



## « Plus de 100 Md€ épargnés en 2020 : et si les Français misaient sur l'immobilier ? »

Avis d'expert de Philippe Lauzeral, Directeur Général Délégué de Stellium



*Avec plus de 100 milliards d'euros placés en 2020, les Français ont privilégié l'épargne. Et l'immobilier, une valeur coffre-fort, leur offre la possibilité de la dynamiser au mieux...*

À l'heure où l'investissement sans risque est rémunéré à taux négatif, l'investissement immobilier sous toutes ses formes est un des piliers de la stratégie patrimoniale de tout épargnant. Soit dans l'objectif de préparer sa retraite, de se constituer un patrimoine, de réduire sa fiscalité ou encore de sécuriser ses proches.

Plusieurs solutions existent : investir en direct dans un logement ; investir au travers de véhicules dédiés, tels que des Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), afin d'accéder à l'immobilier professionnel avec ou sans effet de levier du crédit ; ou diversifier ses placements via des supports financiers dédiés, qui offrent des enveloppes fiscales attractives notamment. Tour d'horizon.

### **L'investissement immobilier : des évolutions constantes pour satisfaire différents besoins**

L'investissement immobilier répond tout d'abord à un **objectif sociétal** : de tout temps investir dans l'immobilier a permis de répondre à des besoins liés à la croissance démographique, mais également à des évolutions conjoncturelles : éclatement des familles, exode vers les grandes zones urbaines dans lesquelles se trouvent les principaux bassins d'emploi, etc.

Fort de ce constat, l'investissement immobilier répond également à des **ambitions fiscales**. En attestent les recettes... fiscales générées par l'investissement locatif dans le neuf ou dans l'ancien, mais également les leviers d'incitation... fiscale mis en place depuis plus de 30 ans, à l'image du dispositif Pinel, prolongé au-delà de 2022. En dépit des économies d'impôts dont peuvent bénéficier les investisseurs, cette mesure produit des recettes autant qu'elle soutient l'emploi.

Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel – Marlène Brisset - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

L'**objectif patrimonial** de l'investissement dans la pierre tombe sous le sens : cela a toujours été un moyen de se constituer du patrimoine et de générer des compléments de revenus. Un besoin accentué par la crainte de l'après, de l'évolution du système des retraites notamment. L'effet de levier du crédit - particulièrement attractif à l'heure actuelle - permet aussi de répondre au besoin fondamental de protéger sa famille, via l'assurance décès souscrite avec le financement.

Enfin, nul ne s'en plaindra, l'investissement immobilier répond désormais à une **ambition environnementale**. En témoignent les nouvelles réglementations en vigueur ou à venir : la RE 2020 s'appliquant à la construction de logements neufs, le maintien du dispositif Pinel pour les futures acquisitions qui respecteront certaines conditions environnementales, la réglementation sur les passoires énergétiques, etc.

### **Investir dans l'immobilier via une SCPI : l'investissement retraite par excellence**

Investir au travers de véhicules dédiés, ici les SCPI, est aujourd'hui dans l'air du temps. Principaux avantages de cette solution ? Les rendements plus attractifs et la mutualisation des risques, tant par la diversité des biens détenus par la SCPI que par le profil des locataires de ses actifs, de nature à rassurer un investisseur et à lui apporter une réelle stabilité dans ses revenus locatifs. Cette mutualisation peut encore s'accroître par une allocation d'actifs entre différentes SCPI aux thématiques (commerce, hôtellerie, bureau, santé, logistique) et aux zones géographiques (Paris, Régions, Europe) distinctes.

Autres atouts de cet investissement au travers d'une SCPI ? Il s'agit d'une solution sur-mesure, qui permet de calibrer au plus juste son montant d'investissement, en accord avec ses moyens, tout en offrant une certaine liquidité. C'est aussi le moyen de se constituer du capital progressivement : soit par l'acquisition de parts mois par mois, à l'instar d'une prime périodique sur un contrat d'assurance vie, soit avec le levier du financement permettant ainsi de réduire sa fiscalité par l'imputation des intérêts d'emprunts sur les revenus fonciers générés.

### **Investir dans l'immobilier : outil de performance dans un contrat d'épargne**

Face à l'érosion des fonds en euros, investir dans des supports immobiliers au sein d'un contrat d'assurance-vie est un moyen supplémentaire de s'assurer un certain niveau de performance avec une volatilité extrêmement maîtrisée. Et ainsi de booster sa performance, qu'il s'agisse de SCPI ou, encore mieux, de Société civile immobilière (SCI).

