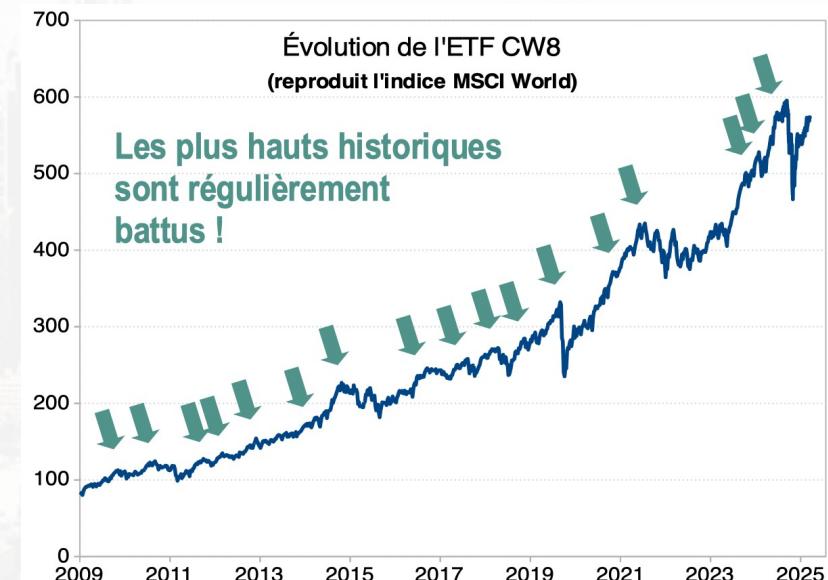
Performances excellentes*.

Risque de perte en capital

(il est recommandé d'y investir à long terme).

Le risque dépend du niveau de diversification du panier d'actions.

Certains secteurs sont moins volatils
(secteurs cycliques vs non cycliques).



On ne joue pas en bourse. On investit.

*Note : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

4. Les produits d'épargne (« enveloppes fiscales »)

Épargne de « précaution »

	LIVRET A	LDDS (EX LDD)	LIVRET JEUNE	LIVRET D'ÉPARGNE POPULAIRE
Conditions	1 par personne	1 par personne	1 par personne (12-25 ans)	1 par personne (revenus modestes)
Plafond des versements (ce plafond peut être dépassé avec les intérêts)	22 950 €	12 000 €	1 600 €	10 000 €
Rendement (Calcul des intérêts par quinzaine)	1,70 % (a priori 1,40 % en février 2026)	1,70 % (a priori 1,40 % en février 2026)	Non fixé (mais supérieur au livret A)	2,70 % (a priori 2,40 % en février 2026)
Disponibilité immédiate et sans pénalité	✓	✓	✓	✓
Intérêts exonérés d'impôt	✓	✓	✓	✓

Bonne pratique : 3 mois de dépenses en épargne de « précaution », et le reste sera investi selon ses projets (assurance vie, PEA, PER, immobilier).

Les principales enveloppes fiscales en France

(Épargne individuelle)

Les différents actifs vus précédemment (monétaire, obligations, actions, immobilier) sont « rangés » dans des enveloppes fiscales :

CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

PER

Plan d'épargne
retraite

PEE

Plan d'épargne
entreprise

Des produits concrets que nous allons présenter !

CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

PER

Plan d'épargne
retraite

PEE

Plan d'épargne
entreprise

Le compte-titres ordinaire (CTO) est l'enveloppe par défaut pour investir en bourse.

Il permet d'**investir sans contraintes** sur toutes les places boursières et tous les types d'actifs.

La fiscalité du CTO est celle s'appliquant par défaut (**pas d'avantages fiscaux**).

Vous souhaitez en savoir plus ? Accédez à l'article complet ici :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/comprendre-investir-bourse/cto-compte-titres-ordinaire/>

CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

PER

Plan d'épargne
retraite

PEE

Plan d'épargne
entreprise

31,4 %

Le taux d'imposition des dividendes et des plus-values réalisées sur le CTO est de 31,4 %.

Ce taux correspond au **prélèvement forfaitaire unique (flat tax)**.

Les petits contribuables peuvent toutefois opter pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu.

CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

PER

Plan d'épargne
retraite

PEE

Plan d'épargne
entreprise

Le PEA permet d'investir dans des sociétés européennes, via des actions, des fonds en actions, voire des parts de sociétés non cotées.

Et également sur les **fonds indiciens** (trackers) pour investir sur le monde entier !

Versements plafonnés à 150 000 € (les encours peuvent dépasser ce plafond).

Vous souhaitez en savoir plus ? Accédez à l'article complet ici :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/comprendre-investir-bourse/plan-depargne-en-actions-pea/>

CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

PER

Plan d'épargne
retraite

PEE

Plan d'épargne
entreprise

18,6 %

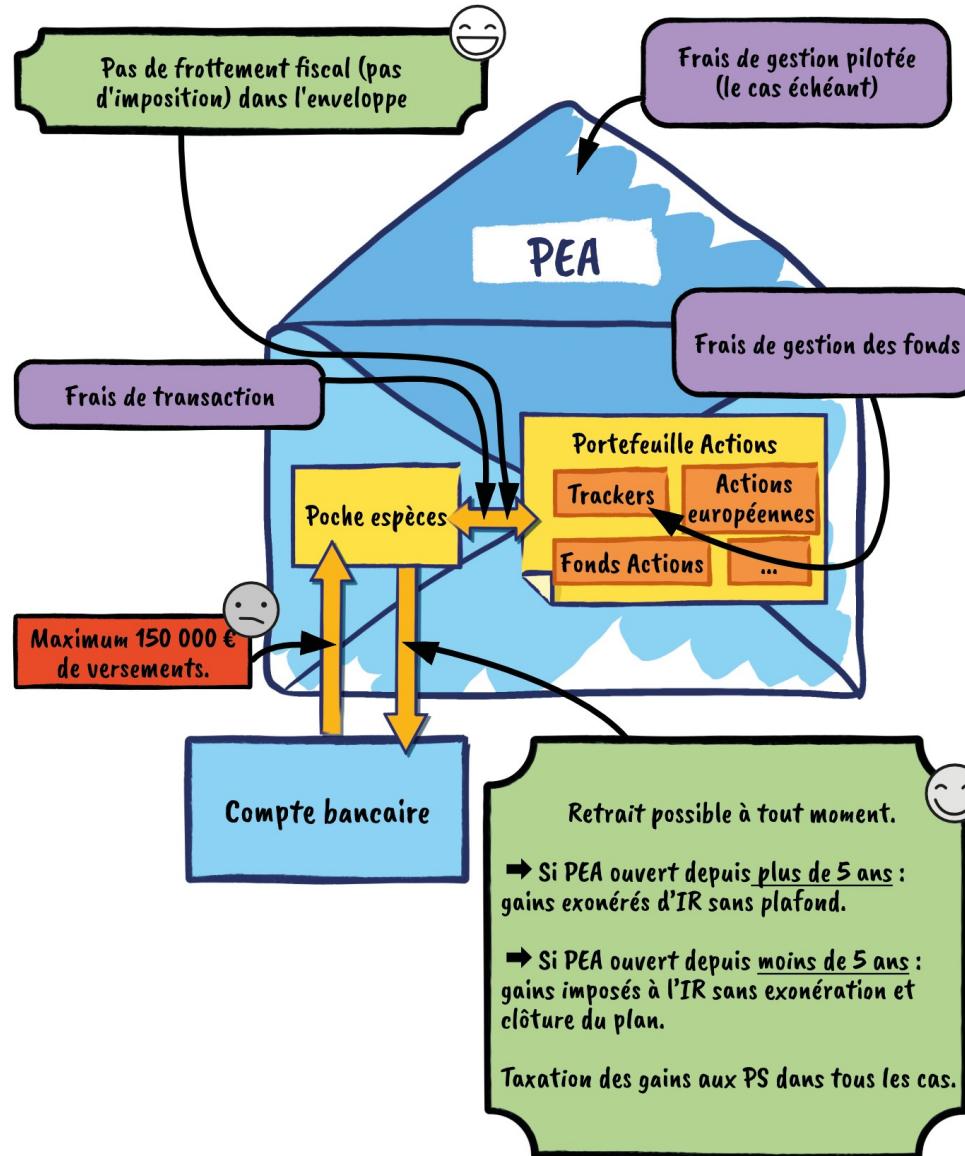
La fiscalité du PEA est très avantageuse !

Aucun frottement fiscal pour ré-investir les gains. Les gains ne sont pas taxés tant que le capital reste dans le PEA. **La taxation n'intervient qu'à la sortie des capitaux du PEA.**

Dès lors que le **PEA a plus de 5 ans**, on peut réaliser des retraits en bénéficiant d'une **fiscalité avantageuse** : les plus-values sont taxées à seulement 18,6 % (prélèvements sociaux).

PLAN D'ÉPARGNE EN ACTIONS

L'enveloppe de référence pour investir en actions !



CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

PER

Plan d'épargne
retraite

PEE

Plan d'épargne
entreprise

**L'assurance vie est un dispositif
d'épargne incontournable.**

**Véritable couteau suisse de
l'épargne.**

**« Multisupport » : on peut y loger
une grande diversité de classes
d'actifs.**

Attention aux idées reçues : ce n'est pas une assurance-décès, l'argent n'est pas bloqué 8 ans, on peut diversifier sur plusieurs contrats d'assurance vie, etc.



**Près de 2 000
milliards d'euros
d'encours**

**L'assurance vie est le
placement préféré
des Français**

CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

PER

Plan d'épargne
retraite

PEE

Plan d'épargne
entreprise

Assurance-vie multisupport

Fonds
euros

- Fonds euros classique
- Fonds euros dynamique

Unités de compte

OPCVM (fonds d'actions et/ou obligations)

SCPI-OPCI-SCI (immobilier "pierre papier")

Trackers (paniers d'actions répliquant un indice)

Titres vifs (action ou obligation en direct)

Produits structurés

Légende :

Supports les plus courants

Capital garanti

Risque de perte en capital

Vous souhaitez en savoir plus ? Accédez à l'article complet ici :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/av-assurance-vie/>

CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

PER

Plan d'épargne
retraite

PEE

Plan d'épargne
entreprise

L'assurance vie « multisupport »

Fonds euro

Garantie sur le capital investi

Performance moyenne
de 2,80 % en 2025
(disparité selon les fonds)

Représente ~80 % des encours
investis en assurance vie

Unités de compte

Grande variété de supports d'investissement :

Fonds d'investissement en actions
(ou détention d'actions en direct)

Fonds diversifiés, fonds obligataires,
fonds monétaires, etc.

Supports immobiliers (SCI, SCPI, OPCI)

Vous souhaitez en savoir plus ? Accédez à l'article complet ici :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/av-assurance-vie/>

CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

PER

Plan d'épargne
retraite

PEE

Plan d'épargne
entreprise

Comment trouver les meilleurs contrats d'assurance vie ?

Les frais

Frais sur versement **0 %**

Frais d'arbitrage **0 %**

Frais de gestion **0,50 - 0,60 %**

0 %



Vous souhaitez en savoir plus ? Accédez à l'article complet ici :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/av-assurance-vie/les-meilleures-assurances-vie/>

CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

PER

Plan d'épargne
retraite

PEE

Plan d'épargne
entreprise

Comment trouver les meilleures contrats d'assurance vie ?

Le choix de supports en unités de compte

Accès à des fonds d'investissement performants ?
dont des fonds indiciens ?

Supports immobiliers (SCPI, OPCI, SCI) ?



Vous souhaitez en savoir plus ? Accédez à l'article complet ici :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/av-assurance-vie/les-meilleures-assurances-vie/>

Qualités réglementaires de l'assurance vie



L'argent n'est jamais bloqué :
retrait possible à tout moment

Avantages fiscaux :



Gains accumulés sans impôt
au sein de l'assurance vie



Si retrait après les 8 ans du contrat :
exonération d'impôt sur la part de gains retirée

(à hauteur de 4 600 € de gain annuel,
9 200 € pour un couple)



En cas de décès :

Pour les bénéficiaires :
exonération de droits de succession

(jusqu'à 152 500 € par bénéficiaire
+ 30 500 € & plus-values)



Aucun plafond de versement
et possibilité d'épargner à votre rythme

Prenez date en ouvrant une bonne assurance vie pour profiter au plus vite des avantages

Qualités supplémentaires des meilleurs contrats d'assurance vie



Bon fonds euro pour l'épargne sécurisée



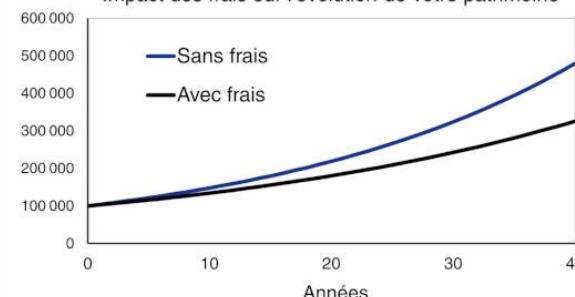
Bons fonds actions (ETF) et immobiliers
(SCPI / SCI) pour investir à long terme



Frais les plus compétitifs :

- 0 frais sur versement
- 0 frais d'arbitrage entre fonds
- frais de gestion annuels < 0,60 %

Impact des frais sur l'évolution de votre patrimoine



Gestion en ligne (et service client
réactif et compétent par téléphone)



Bonne gestion pilotée pour ceux qui
préfèrent déléguer complètement

Vous souhaitez en savoir plus ? Accédez à l'article complet ici :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/av-assurance-vie/les-meilleures-assurances-vie/>

CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

PER

Plan d'épargne
retraite

PEE

Plan d'épargne
entreprise

Fiscalité de l'assurance vie

- **Aucun frottement fiscal pour réinvestir les gains.** Les plus-values ne sont pas taxées tant qu'elles restent dans l'assurance vie. Imposition des plus-values seulement quand on sort de l'assurance vie (rachat partiel ou total).
- Sur les contrats de plus de 8 ans, **exonération d'impôt sur la plus-value** (sous le seuil d'abattement annuel de 4600 € de gains / 9200 € pour un couple).
- **Avantage successoral** : jusqu'à 152 500 € transmis hors succession, sans taxes, à chaque bénéficiaire désigné.

Vous souhaitez en savoir plus ? Accédez à l'article complet ici :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/fiscalite-assurance-vie-retrait-rachat/>

CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

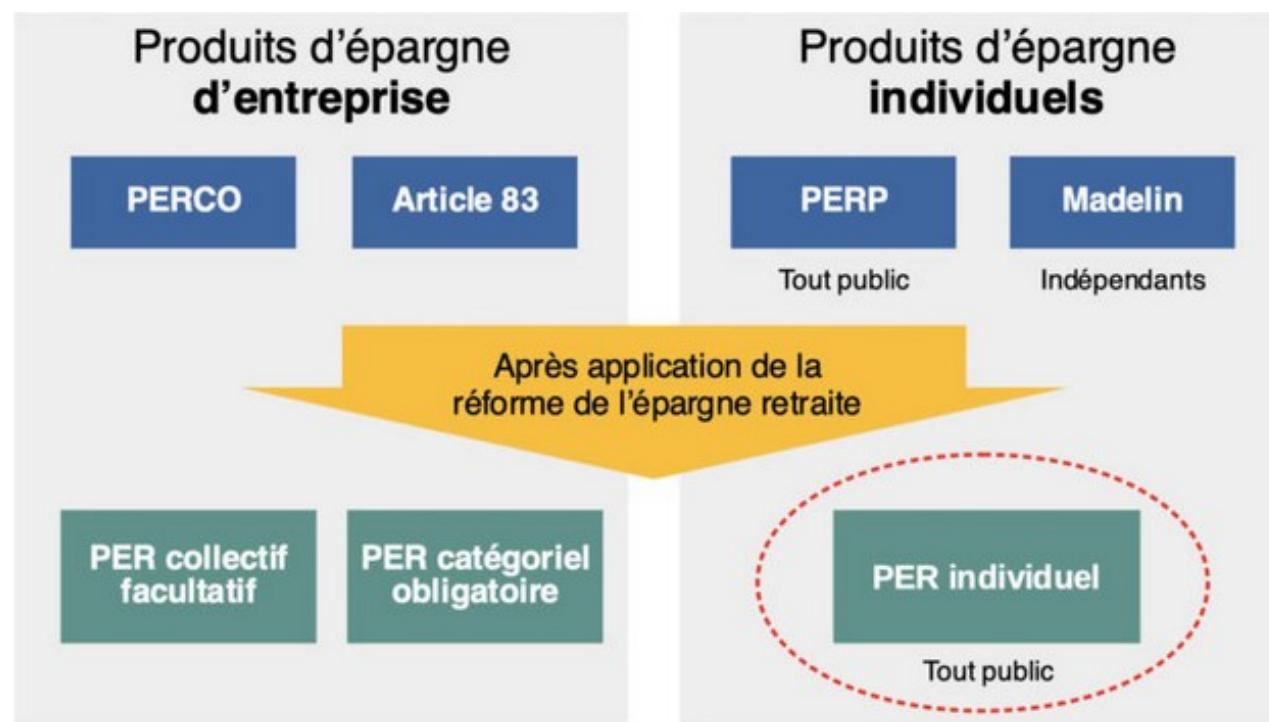
PER

Plan d'épargne
retraite

PEE

Plan d'épargne
entreprise

Lancé fin 2019, le plan d'épargne retraite (PER) connaît un vif engouement des épargnants.



CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

PER

Plan d'épargne
retraite

PEE

Plan d'épargne
entreprise

L'argent est bloqué jusqu'à la retraite, mais déblocable en cas d'achat de la résidence principale ou d'accident de vie (fin de droit au chômage, etc.)

Sortie possible en capital et/ou rente.

Le PER assurantiel permet une allocation du capital analogue à celle de l'assurance vie (fonds euro et supports en unités de compte...)

