# Bien investir 200 000 € : comment faire ?

Vous souhaitez placer 200 000€ mais ne savez pas comment faire ?

De nombreux investissements existent, mais il est nécessaire d’élaborer une stratégie globale afin de déterminer quels placements sont adaptés à votre situation et présentent les meilleurs avantages au regard de votre situation.

Voici un article qui pourra vous aider dans votre prise de décision !

## Les bonnes questions à se poser avant d’investir 200 000 €

Avant d’investir 200 000€, il faut vous poser les bonnes questions pour choisir la solution la plus adaptée à votre situation patrimoniale.

Énormément d’options et d’offres sont disponibles sur le marché.

Pour vous aider à faire votre choix, vous devez déterminer plusieurs éléments.

Premièrement, il s’agira de savoir quels sont vos projets et objectifs, c’est-à-dire dans quel but vous souhaitez investir cette somme.

Le type d’investissement ne sera pas le même si votre objectif premier est d’obtenir des revenus complémentaires, diminuer votre pression fiscale, préparer votre retraite ou votre transmission.

De plus, il sera nécessaire de déterminer l’horizon de placement que vous envisagez.

Avez-vous besoin de ces fonds à court, moyen ou long terme ?

Certains placements peuvent être bloqués sur une certaine durée et d’autres peuvent avoir un horizon de placement conseillé afin d’optimiser le rendement et de ne pas devoir liquider une solution à perte.

De même, il est important de connaître votre profil investisseur et les risques que vous êtes prêt à subir.

En principe, lorsque vous souhaitez investir vous recherchez une rentabilité élevée.

Sachez que plus un investissement est rentable, plus il est risqué.

Inversement, lorsque la rentabilité est plus faible, il en est de même pour le risque.

Définir l’ensemble de ces critères est nécessaire pour déterminer au mieux votre stratégie d’investissement.

## 200 000 € pour obtenir des revenus complémentaires

Pour obtenir un revenu complémentaire régulier, l’investissement immobilier vient directement en tête de liste. Il permet en effet de toucher des loyers tous les mois.

Cependant, un investissement immobilier classique n’est pas sans contraintes. Que ce soit des difficultés de financements ou de gestion, il y a plusieurs freins qui peuvent vous bloquer dans vos investissements.

Heureusement, il existe des solutions qui permettent de bénéficier de l’avantage de l’immobilier sans en avoir les contraintes ! C’est le cas des SCPI et du LMNP géré.

### Les SCPI

Les [SCPI (Sociétés Civiles de Placements Immobiliers)](https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/scpi) sont des organismes de placements collectifs qui investissent dans un parc immobilier tout secteur confondu (commerce, santé, bureau, logement).

La SCPI collecte donc de l’argent auprès de vous, investisseur, afin d’acquérir et gérer un patrimoine immobilier destiné à la location (commerces, bureaux, etc.).

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous achetez des parts de cette société et vous percevez en contrepartie des revenus au prorata de votre investissement.

Ces revenus correspondent en réalité aux loyers que la SCPI perçoit.

Les [SCPI de rendement](https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/scpi/scpi-de-rendement.html) ont pour objectif la distribution d’un revenu et la revalorisation progressive du patrimoine.

En termes de rendement, les SCPI offrent une performance située en moyenne aux alentours de 4,5%.

Le principal avantage de ce type d’investissement réside dans l’absence de gestion de votre part, contrairement à un investissement immobilier en direct.

De plus, comme il s’agit d’un placement collectif, les risques sont mutualisés avec l’ensemble des investisseurs.

Pour finir, la diversification liée au nombre d’immeubles, à leurs secteurs d’activité et géographiques, ainsi que les différents locataires, vient limiter la prise de risque de l’investisseur.

### Le LMNP en cash

La [location meublée non professionnelle (LMNP)](https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/location-meublee/lmnp) est un investissement à horizon long terme qui peut vous permettre de vous procurer des revenus locatifs mensuels, peu, voire pas fiscalisés.

Dans la catégorie des locations meublées, il est possible d’investir dans des résidences de services (résidence étudiante, résidence de tourisme, résidence sénior, ehpad, etc.).

Il s’agit d’un investissement où vous allez être propriétaire d’un bien dans une résidence.

De votre côté, vous allez louer le bien à une société de gestion qui se chargera de gérer la résidence.

Cet investissement présente de multiples avantages tels que l’absence de gestion carla société de gestion s’occupe de tout.

De plus, vous bénéficiez d’une garantie de loyer grâce au bail commercial qui vous lie avec la société de gestion.

Celle-ci vous versera les loyers quand bien même le bien n’est pas occupé. Elle supporte le risque de vacance locative à votre place.

Pour finir, la location meublée présente un régime fiscal très avantageux ; grâce à l’amortissement comptable applicable aux bénéfices industriels et commerciaux, vous êtes faiblement imposé, voire pas du tout, pendant un certain nombre d’années.

