# Bien investir 100 000 € : comment faire ?

Vous souhaitez investir 100 000 € mais vous ne savez pas comment faire ?

Nos experts de la gestion de patrimoine sont là pour vous conseiller et vous accompagner dans la mise en place d’une stratégie patrimoniale.

En effet, il ne suffit pas d’avoir de l’argent. Il faut savoir quelles sont LES solutions pour que cette somme soit investie de la meilleure des façons.

## Les bonnes questions à se poser avant d’investir 100 000 €

Avant de se lancer dans le choix de son investissement, il faut se poser un certain nombre de questions.

* Qu’est ce que je souhaite faire avec cet argent ?
* Quel est l’objectif de mon investissement ?
* Aurais-je besoin de cette somme dans un avenir plus ou moins proche ?
* Suis-je prêt à perdre tout ou partie de mon investissement ?

Autant de questions qui permettront ensuite de déterminer précisément le placement adapté à votre situation.

Investir une somme d’argent peut servir à de nombreux objectifs. Il est possible de rechercher le développement de son patrimoine, la perception de revenus complémentaires immédiats ou à terme, la diminution de son imposition grâce à des solutions de défiscalisation ou encore chercher à anticiper la transmission de son patrimoine.

En fonction du ou des objectifs que vous souhaitez atteindre, des placements différents pourront vous être proposés.

De même, il est nécessaire d’investir les sommes sur des périodes plus ou moins longues.

Selon le support d’investissement choisi, il faut impérativement respecter une certaine durée pour que la rentabilité attendue soit au rendez-vous.

D’autres placements sont, quant à eux, bloqués pour une certaine durée.

Fixer une ligne temporelle et des échéances pour atteindre vos objectifs est alors déterminant.

Pour finir, il est primordial de faire le point sur votre appétence aux risques.

Plus simplement, il s’agit de votre capacité à accepter le risque de perte en capital pour bénéficier de performances plus importantes.

Vous le savez, plus l’objectif de rentabilité est haut, plus le risque pris est important.

Il faut donc bien avoir conscience de nos limites et des pertes que nous sommes prêts à subir avec notre argent.

Dès l’instant où nous aurons réussi à identifier vos objectifs, votre horizon d’investissement ainsi que votre tolérance au risque, il sera possible de sélectionner l’enveloppe la plus adaptée à votre situation.

## 100 000 € investis pour obtenir des revenus complémentaires

Vous souhaitez bénéficier de revenus complémentaires, de multiples solutions d’investissement pourront être envisagées.

Là encore des questions complémentaires permettront de déterminer le placement le plus adapté.

* Souhaitez-vous des revenus complémentaires immédiats ?
* Pour la retraite ?
* Êtes-vous prêt à gérer cet investissement ?
* Préférez-vous un placement où vous n’avez rien à faire ?
* Quelles sont votre fiscalité et votre tranche marginale d’imposition ?

Les SCPI et la location meublée gérée sont deux placements qui répondent à votre objectif de revenus complémentaires.

### SCPI

[Investir en SCPI](https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/scpi/comment-investir-scpi.html), c’est acheter des parts d’une société qui va investir pour vous dans de l’immobilier.

Les biens immobiliers sont issus de différents secteurs d’activité tels que :

* des bureaux,
* des commerces,
* du résidentiel (habitation)
* de la santé,
* etc.

Les biens immobiliers se situent sur des secteurs géographiquement variés tels que Paris, la province ou même l’Europe.

Chaque SCPI a ses propres secteurs d’investissement, ce qui les rend très différentes les unes des autres.

L’intérêt de cet investissement est la perception de revenus sans contrainte de gestion.

Lorsque vous investissez, c’est la SCPI qui se charge de tout.

Vous vous contentez de percevoir vos revenus.

La rentabilité tourne généralement aux alentours de 4.5% à 5% par an.

De plus, les parts de SCPI vous permettent de mutualiser le risque.

Vous devenez associé d’une société qui détient de nombreux immeubles très variés : secteur d’activité, zone géographique, etc.

Il n’y a pas qu’un locataire mais plusieurs centaines en fonction de la taille de la SCPI.

Le risque de vacance locative est donc très fortement réduit par le nombre de locataires.