Le PER permet de diminuer ses revenus imposables !

Vous souhaitez en savoir plus ? Accédez à l'article complet ici :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/per-plan-epargne-retraite/>

CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

PER

Plan d'épargne
retraite

PEE

Plan d'épargne
entreprise

Fiscalité du PER

Exemple d'économie d'impôt sur le revenu pour 1 000 € de versement sur PER

VERSEMENT	VOTRE TRANCHE MARGINALE D'IMPOSITION (TMI)	GAIN D'IMPÔT SUR LE REVENU	EFFORT D'ÉPARGNE
1000 €	0%	0 €	1000 €
1000 €	11%	110 €	890 €
1000 €	30%	300 €	700 €
1000 €	41%	410 €	590 €
1000 €	45%	450 €	550 €

Vous souhaitez en savoir plus ? Accédez à l'article complet ici :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/per-plan-epargne-retraite/>

CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

PER

Plan d'épargne
retraite

PEE

Plan d'épargne
entreprise

Ne concerne que les salariés qui y ont accès (pas dans toutes les entreprises).

On peut verser sur PEE :

- les primes d'intéressement et de participation (épargne salariale) pour que **ces revenus du travail échappent à l'impôt sur le revenu (IR)** ;
- les versements volontaires (max 25 % du salaire annuel) ;
- le potentiel abondement de l'employeur.

C'est une enveloppe qui **permet d'investir sur différents actifs** : fonds monétaire, obligataire, actions, etc.

Les sommes placées en PEE sont bloquées pendant 5 ans.

Sauf cas de déblocage anticipé : achat de la résidence principale, mariage, divorce, naissance, invalidité, cessation du contrat de travail, etc.

Fiscalité en sortie de PEE : exonération d'IR sur la plus-value, seulement les PS (18,60 %).

5. Comment investir en bourse ?

Comment investir en bourse ?

Un bon actionnaire qui réussit à long terme, c'est :

Un bon outil.

Utilisez une des 4 enveloppes (assurance-vie, PEA, PEA-PME et compte-titres ordinaire).

Choisissez la meilleure assurance-vie, le meilleur PEA et le meilleur comptes-titre ordinaire !

Via ces outils, vous pourrez passer des ordres sur différents produits pour investir en bourse.

De bons produits.

Vous pouvez investir sur différents « produits d'investissement » : fonds actifs, fonds passifs (trackers) et titres vifs notamment. Nous recommandons surtout l'investissement en fonds indiciaux trackers, pour leur efficacité et leur grande simplicité par rapport à l'investissement hasardeux en titres vifs. Voyez comment bien investir en actions selon votre niveau.

Vous souhaitez en savoir plus ? Accédez à l'article complet ici :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/comprendre-investir-bourse/>

Comment investir en bourse ?

Un bon actionnaire qui réussit à long terme, c'est :

Un bon comportement.

Appliquez les 4 règles fondamentales pour obtenir une bonne performance à long terme :

1. Définissez un budget action et respectez-le.
2. Diversifiez.
3. Mettez en place un Investissement progressif et programmé.
4. Ne cédez ni à l'euphorie ni à la panique.

Vous souhaitez en savoir plus ? Accédez à l'article complet ici :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/comprendre-investir-bourse/>

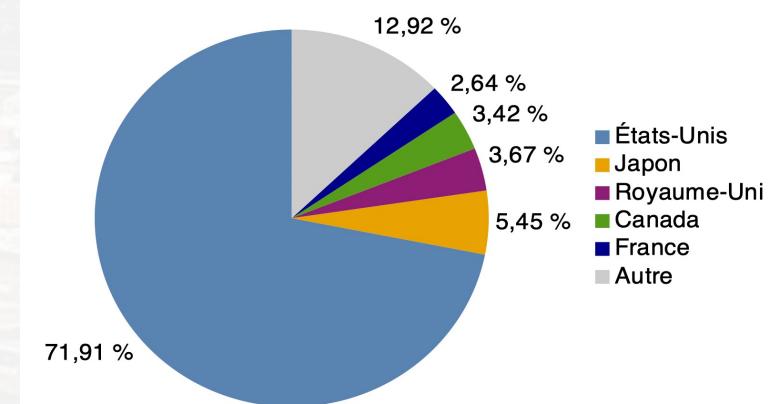
Comment investir en bourse ?

Acheter des actions en direct ou via des fonds ?

En investissant en direct, les épargnants tendent à acheter les actions qu'ils connaissent le mieux (marchés français, B2C...).

Problème : biais sectoriel et géographique

La solution : opter pour un fonds d'investissement avec une forte diversification. Par exemple un fonds indiciel reproduisant la performance de l'indice MSCI World (on en reparle plus loin).



Vous souhaitez en savoir plus ? Accédez à l'article complet ici :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/comprendre-investir-bourse/trackers-performance-investir-bourse-pea-indiciel/>

Comment investir en bourse ?

Fonds indicuels (trackers) versus fonds classiques

CARACTÉRISTIQUES	TRACKERS (ETF)	FONDS ACTIFS (OPCVM CLASSIQUES)
Objectif du gérant de fonds	Répliquer la performance du marché	Battre le marché
Type de gestion	Passive	Active
Frais de gestion par an (en moyenne)	0,25 %	2%
Cotation	En continu	Quotidienne ou hebdomadaire (valeur liquidative)
Sur quelle enveloppe ?	PEA, CTO, PEA-PME, bons PER et bonnes assurances-vie	PEA, CTO, PEA-PME, PER et assurances-vie

Vous souhaitez en savoir plus ? Accédez à l'article complet ici :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/comprendre-investir-bourse/trackers-performance-investir-bourse-pea-indiciel/>

Comment investir en bourse ?

Comment investir selon son niveau d'implication

1. Ni les compétences ni le temps à y consacrer ?

Solution : Gestion pilotée (on en reparle plus loin).

2. Quelques connaissances et 30 minutes par semestre ?

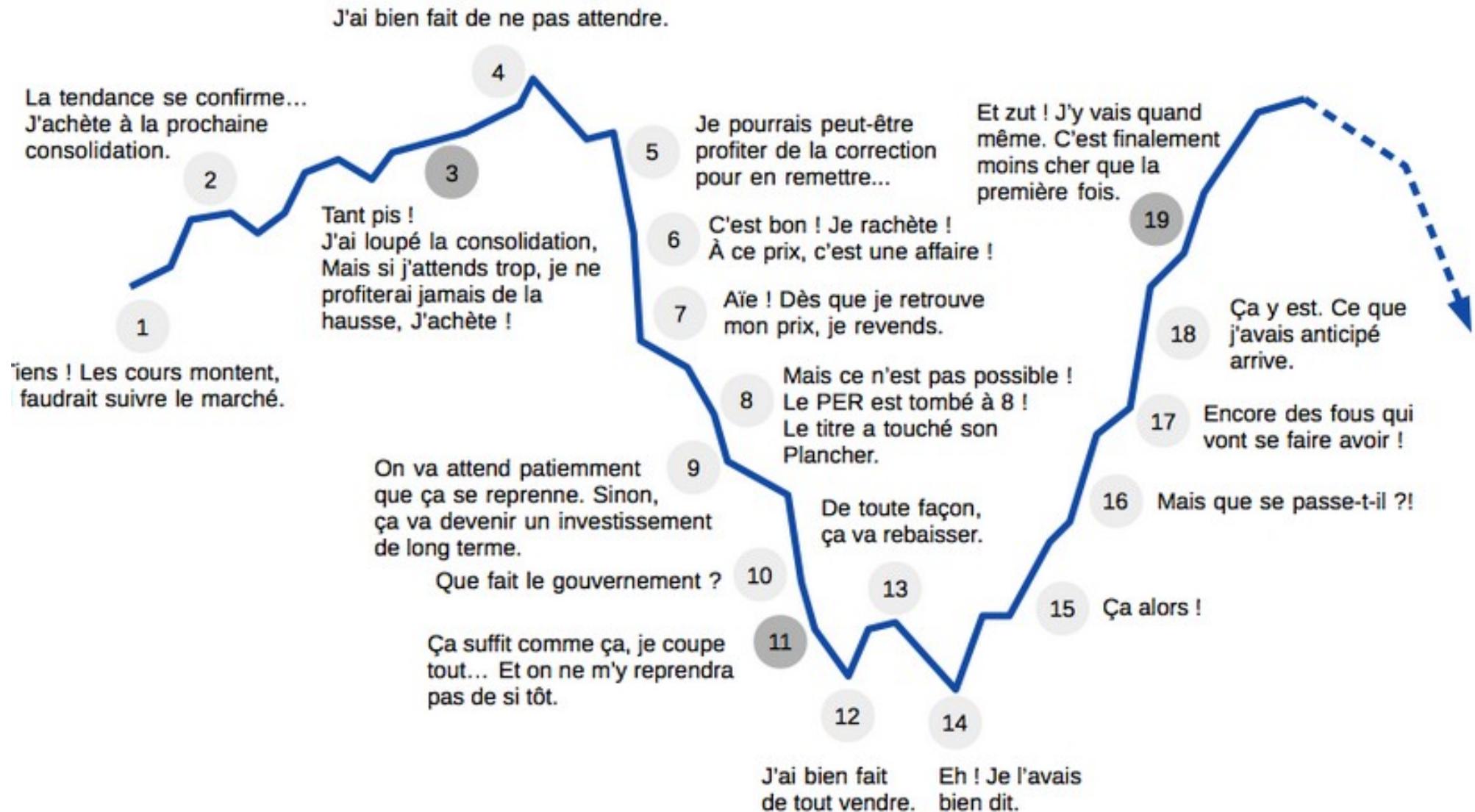
Solution : portefeuille de trackers en PEA et/ou assurance vie.