C’est donc un placement idéal si vous souhaitez bénéficier de revenus complémentaires sans alourdir votre fiscalité.

## 200 000 € pour valoriser votre patrimoine

Afin que votre capital génère un certain rendement et continue de croître au fil du temps, il existe une multitude de placements. L’investisseur que vous êtes trouvera forcément le véhicule adapté à sa situation.

Certains, comme le crowdfunding, vous permet de réaliser des opérations court ou moyen terme, alors que d’autres comme le PEA ou les produits structurés offrent une vision long terme.

### Crowdfunding

Le crowdfunding, appelé aussi « financement participatif » consiste à financer des projets via des levées de fonds ou collectes.

Si vous voulez faire fructifier votre argent à moyen terme alors [investir dans le crowdfunding immobilier](https://gestiondepatrimoine.com/financier/comment-investir/crowdfunding-immobilier.html) peut vous intéresser.

Il s’agit d’investir dans un projet de promotion immobilière en échange de titres financiers.

Les programmes auxquels vous pouvez souscrire sont variés et peuvent concerner de la rénovation, de la construction dans le secteur tertiaire ou résidentiel, etc.

En tant qu’investisseur, vous êtes rémunéré soit à la fin de l’opération soit au fur et à mesure en fonction des opérations.

Concernant la rentabilité, elle varie en fonction des projets et des opérations, le crowdfunding immobilier peut avoir un rendement net avant impôt compris entre 8 et 12%.

Cependant, il faut garder à l’esprit que, comme tout investissement financier, il comporte des risques de perte en capital.

Et comme tout investissement, il est conseillé d’être accompagné par un professionnel avant de se lancer.

### PEA

Vous avez probablement déjà entendu parler du [plan épargne action (PEA)](https://gestiondepatrimoine.com/financier/plan-epargne-actions).

C’est un produit réglementé qui permet de gérer un portefeuille de valeurs mobilières en bénéficiant, sous conditions, d’un régime fiscal avantageux.

Le PEA vous permet d’investir dans des actions européennes et de vous constituer un patrimoine pour l’avenir.

Il existe différents types de PEA :

* Le PEA classique (bancaire ou assurance) ;
* Le PEA-PME dédié aux titres de PME et ETI ;

L’un des principaux intérêts du PEA est sa fiscalité, c’est la plus courte enveloppe fiscale qui existe !

Pendant sa vie,la plus-value réalisée et les dividendes perçus ne sont pas imposables si vous les réinvestissez au sein de cette même enveloppe.

De plus, si votre contrat a plus de 5 ans et que vous souhaitez effectuer un retrait, alors la plus-value est exonérée d’impôt sur le revenu.

Seuls les prélèvements sociaux restent dus.

Inversement, si vous effectuez un retrait sur un contrat de moins de 5 ans, le gain est soumis à imposition et surtout cela entraînera la clôture du PEA.

Le PEA peut être une enveloppe intéressante pour votre investissement si vous souhaitez vous lancer en bourse tout en bénéficiant d’une fiscalité avantageuse à terme.

### Les produits structurés

Les [produits structurés](https://gestiondepatrimoine.com/financier/comment-investir/produit-structure.html) sont des fonds à formule émis par des banques d’investissement.

Le produit structuré a la particularité d’être un investissement financier dont les paramètres sont connus dès le départ :

* la durée de placement,
* le montant du coupon (le rendement),
* l’indice de référence,
* l’objectif de performance,
* le niveau de protection du capital.

L’investissement repose sur la performance d’un indice boursier, le sous-jacent. Le capital investi est garanti jusqu’à un certain niveau de baisse autorisé qui diffère en fonction du produit dans lequel vous investissez.

En contrepartie de cette protection, les gains annuels sont plafonnés même si l’indice boursier performe au-delà du rendement prévu au départ. A contrario, ces produits permettent d’obtenir un rendement intéressant dans un marché en U.

Lorsque l’indice boursier atteint le niveau de performance fixé, vous récupérez votre capital ainsi que le gain initialement prévu que l’on appelle le coupon.

En principe la durée de placement est de 1 à 12 ans. La performance est variable en fonction des produits structurés.

Vous pouvez intégrer ce placement dans un support financier, comme [les contrats d’assurance vie](https://gestiondepatrimoine.com/financier/assurance-vie/fonctionnement.html), [les contrats de capitalisation](https://gestiondepatrimoine.com/financier/contrat-de-capitalisation/presentation-du-contrat-de-capitalisation.html), etc.

## 200 000 € investis pour préparer votre retraite

La retraite est un sujet de plus en plus présent dans notre quotidien.

Face à un système qui montre ses limites, préparer sa retraite devient une nécessité. Pour être efficace, c’est un objectif qui demande du temps.

Plus vous vous y prendrez tôt, mieux vous serez équipés et moins ça vous coûtera cher !