Néanmoins, il faut conserver les parts pendant un certain temps.

En effet, les frais d’entrées sont assez importants : autour de 8% à 12% en moyenne.

Cependant, vous ne les payez que lorsque vous revendez vos parts. Aussi, le revenu est versé sur la base de votre montant d’investissement.

Plus vous les conserverez longtemps, plus vous pourrez amortir ces frais car en moyenne les SCPI se revalorisent de 1% par an sur les 20 dernières années.

Une alternative est possible si vous souhaitez prévoir des revenus uniquement pour le futur : l’achat de SCPI en nue-propriété sur une durée déterminée.

De cette façon, vous achetez les parts à moindre coût ; une décote est appliquée sur votre prix d’achat pour tenir compte du fait que vous ne percevrez aucun revenu sur la période de démembrement (par exemple : 5, 10 ou 15 ans )

Le montant de cette décote varie selon la durée ; plus le démembrement est long et plus la décote est importante.

Au [terme du démembrement](https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/demembrement), c’est-à-dire lors de la reconstitution de la pleine propriété, vous pourrez percevoir des revenus complémentaires ou décidez de revendre vos parts en bénéficiant de l’effet de levier de la décote.

### LMNP géré

Une autre solution pour bénéficier de revenus complémentaires est la location meublée gérée.

Vous allez investir dans de l’immobilier en résidence de service.

Il peut s’agir de résidences de tourisme, d’affaires, étudiantes, ou bien des résidences de séniors ou des EHPAD.

Comme pour les SCPI, l’un des principaux avantages de cet investissement est que vous n’avez rien à faire.

En tant qu’investisseur, vous louez votre bien au gestionnaire de la résidence qui se charge de toutes les démarches de location et de gestion à votre place.

En plus de l’absence de gestion, cette solution vous offre une garantie très importante car le gestionnaire signe un bail commercial qui l’engage minimum sur 9 années.

Ainsi, même si votre bien n’est pas occupé, vous recevrez le loyer de la part du gestionnaire. C’est un excellent moyen de lutter contre les vacances locatives !

L’autre spécificité de la location meublée gérée, c’est sa fiscalité.

En effet, vous êtes soumis au régime des bénéfices industriels et commerciaux et non plus à celui des revenus fonciers.

Cette différence est primordiale car elle vous permet de bénéficier d’une fiscalité extrêmement avantageuse.

En matière de BIC, en plus des charges déductibles traditionnelles, vous allez pouvoir amortir votre bien immobilier.

Pour faire simple, l’amortissement est une charge purement comptable qui permet de prendre en compte la dépréciation dans le temps du bien immobilier et de ses meubles.

Il vient donc se déduire de vos loyers au même titre que les autres charges.

A la différence près qu’il s’agit d’une charge purement fictive.

Ainsi, vous allez quand même dégager des loyers mais avec l’énorme avantage que ceux-ci soient faiblement imposables, voire pas du tout, pendant plusieurs années !

En investissant en cash dans de la location meublée gérée, vous allez vous constituer un patrimoine immobilier et en plus bénéficier de revenus complémentaires peu fiscalisés.

Dans le même style, il est possible de parler des fonds d’[investissement en location meublée (FILM)](https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/location-meublee/fonds-investissements-location-meublee.html).

Il s’agit d’investir dans un [organisme de placement collectif immobilier (OCPI)](https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/scpi/opci.html) mais tout en bénéficiant du régime fiscal avantageux de la location meublée.

Pour faire simple, c’est un équivalent aux parts de SCPI sans la fiscalité !

L’organisme de placement investit dans de l’immobilier diversifié sur des secteurs sociétaux  (résidences étudiantes, tourisme, séniors, médicalisées) et vous distribue des loyers avec une fiscalité réduite.

Autre avantage, vous achetez des parts d’OPCI, ce qui offre une facilité d’accès plus importante qu’un investissement immobilier en direct.

## 100 000 € pour valoriser votre patrimoine

Un autre objectif bien connu est la valorisation du patrimoine.

Dans cette situation, plusieurs solutions peuvent s’envisager : l’accroissement du patrimoine par l’effet de levier du crédit ou alors la valorisation via la capitalisation financière de votre patrimoine actuel.