3. La bourse est devenue une passion ?

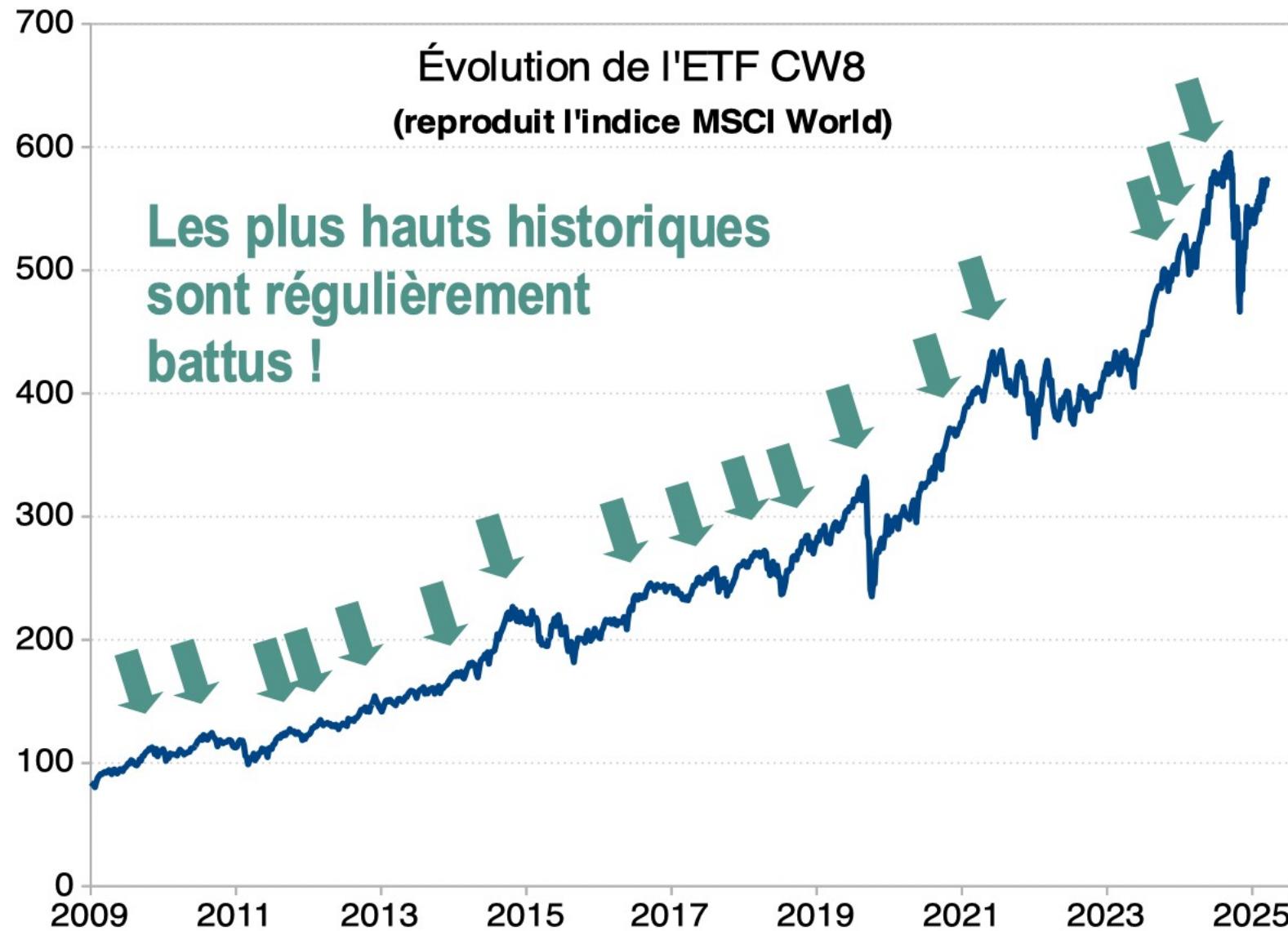
Stock picking (sélection de titres vifs), mais c'est très hasardeux.

Comment investir en bourse ?

Psychologie de l'investisseur



Les marchés sont structurellement croissants sur le long terme,
les « plus hauts » se succèdent



6. Comment investir dans l'immobilier ?

Immobilier

Immobilier physique ou « pierre-papier »

Beaucoup de façons d'investir...

	RÉSIDENCE PRINCIPALE - RÉSIDENCE SECONDAIRE	INVESTISSEMENT LOCATIF CLASSIQUE	SCPI	CROWDFUNDING
Votre statut	Propriétaire	Propriétaire bailleur	Propriétaire associé	Créancier
Ticket d'entrée (minimum pour investir)	> 50 000 €	> 50 000 €	500 €	1 000 €
Rendement	- Résidence principale : économie de loyer - Résidence secondaire : achat plaisir ou rentabilisation possible en location saisonnière ?	Très aléatoire selon le bien : de 1% à 10% net	Environ 4% net (loyers)	Environ 6% net (intérêts)
Frais d'entrée	Frais de notaire : 7-8% (neuf = 2-3%)	Frais de notaire : 7-8% (neuf = 2-3%)	Frais d'acquisition : de 5 à 9%	0 frais
Levier du crédit	✓	✓	✓	Non (hormis crédit à la consommation)
Fiscalité	Pas d'impôts sur les loyers "implicites" (Et taxe habitation majorée jusqu'à 60% pour les résidences secondaires)	Plusieurs régimes disponibles (nu, <u>LMNP</u> , <u>Pinel</u> , <u>Denormandie</u> , etc). En nom propre ou via <u>SCI</u> . La <u>location saisonnière</u> .	- Fisca de l'assurance-vie OU - Fisca des revenus fonciers si achat en direct	Fisca des obligations : flat tax 30 %

Investisseur du dimanche ou investisseur avisé ?

Il ne faut pas foncer bêtement vers la location nue ou le Pinel (erreurs de débutant).

Il faut toujours comparer (notamment avec la location meublée en LMNP) et choisir la meilleure stratégie.

Pour aller plus loin : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/>

Apprendre à calculer rendement brut, rendement net, cashflow et rentabilité d'un investissement immobilier :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/investissement-locatif/>

Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

Investir en SCPI : devenir propriétaire associé d'un parc immobilier et percevoir les loyers.

Choix entre 200 SCPI spécialisées (résidentiel, commerces, bureaux, santé, entrepôts, etc.) ou diversifiées en France ou en Europe.

Pas de soucis de gestion : la SCPI se charge d'investir le capital et assure la gestion locative, les travaux, la fiscalité, etc. Frais d'achat proches de l'immobilier physique : autour de 6 %

Rendement moyen de 4,5 % en 2025.

Ticket d'entrée faible : à partir de 500 €.

On peut loger les SCPI en assurance vie.

[En savoir plus :](#)

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/>



Résidence principale : acheter ou louer ?