Des investissements financiers comme l’assurance-vie ou le PER peuvent donc être envisagés.

### Assurance-vie avec des rachats programmés

L’assurance-vie est un outil patrimonial indispensable. Elle permet d’optimiser votre transmission, de valoriser votre capital et de préparer votre retraite dans un cadre souple et avec une fiscalité avantageuse.

En effet, si vous effectuez des versements sur une assurance-vie, votre capital va générer des intérêts et fructifier dans le temps. Les intérêts produits vont eux-mêmes produire des intérêts ; c’est ce qui s’appelle les intérêts composés.

C’est un levier très puissant pour construire un capital en vue de votre retraite !

En effet, grâce à  ce mécanisme, votre capital croît de façon exponentielle. Plus la somme est importante, plus elle génère d’intérêts qui vont venir gonfler cette somme.

Une fois votre retraite arrivée, vous aurez la possibilité de réaliser des rachats programmés sur votre assurance-vie. Ces rachats peuvent être du montant que vous souhaitez. Cela permet de se constituer une rente ou un revenu ponctuel adapté à vos besoins.

Comme évoqué ci-dessus, ces rachats se font dans un cadre fiscal très avantageux. La fiscalité ne s’applique que sur la part d’intérêt que comporte votre rachat.

Deuxième avantage, au bout de huit années de détention de votre contrat, vous bénéficiez d’un abattement de 9 200 € (personne mariée ou pacsée) ou 4 600 € (personne célibataire) sur le montant soumis à impôt.

C’est donc un excellent moyen d’obtenir des revenus complémentaires non fiscalisés lors de votre passage à la retraite.

### Le plan épargne retraite

Le plan d’épargne retraite est apparu en 2019. Il remplace progressivement les anciens produits de préparation de la retraite avec une nouveauté, la possibilité de choisir une sortie en capital plutôt que la rente viagère classique.

Tout au long de votre vie, vous avez la possibilité de réaliser des versements sur votre PER.

Comme dans le cadre de l’assurance-vie, vous allez bénéficier du mécanisme des intérêts composés.

Une différence majeure existe néanmoins, les sommes présentes sur le plan sont bloquées, sauf exception, jusqu’à votre départ en retraite.

Lorsque vos droits à la retraite sont liquidés, vous pouvez récupérer les sommes, soit sous forme de rente, ce qui vous octroie un revenu régulier, soit sous forme de capital pour ensuite utiliser l’intégralité de la somme comme bon vous semble.

Il existe d’ailleurs un double intérêt à ce placement puisque les versements que vous effectuez peuvent vous permettre d’[optimiser votre fiscalité](https://gestiondepatrimoine.com/societe/prestations/conseil-et-optimisation-fiscale.html).

Vous préparez votre retraite, tout en optimisant votre impôt sur le revenu !

## Exemples de 200 000 € investis pour répondre à des objectifs patrimoniaux

Vous vous demandez concrètement comment investir 200 000€ ?

Voici un exemple client simplifié et non exhaustif :

Un client est venu à notre rencontre avec plusieurs objectifs : obtenir des revenus complémentaires pour sa retraite à horizon trois ans.

Il avait également pour projet d’optimiser la transmission à ses deux enfants et de réduire ses impôts particulièrement élevés.

Le client possédait notamment des liquidités d’environ 200 000 € et une assurance-vie.

A partir de ces informations et afin de répondre à ses objectifs de la meilleure des manières, nous avons[réalisé un bilan patrimonial](https://gestiondepatrimoine.com/bilan-patrimonial) avant de lui conseiller plusieurs investissements.

Concernant son souhait de réduire ses impôts, nous lui avons conseillé le [Girardin Industriel](https://gestiondepatrimoine.com/fiscalite/defiscalisation-ir/girardin-industriel-2018.html) grâce auquel il a pu diminuer la totalité de son imposition en année N+1.

L’économie générée a pu être réinvestie dans son l’assurance-vie.

Pour ce qui est de la retraite, celle-ci étant proche, nous lui avons préconisé d’investir en location meublée gérée afin d’obtenir des revenus complémentaires sans augmenter sa fiscalité et surtout sans avoir à gérer le bien.

Puisque le client détient une assurance vie, nous lui avons également proposé une nouvelle allocation d’actifs en intégrant un produit structuré sur une quote-part du contrat.

De plus, nous lui avons conseillé de mettre ses enfants bénéficiaires du contrat d’assurance-vie.

Le contrat lui permettra de réaliser des rachats ponctuels si le besoin de revenus complémentaires se fait ressentir.

Dans le cas contraire, les fonds seront transmis, au décès du client, à ses enfants sans fiscalité.

Vous voyez qu’il est important de se poser de multiples questions avant d’investir.

Un conseiller en gestion de patrimoine peut vous aider pour faire le point sur votre situation, vous conseiller au mieux et surtout vous accompagner dans le temps.