C’est de cette deuxième solution que nous parlerons dans ce chapitre.

Voici deux solutions qui peuvent s’envisager : l’assurance-vie et l’investissement dans le crowdfunding.

### Assurance-vie

L’[assurance-vie est un merveilleux outil d’investissement](https://gestiondepatrimoine.com/financier/assurance-vie/fonctionnement.html) pour un objectif long terme qui offre une palette de possibilités très étendue.

Elle permet de remplir plusieurs objectifs en même temps tels que se constituer un capital, obtenir des revenus complémentaires et même optimiser la transmission de son patrimoine.

L’univers d’investissement disponible sur un contrat d’assurance-vie est très large.

En effet, vous avez la possibilité de constituer un portefeuille avec des fonds à capitaux garantis (fonds en euros), pour les plus frileux, ou de choisir parmi un vaste choix d’unités de compte mais aussi d’opter pour des supports plus diversifiants tels que les [produits structurés](https://gestiondepatrimoine.com/financier/comment-investir/produit-structure.html), les SCPI, les SCI ou les OPCI. Ici encore, le choix d’une allocation se fera en fonction de votre profil de risque et de votre horizon de placement.

L’assurance-vie permet donc de mettre en place un investissement sur mesure selon votre objectif et votre appétence au risque.

L’assurance-vie propose de nombreux avantages.

En effet, une fois que le capital est constitué, vous pouvez effectuer des rachats pour obtenir des revenus complémentaires ou conserver le capital pour le transmettre à la personne de votre choix au moment de votre décès grâce à la clause bénéficiaire.

Le tout avec une fiscalité très avantageuse.

En cas de rachat partiel ou total sur le contrat, seule la quote-part d’intérêts va être taxée.

Le rachat sera soumis au barème progressif de l’impôt sur le revenu ou au PFU, selon l’option que vous choisissez.

De plus, après 8 ans de détention, vous disposez d’un abattement de 4 600 € pour une personne seule ou de 9 200 € si vous êtes en couple.

Pour la partie succession, sachez que l’assurance-vie est un placement hors succession, ce qui signifie que vous pouvez transmettre ces fonds à la ou les personnes de votre choix.

Vous n’avez pas besoin de respecter les règles de dévolution successorale.

De plus, pour tous les versements que vous aurez effectués avant vos 70 ans, chaque bénéficiaire bénéficie d’un abattement de 152 500 € avant toute taxation.

Il s’agit donc d’un excellent outil de transmission du patrimoine !

### Crowdfunding

Le [crowdfunding immobilier](https://gestiondepatrimoine.com/financier/comment-investir/crowdfunding-immobilier.html) est une opération de financement participatif.

Il s’agit d’un mécanisme qui permet de collecter des apports financiers de particuliers en vue de financer une opération immobilière.

Concrètement, vous investissez dans une obligation, c’est-à-dire un titre de créance, qui vous permet de percevoir des intérêts périodiquement.

Vous intervenez dans le financement après la phase de création du projet, au moment de sa réalisation.

Chaque opération de crowdfunding est différente, que cela soit dans son rendement estimé, la périodicité de versement des intérêts (mensuel, trimestriel, annuel) ou encore dans sa durée (généralement de 2 ou 3 ans).

Il est donc intéressant de diversifier les opérations de crowdfunding sur lesquelles vous souhaitez investir.

D’autant plus que les tickets d’entrée sont généralement très faibles ; de l’ordre de 1 000 € ou 2 000 € en fonction des opérations.

Vous l’aurez compris, le crowdfunding immobilier peut être un outil très efficace en matière d’accroissement de son patrimoine.

Il est cependant important de bien analyser chaque opération avant d’investir.

En fonction des partenaires, les opérations mais aussi les garanties proposées peuvent s’avérer plus ou moins qualitatives.

## 100 000 € investis pour préparer votre retraite

La [préparation de la retraite](https://gestiondepatrimoine.com/retraite/preparer-retraite) est un sujet qui nous concerne tous.

En fonction de notre âge, le temps de préparation et les solutions proposées seront différents.

En effet, nous ne préconisons pas le même investissement à quelqu’un qui prépare sa retraite depuis vingt ans qu’un autre qui s’apprête à partir à la retraite dans les années à venir.