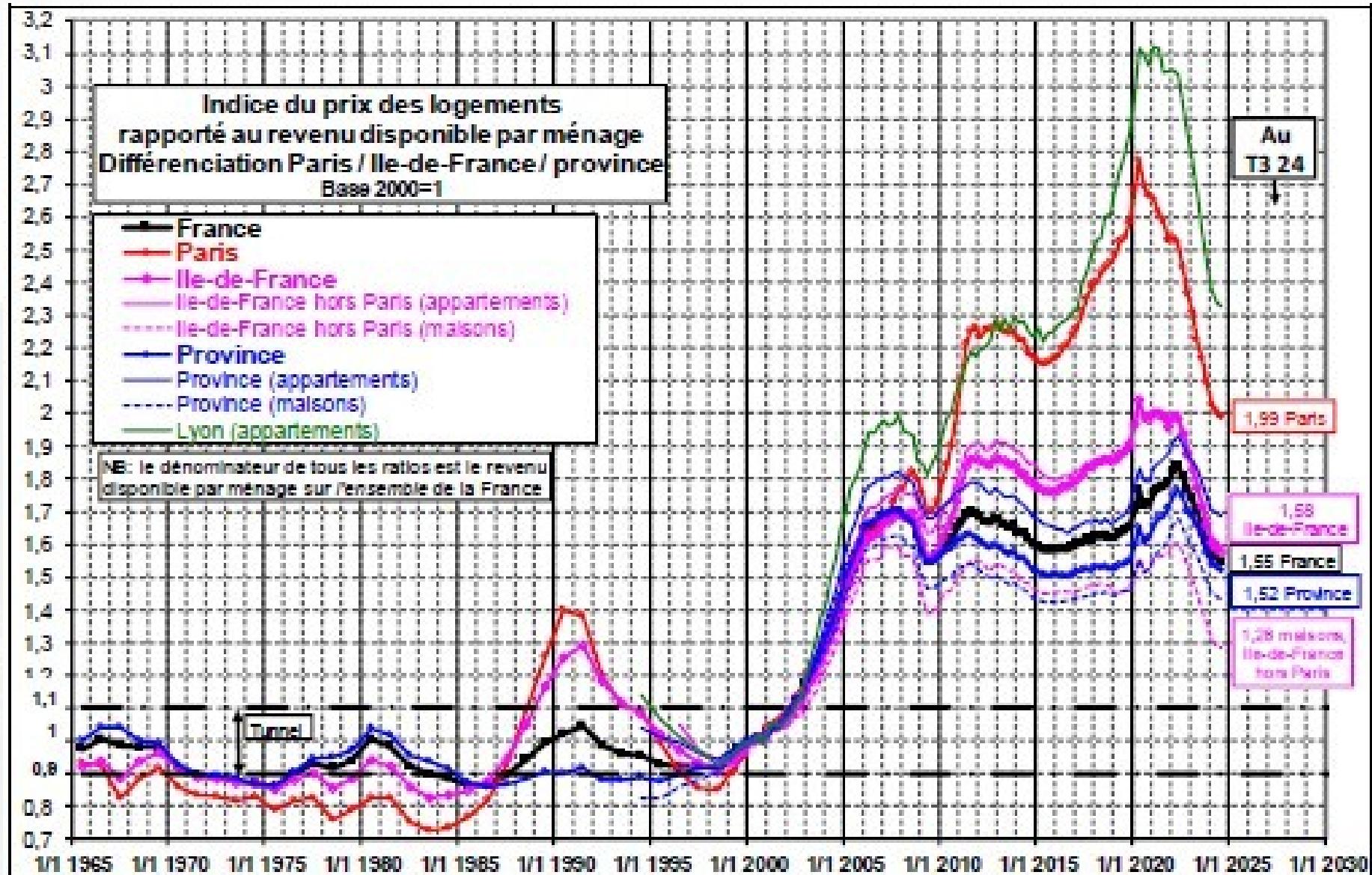
Un choix de vie.

Acheter n'est pas forcément le plus intéressant : il y a un seuil de rentabilité selon l'évolution des prix et la durée de possession du bien.

Préquis à l'achat : il vaut mieux être stable professionnellement et personnellement et se projeter sur plus de 8 ans quand on envisage l'achat plutôt que la location. Et être conscient que les frais de notaire représentent à eux-seuls environ 2 ans de loyer et que le propriétaire dépense plus pour son logement que le locataire (taxe foncière, travaux...).

Voir les pistes de réflexion avec outil de simulation (cliquez ici).

Une bulle immobilière ? Le tunnel de Friggit



Source : IGEDD d'après INSEE, base immobilière notariale et indices Notaires-INSEE désaisonnalisés. Cf. § [1], [3], [4] et [10].

7. L'impôt sur le revenu et la défiscalisation

L'impôt sur le revenu

L'IR est un impôt **progressif**. L'effet de seuil est un mythe, ne réclamez pas une baisse de salaire pour changer de tranche ! Il faut comprendre le principe de la TMI (tranche marginale d'imposition). Exemple pour un revenu imposable de 40 000 €, l'IR ne sera pas de $40\ 000\ € \times 30\% = 12\ 000\ €$ mais de 5 165 € en calculant par tranche :

TRANCHE DE REVENU NET IMPOSABLE (POUR 1 PART)	TRANCHE MARGINALE D'IMPOSITION (TMI)	CALCUL DE L'IMPÔT POUR UN REVENU NET IMPOSABLE DE 40 000 € (1 PART)
Jusqu'à 11 497 €	0 %	Les 11 497 premiers euros imposés à 0 % = 0 €
De 11 498 € à 29 315 €	11 %	$(29\ 315 - 11\ 498) \times 11\% = 17\ 817 \times 11\% = 1\ 960\ €$
De 29 316 € à 83 823 €	30 %	De 29 316 € à 40 000 € : les 10 684 € restants sont imposés à 30 % = 3 205 €
De 83 824 € à 180 294 €	41 %	0 €
Au-delà de 180 294 €	45 %	0 €
Total impôt brut		$0 + 1\ 960 + 3\ 205 = 5\ 165\ €$

La fiscalité des placements

PLACEMENT	EXONÉRÉ	NICHE FISCALE	PFU OU OPTION POUR LE BARÈME (TMI)
LA, LDDS, livret jeune, LEP	✓		
Assurance-vie		✓	
PEA		✓	
PER		✓	
Livret fiscalisé			✓
Compte à terme			✓
CEL et PEL génération 2018			✓
Obligations et crowdfunding			✓
Compte-titres ordinaire (CTO)			✓

La défiscalisation

Une obsession française, mais il ne faut pas être aveuglé par la défiscalisation. Il faut calculer le rendement net et choisir la meilleure solution dans sa situation.

DÉFISCALISATIONS	REVENUS DU PATRIMOINE EXONÉRÉS D'IR	DÉDUCTION DES REVENUS IMPOSABLES (À HAUTEUR DE LA SOMME INVESTIE)	RÉDUCTION D'IR (% SUR LA SOMME INVESTIE)
<u>Produits d'épargne</u>	- Assurance vie - PEA - PEE / PERCO	- Plan épargne retraite (PER) - Madelin	Épargne handicap (option en assurance vie).
<u>Investissements immobiliers</u>	<u>LMNP au réel optimisé</u>	X	- Pinel - Denormandie, etc. (Comparatif de 8 défiscalisations immobilières)
<u>Investissements dans des entreprises</u>	X	X	- Girardin industriel - Groupements fonciers (forestiers ou viticoles). - FCPI / FIP - SOFICA - investissement en PME - investissement solidaire
<u>Dépenses familiales</u>	X	X	- dons aux associations - emploi à domicile - garde d'enfant

Pour aller plus loin, lire notre guide : 16 pistes de défiscalisation (cliquez ici) [\(cliquez ici\)](#)

Comment optimiser fiscalement ?

Faire les choses dans le bon ordre, en 3 étapes :

1/ **Le plus puissant : réduire son assiette imposable à 0.** Procéder par catégorie de revenus :

- **Salaires** : frais réels ou abattement forfaitaire (-10 %) ;
- **Revenus locatifs** : revenus fonciers très imposés (jusqu'à 40 % selon TMI). Alors que le LMNP permet de bénéficier d'amortissements pour tomber à 0 € de revenus locatifs imposables. Et pour la plus-value : exonération d'IR si vente après 22 ans.
- **Revenus du patrimoine financier** : AV et PEA = exonération d'IR sur les plus-values, si on optimise en sortant au bon moment.
→ Cas pratique ADI : on a fait fondre les 107 k€ de revenus globaux perçus par le couple en une assiette imposable de 66 k€ seulement ! (Donc on passe de 13 800 € d'IR à 7 800 € d'IR).

Comment optimiser fiscalement ?

2/ Ensuite, le PER permet de déduire ses versements de ses revenus imposables.

→ 10 k€ versés en TMI 30 % = -10 k€ en revenus imposables. Donc on passe de 66 k€ à 56 k€ imposables, soit -3k€ d'IR (4 800 € d'IR).

3/ La « voiture balai » : la défiscalisation comme les Français l'entendent (la réduction d'IR).

C'est souvent risqué et hasardeux (Pinel, SOFICA, FCPI, Girardin...)

Le plus simple est moins risqué : l'emploi à domicile ou la garde d'enfants (crédit d'IR).

→ 4 k€ investis en GFI (groupement forestier d'investissement) octroient 25 % de réduction d'IR. Soit -1 k€ d'IR. Donc il reste 3 800 d'IR à payer. Si femme de ménage pour 7 600 € par an, avec 50 % de crédit d'IR (soit -3 800 €), on tombe à 0 € d'IR.

Retrouvez notre guide : les 7 étapes du calcul de l'impôt sur le revenu et cas pratique d'optimisation fiscale.

Comment optimiser la transmission du patrimoine ?

La transmission de patrimoine recouvre les donations (du vivant) et la succession (au décès).

Aperçu de ce qu'il est possible de transmettre facilement sans taxes pour un couple avec 2 enfants... plus de 2 millions d'euros !