Une chose est certaine, la retraite se prépare.

Plus vous commencerez à la préparer tôt et plus de solutions pourront être envisagées.

### PER

Le [plan épargne retraite (PER)](https://gestiondepatrimoine.com/financier/per) est un placement de capitalisation qui offre le même univers d’investissement que l’assurance-vie.

Ce placement permet principalement de vous constituer un capital pour la fin de votre activité.

Les sommes qui sont versées sur le plan sont, sauf exception, bloquées jusqu’à votre retraite.

Il faut donc être sûr de ne pas en avoir besoin.

En ce sens, il est pertinent de coupler le PER avec d’autres contrats disponibles à tout moment, tels que l’assurance-vie.

À la retraite, vous avez la possibilité de débloquer votre contrat et de choisir entre une sortie en rente, en capital ou même en capital fractionné.

Ce choix à la sortie permet à chacun d’adapter son contrat en fonction de ses besoins.

En plus de cet objectif retraite, le PER  vous permet d’optimiser votre impôt sur le revenu.

Vous pouvez déduire les sommes que vous versez sur le PER de votre revenu imposable.

Il s’agit d’une diminution de votre revenu imposable ;  plus votre tranche marginale d’imposition est élevée, plus le gain fiscal lié à votre versement est important.

Il existe un plafond de déduction qui vient limiter les sommes déductibles de votre impôt sur le revenu.

Vous pouvez trouver directement cette information sur votre avis d’imposition.

Néanmoins, le plafond reste conséquent,  il représente 10% de revenus de N-1.

De plus, si vous ne les avez pas déjà consommés, vous pouvez utiliser les plafonds de vos 3 années antérieures.

Mais aussi utiliser les plafonds de votre conjoint via la mutualisation des plafonds.

Le PER vous offre donc un double avantage qu’il ne faut pas ignorer !

### Investissement immobilier en nue-propriété

En tant qu’investisseur, vous allez acquérir la nue-propriété d’un bien immobilier.

L’usufruit est généralement détenu par un bailleur institutionnel pour une durée déterminée à l’avance.

En effet, il s’agit d’un démembrement de propriété temporaire qui peut aller entre 10 et 25 ans en fonction des opérations.

À la fin du démembrement, vous devenez pleinement propriétaire du bien.

L’idéal est donc de trouver un bien où le terme du démembrement correspond à votre départ en retraite.

Grâce à cette opération, vous allez pouvoir acquérir un bien immobilier avec une décote.

En effet, vous n’achetez que la nue-propriété du bien, mais au terme vous récupérez la pleine propriété.

Il s’agit d’une décote économique calculée selon la durée du démembrement, les loyers générés par le bien, etc.

Pendant toute la durée du démembrement, vous ne percevez aucun revenu.

Cette solution est donc idéale pour ceux qui n’ont pas besoin de revenus actuels, pour ne pas augmenter leur fiscalité.

De plus, sachez que ce type d’investissement en nue-propriété n’entre pas dans le calcul de l’impôt sur la fortune immobilière pendant toute la durée du démembrement.

Au terme du démembrement, vous allez pouvoir récupérer votre bien et percevoir les loyers au titre de revenus complémentaires.

Il est aussi possible d’envisager la vente du bien afin de profiter du gain généré par le prix d’acquisition décoté.

D’autant plus que, pour le calcul de la plus-value immobilière, nous tenons compte de la valeur en pleine propriété pour le prix d’acquisition et non de la valeur de la nue-propriété.

Cette solution peut s’avérer extrêmement intéressante pour préparer votre retraite.

Cependant, vous l’aurez compris, pour ce type d’investissement, il est primordial d’avoir un horizon de placement sur le long terme.

## Exemples de 100 000 € investis pour répondre à des objectifs patrimoniaux

Prenons un exemple pour comprendre comment articuler ces différents investissements entre eux.

Madame X est célibataire et sans enfant, elle gagne 50 000 € par an et paye 7 400 € d’impôt sur le revenu.

En plus de cela, elle possède un capital de 100 000 € à placer.

Elle est salariée et reçoit, cette année, une grosse prime qui augmente fortement son imposition.

Dans un premier temps, il faut donc déterminer les objectifs de Mme X et ces horizons d’investissement.

Elle estime avoir une fiscalité lourde et souhaite faire disparaître l’excédent d’imposition de cette année puis diminuer ses impôts les années suivantes.

De plus, elle veut prévoir l’arrêt de son activité et son passage à la retraite d’ici 10 ans en se créant des revenus complémentaires.

Enfin, elle s’occupe régulièrement de son neveu dont elle est très proche et elle souhaite prévoir un capital à la lui transmettre s’il devait lui arriver quelque chose.

Il y a ici plusieurs objectifs avec des horizons d’investissement différents.

Pour commencer, il est important de conserver une épargne de précaution en cas de besoin à court terme que Madame X n’aurait pas anticipé.

En général, on préconise de conserver entre 3 et 6 mois de revenus.

En l’espèce, Madame X souhaite garder environ 15 000 € sur des livrets bancaires non fiscalisés tels que le livret A et le LDD.

Il reste donc une somme de 85 000 € pour effectuer les différents placements qui serviront à atteindre ses objectifs.

Afin de gommer son imposition, il est possible de souscrire à un Girardin industriel.

Avec sa prime exceptionnelle, l’imposition de madame X augmente pour atteindre les 12 000 €.

Il lui suffit d’investir 9 480 € pour que son imposition soit égale à zéro.

Elle réalise donc un gain de 2 250 €.

Pour les années suivantes, afin de limiter son imposition, madame X peut effectuer des versements sur un PER.

Elle parvient à économiser 200 € par mois sur son salaire.

C’est autant d’argent qu’elle peut verser sur le PER.

Il nous reste un capital disponible de 75 520 € à placer.

L’imposition est maîtrisée et grâce aux versements mensuels, elle commence à se constituer un capital pour la retraite.

Il est possible de compléter cet investissement pour la retraite avec des SCPI en nue-propriété.

En effet, Madame X n’a pas besoin de revenus actuellement.

Elle peut donc prévoir de ne percevoir les revenus que dans 10 ans, au moment de sa retraite.

Investir de cette façon, lui permettra d’avoir une décote d’environ 35 % sur le prix des parts de SCPI.

Si elle investit 30 000 € en nue-propriété, au bout des 10 ans, le capital reconstitué en pleine propriété sera de 46 154 €.

Soit un gain de 16 154 €.

Et elle percevra ensuite des revenus sur la somme en pleine propriété, soit environ 2 300 € par an.

De cette manière, les revenus pour la retraite sont sécurisés et il nous reste encore 45 520 € à investir.

Il est alors opportun de garder 30 000 € à investir sur une assurance-vie.  
Madame X pourra désigner son neveu comme bénéficiaire de ce contrat.

Au décès de Madame, il pourra récupérer la totalité des sommes encore présentes.

Il est important de garder en tête que Madame a toujours la possibilité de procéder à des rachats ponctuels ou programmés sur le contrat en cas de besoin de revenus complémentaires.

Les 15 520 € restants pourront alors servir à Madame X pour investir sur du crowdfunding immobilier lorsqu’elle trouvera des programmes qui lui tiennent à cœur.

Cela permettra de diversifier encore un peu plus et de faire croître son patrimoine

Finalement, Madame X a pu optimiser son impôt, préparer sa retraite afin d’envisager sa fin de carrière sereinement et même prévoir un capital à transmettre à son neveu dans un cadre fiscal très avantageux.

Même si les investissements peuvent paraître risqués, son patrimoine est parfaitement équilibré.

Elle possède un PER et une assurance-vie en termes de placement purement financier, mais aussi des SCPI et du crowdfunding.

Cela offre une stabilité et une sécurité supplémentaires.

Sélectionner, les bons contrats et les bonnes solutions n’est pas toujours une chose aisée.

Faites-vous aider par un professionnel de la gestion de patrimoine afin de construire une stratégie qui répond à vos objectifs tout en vous apportant sécurité, sérénité et diversification.

Pour cela, n’hésitez pas à prendre un rendez-vous de découverte avec un CGP afin de [réaliser un audit de votre patrimoine](https://gestiondepatrimoine.com/bilan-patrimonial).