COUPLE AVEC 2 ENFANTS : OPTIMISATIONS DE TRANSMISSION	MONTANT DES EXONÉRATIONS (TRANSMISSION NON TAXÉE)
Démembrement de la résidence principale (hypothèse : donation de la nue propriété à 51 ans)	800 000 € (la nue propriété vaut 50 % donc 400 k€, sous le seuil d'abattement de 100 k€ par parent par enfant)
Donations (au moins 15 ans avant décès, hypothèse à 66 ans)	400 000 € (abattement de 100 k€ par parent par enfant, tous les 15 ans)
Don familial de sommes d'argent	127 460 € (abattement de 31 865 € par parent par enfant, tous les 15 ans)
Présents d'usage	160 000 € (hypothèse : 2k€ par parent par enfant, par an pendant 20 ans)
Abattements au décès (à la succession, hypothèse à 81 ans)	400 000 € (abattement de 100 k€ par parent par enfant)
Assurance vie : somme épargnée, pour les versements avant 70 ans	610 000 € (152 500 € par binôme souscripteur-bénéficiaire)
Assurance vie : somme épargnée, pour les versements après 70 ans	71 000 € + gains exonérés (abattement unique de 30 500 € par souscripteur)
TOTAL	2 568 460 €

Pour aller plus loin :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/droits-succession-transmission-patrimoine-heritage/>

Comment optimiser la transmission du patrimoine ?

Les abattements sur les donations

LIEN DE PARENTÉ	ABATTEMENTS (TOUS LES 15 ANS)	DON FAMILIAL COMPLÉMENTAIRE EXONÉRÉ
Ligne directe (enfant et parent)	100 000 €	31 865 €
Conjoint marié ou partenaire de PACS	80 724 €	X
Petit-enfant	31 865 €	31 865 €
Frère ou sœur	15 932 €	X
Neveu ou nièce	7 967 €	31 865 €

Pour aller plus loin :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/droits-succession-transmission-patrimoine-heritage/>

Comment optimiser la transmission du patrimoine ?

Droits de donation / succession (après abattement) :

Tarif applicable	Barème applicable
N'excédant pas 8 072 €	5 %
Compris entre 8 072 € et 12 109 €	10 %
Compris entre 12 109 € et 15 932 €	15 %
Compris entre 15 932 € et 552 324 €	20 %
Compris entre 552 324 € et 902 838 €	30 %
Compris entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %
Supérieur à 1 805 677 €	45 %

Sur une assiette de 80 000 € taxables = 8 071 € taxés à 5 % + 4 038 € (de 8 072 € à 12 109 €) taxés à 10 % + 3 823 € taxés à 15 % + 64 068 € taxés à 20 % = **14 194 € de droits de succession**

Pour aller plus loin :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/droits-succession-transmission-patrimoine-heritage/>

Comment optimiser la transmission du patrimoine ?

Le démembrément de propriété :

AGE DU DONATEUR (USUFRUITIER)	VALEUR DE L'USUFRUIT	VALEUR DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
Moins de 21 ans	90 %	10 %
Entre 21 et 30 ans	80 %	20 %
Entre 31 et 40 ans	70 %	30 %
Entre 41 et 50 ans	60 %	40 %
Entre 51 et 60 ans	50 %	50 %
Entre 61 et 70 ans	40 %	60 %
Entre 71 et 80 ans	30 %	70 %
Entre 81 et 90 ans	20 %	80 %
Plus de 91 ans	10 %	90 %

Pour aller plus loin :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/droits-succession-transmission-patrimoine-heritage/>

Comment optimiser la transmission du patrimoine ?

Exemple

Paul (52 ans) donne aujourd'hui son bien immobilier de 400 000 € en nue-propriété à son fils Gabriel.

Tout en se gardant la jouissance du bien (droit d'habiter à titre gratuit).

Les droits à payer pour donner cette maison en nue-propriété	
Valeur de la maison au jour de la donation	400 000 €
Donation en nue-propriété (NP). Valeur de la NP à 52 ans : 50 %	5 /10 NP
Montant taxable :	$400\,000\text{ €} \times 50\% = 200\,000\text{ €}$
Abattement parent-enfant :	100 000 €
Total de l'assiette taxable :	$200\,000\text{ €} - 100\,000\text{ €} = 100\,000\text{ €}$
Montant des droits de la donation : (Frais de notaire inclus)	100 000 € x 20 % (grossimo modo car une bonne partie de l'assiette dans la tranche supérieure à 15 933 €) = Globalement : 20 000 €

Pour aller plus loin :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/droits-succession-transmission-patrimoine-heritage/>

8. Passer à l'action : plan d'investissement

Épargne : il faut adapter ses placements à ses projets.



Quels sont mes projets financiers ?

Quel est mon horizon de placement ?

Quel niveau de risque/opportunité suis-je prêt à prendre ?

Dois-je optimiser la transmission de mon patrimoine ?

Etc.

Par où commencer ?

Étape 1 : assimiler les bases

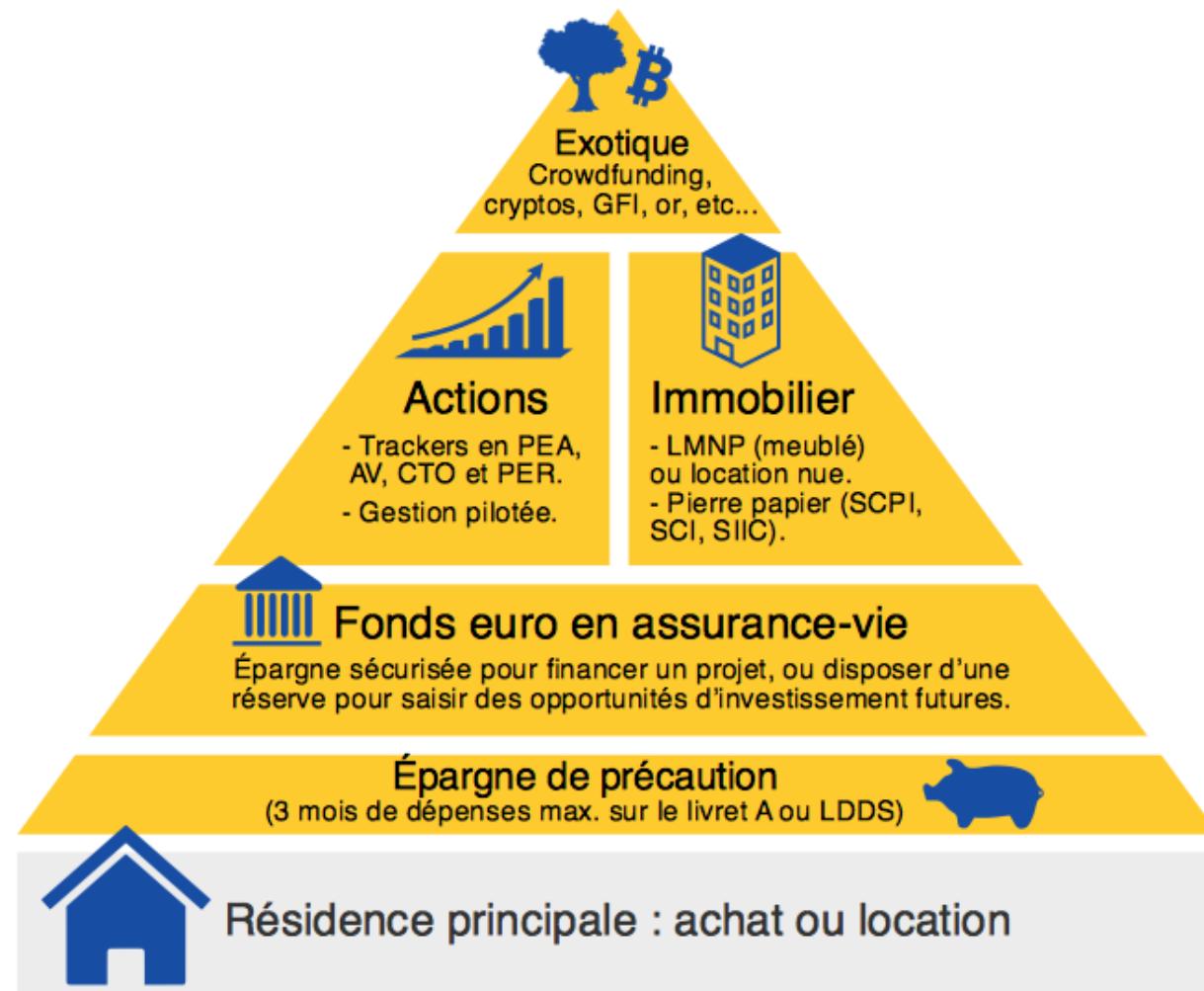
- Pourquoi épargner,
- Comment épargner et investir (le champ des possibles),
- Comment diversifier ses investissements (pas tous les œufs dans le même panier),
- Comment évaluer un produit d'épargne ou un investissement (triangle rendement / risque / liquidité).

En savoir plus :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/questions-reponses-finance-personnelle/#comment-commencer-epargner>

Par où commencer ?

Étape 2 : construire son allocation patrimoniale



En savoir plus :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/allocation-patrimoniale-repartition-allocation-ideale-actifs/>

Par où commencer ?

Étape 3 : investir en suivant son allocation patrimoniale

Les rails ont été fixés, maintenant il faut les suivre :

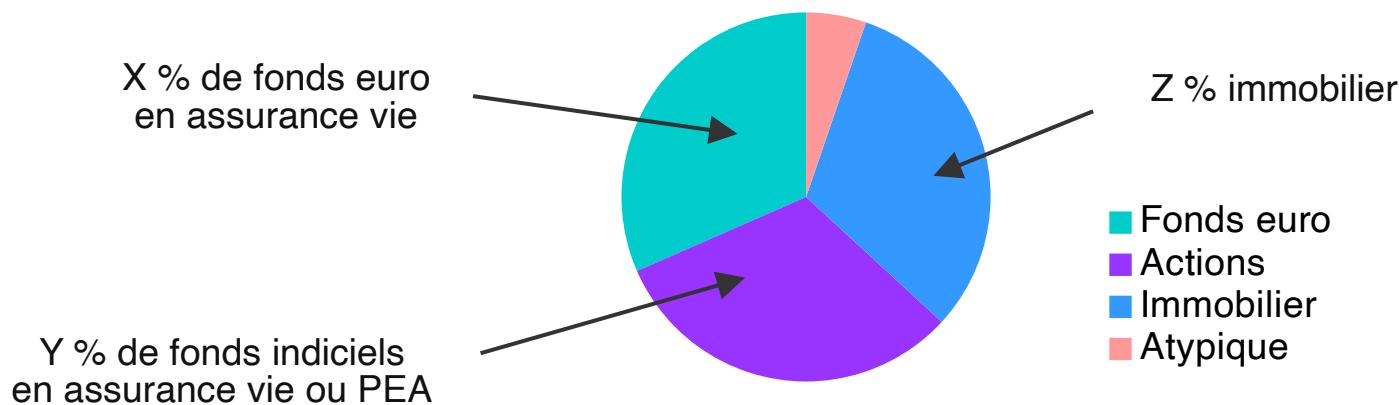
- **épargne de précaution** = 3 mois de dépenses mises de côté sur livret A ou LDDS (hors allocation, car il s'agit d'un « matelas incompressible ») ;
- **investissement sécurisé** = fonds euro ;
- **investissement dynamique pour du long terme** = actions (comment investir en bourse) et/ou immobilier (comment investir en immobilier).

Il est recommandé de prendre date au plus tôt sur un bonne assurance vie (ouverture possible avec 100 €), quitte à épargner plus tard. C'est le produit couteau-suisse idéal pour placer en fonds euro, actions ou immobilier.

Par où commencer ?

Étape 3 : investir en suivant son allocation patrimoniale

Optimiser les versements en PEE (primes versées échappent à l'IR), conserver une épargne de précaution (livret A) et ensuite investir selon son allocation.



- **x % fonds euro** (via les meilleurs fonds euro d'assurance vie) ;
 - **y % actions** (via une bonne gestion pilotée et/ou PEA et/ou CTO) ;
 - **z % immobilier** (via investissement locatif classique et/ou pierre-papier) ;
- éventuellement 5-10 % maximum en investissement atypique (groupement forestier, or, cryptomonnaie, crowdfunding, etc.)**

Allocation patrimoniale visée

Exemple n°1



Julie, 23 ans

Salaire : 1 850 euros

Capacité d'épargne mensuelle : 350 euros

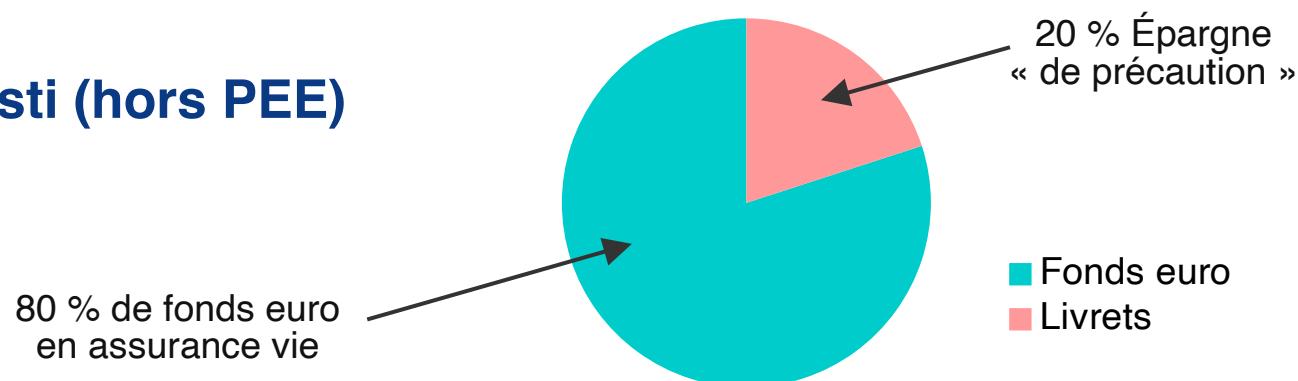
Capital : 10 000 euros

Projets financiers : **achat de sa résidence principale**

Horizon de placement : **3-5 ans**

Niveau de risque/opportunité : **aucune prise de risque**

Capital investi (hors PEE)



Performance et gains escomptables $\sim 3 \% \cdot 300$ euros / an

Allocation patrimoniale visée

Exemple n°2



Sébastien, 26 ans

Salaire : 2 700 euros

Capacité d'épargne mensuelle : 700 euros

Capital : 30 000 euros

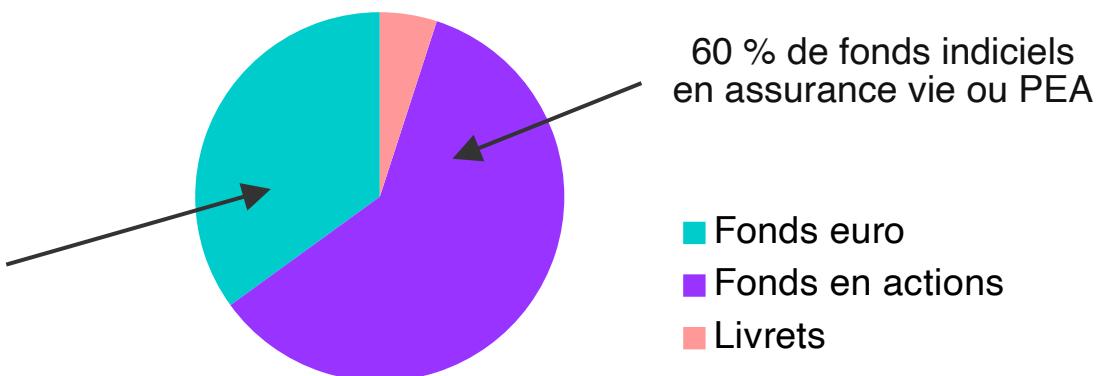
Projets financiers : **investissement à long terme**

Horizon de placement : **plus de 8 ans**

Niveau de risque/opportunité : **dynamique**

Capital investi (hors PEE)

35 % de fonds euro
en assurance vie



Performance et gains escomptables ~ 5 % • 1 500 euros / an

Allocation patrimoniale visée

Exemple n°3



Alexandre et Marion, 30 ans

Salaires : 4 300 euros

Capacité d'épargne mensuelle : 350 euros

Capital : 75 000 euros

Propriétaires de leur résidence principale (à crédit)

Projets financiers : **valoriser leur patrimoine/études des enfants**

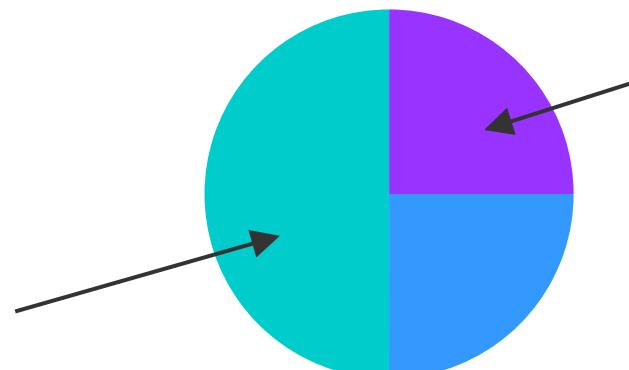
Horizon de placement : **plus de 8 ans**

Niveau de risque/opportunité : **intermédiaire**

Capital investi (hors PEE)

50 % de fonds euro
en assurance vie

En dehors de ce capital investi, on conserve toujours
quelques k€ en livret pour l'épargne de précaution



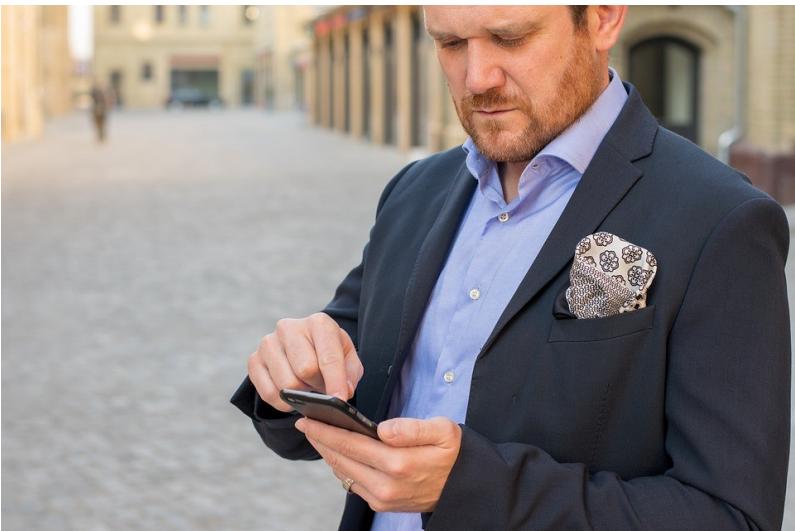
25 % de fonds indiciel
en assurance vie ou PEA

- Fonds euro
- SCPI
- Fonds en actions

Performance et gains escomptables ~ 4,25 % • 3 200 euros / an

Allocation patrimoniale visée

Exemple n°4



Jean, 53 ans

Salaire : 5 500 euros

Capacité d'épargne mensuelle : 1500 euros

Capital brut (net) : 500 000 euros (300 000 euros)

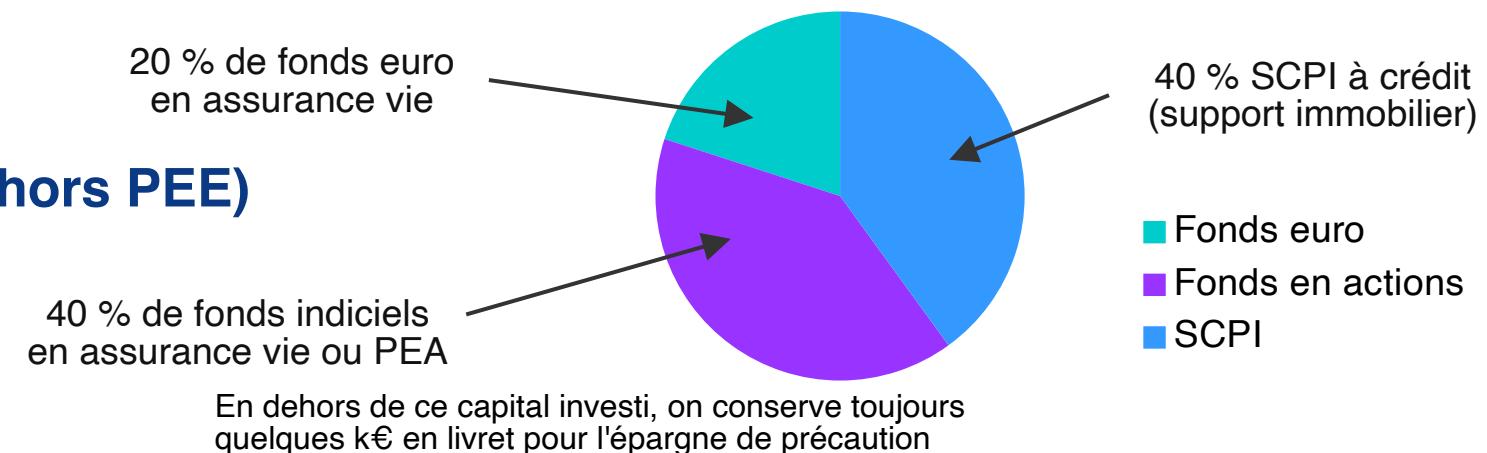
Propriétaire de sa résidence principale (à crédit)

Projets financiers : **préparer sa retraite**

Horizon de placement : **plus de 8 ans**

Niveau de risque/opportunité : **intermédiaire**

Capital investi (hors PEE)



Performance et gains escomptables ~ 5 % • 25 000 euros / an

CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

PER

Plan d'épargne
retraite

You êtes perdu ?

Alors déléguez la gestion
de votre épargne !



CTO

Compte-titres
ordinaire

PEA

Plan d'épargne
en actions

AV

Assurance vie

PER

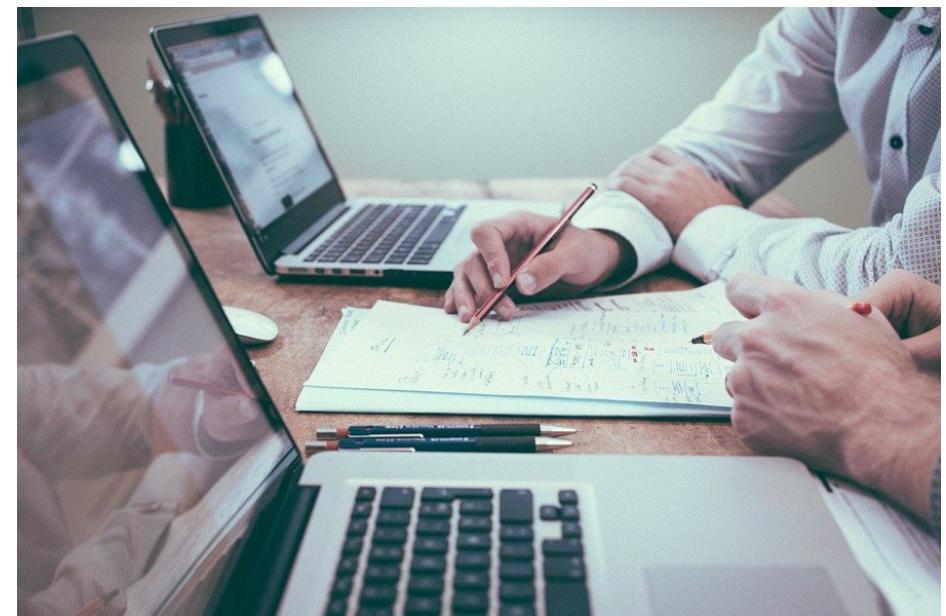
Plan d'épargne
retraite

Principe de la gestion déléguée (gestion pilotée)

L'épargnant délègue la gestion des placements auprès de professionnels.

Le professionnel détermine le profil de l'épargnant avant d'allouer le capital.

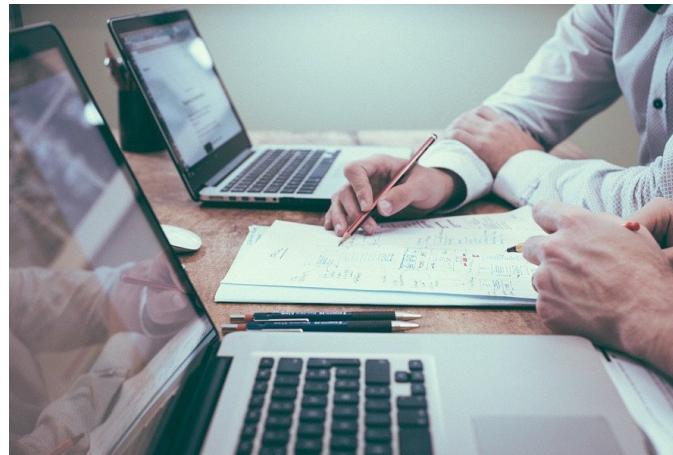
On peut déléguer la gestion d'un PEA, d'un CTO, une assurance vie ou d'un PER. De tout ou partie de son patrimoine.



Vous souhaitez en savoir plus ? Accédez à l'article complet ici :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/av-assurance-vie/gestion-pilotee/>

La gestion pilotée : 3 écoles



Courtiers spécialisés et fintech

Public cible : tout public.
Accessible à partir de quelques centaines d'euros.

Avantages :
frais de gestion réduits avec les gestions pilotées en ligne.

Limite :
ne porte que sur le capital placé.

Gestion pilotée
En savoir plus

Cabinet de conseil en gestion de patrimoine

Public cible : épargnants avec forte capacité d'épargne et/ou patrimoine important.

Avantages :
conseil sur l'ensemble du patrimoine,
possibilité d'appréhender des situations complexes (chef d'entreprise, expatriés, etc.)



Prosper Conseil

Avenuedesinvestisseurs.fr

Family office

Public cible : grandes fortunes (patrimoine financier supérieur à 30 M€)

Avantages :
audit global du patrimoine, accès à un très haut niveau d'expertise, possibilité d'appréhender des situations complexes.

Avenue des Investisseurs : le livre

Investissez votre épargne !

La « bible des finances personnelles ».

Un guide pratique complet et progressif.
21 chapitres, 534 pages et une soixantaine
d'illustrations.

Niveau débutant et intermédiaire.

**Version papier en vente sur
Amazon (cliquez ici)**



Des questions ?

Avenue Des Investisseurs

Retrouvez plus d'informations sur le site
avenuedesinvestisseurs.fr

contact@avenuedesinvestisseurs.fr

Avenue Des Investisseurs

**Nous vous encourageons à
partager ce document auprès
de votre entourage !**

Merci de nous contacter si vous souhaitez utiliser
une ou plusieurs illustrations de ce document.
contact@avenuedesinvestisseurs.fr

Avenue Des Investisseurs © 2018

La reproduction / adaptation / traduction de tout ou partie de ce document est formellement interdite, sur sur
quelque support que ce soit. Tout contrevenant s'expose à des poursuites judiciaires, conformément aux
articles L.335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.