C'est également le moyen de contrer les deux principaux inconvénients de l'investissement immobilier : la fiscalité et la liquidité. Ici, la fiscalité de l'assurance-vie s'appliquera, avec le bénéfice de la flat tax, et la liquidité sera assurée par la compagnie d'assurance qui portera le contrat. Tout simplement.

Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel – Marlène Brisset - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

**À propos de Stellium**

Spécialisée depuis 1992 dans l'investissement immobilier locatif et dans les solutions patrimoniales, Stellium, au travers de ses trois entités Stellium Placement, Stellium Immobilier et Stellium Financement, distribue son offre via son réseau exclusif de 1600 consultants indépendants Prodémial.

En 2020 Stellium a assuré la commercialisation de **1105 logements actés sur tout le territoire** et a collecté **401 millions d'euros en placement financiers, en progression de 45%** pour un encours total d'**1,2 milliard d'€**.

**Stellium Placement** sélectionne en toute indépendance une offre globale de solutions innovantes en architecture ouverte.

- **Solutions d'épargne financière** : une offre haut de gamme totalement digitalisée en assurance-vie ultra accessible des 50 €, une offre retraite (PER & Madelin), une offre en épargne salariale (PEI, PERCOI) sont à disposition pour répondre à tous les objectifs patrimoniaux d'une clientèle de particuliers et d'entreprises. Une offre négociée auprès de signatures référentes sur le marché (Apicil, VIE Plus et Oddo BHF, Primonial) et plus de 50 sociétés de gestion en valeurs mobilières.
- **Solutions d'épargne immobilière** : les SCPI les plus compétitives du marché auprès de 7 sociétés de gestions sont sélectionnées, donnant accès à l'ensemble des segments de l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts...) en France comme à l'étranger.
- **Solutions fiscales** : tous les dispositifs en placement permettant aux investisseurs d'optimiser leur fiscalité : SCPI fiscales, Girardin industriel ou FIP FCPI
- **Solutions de diversification** : supports d'investissement non cotés dans l'immobilier ou en capital investissement

**Stellium Immobilier** s'est diversifié, au fil du temps, pour devenir l'une des premières plateformes indépendantes de distribution de solutions immobilières en France. En 25 ans, Stellium a commercialisé 38.000 logements sur tout le territoire, aux côtés de plus de 100 partenaires promoteurs nationaux et régionaux. La gamme proposée est vaste : Pinel, Pinel outre-mer, Malraux, Monuments Historiques, résidences avec services, nue-propriété...

**Stellium Financement** créé en février 2019, apporte aux consultants Prodémial des solutions de financement en immobilier locatif ou résidentiel mais aussi en SCPI et en restructuration de prêts négociées auprès de partenaires bancaires sur tout le territoire.

**À propos de Prodémial Business School :**

Créée en 2012, Prodémial Business School forme tous les consultants Prodémial exclusifs des sociétés Stellium dans le double but :

- De leur permettre d'acquérir les capacités professionnelles indispensables à l'obtention des habilitations réglementaires (liées à la loi ALUR, aux contraintes exigées par l'AMF, l'ORIAS) ;
- Mais aussi de porter leurs compétences au plus haut niveau.

**Certifiée ISO 9001**, Prodémial Business School a délivré plus de 1.500 habilitations professionnelles en 2020. Les consultants sont particulièrement formés à 3 secteurs d'investissement : l'immobilier locatif, le financement, l'assurance-vie et les placements financiers.

A noter que Prodémial Business School a l'ambition, dès 2021, d'être l'une des premières écoles du secteur à obtenir la certification unique, Qualiopi, qui régira toutes les offres de formation. Cette certification démontrera encore un peu plus l'**engagement de délivrer une formation certifiante de la plus haute qualité, faisant des consultants Prodémial des experts rigoureux et responsables dans tous les métiers de la gestion de patrimoine.**

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel – Marlène Brisset - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



11 avenue Parmentier – CS 70 117 – 31201 Toulouse Cedex 2 – Tél. 05 67 73 30 00

Stellium Immobilier SAS – Société au capital social de 150 000 euros – RCS Toulouse 384 850 095 – Carte Professionnelle N°CPI 3101 2015 000 001 813 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » sans détention de fonds.

Stellium Courtage SAS – Société de courtage d'assurance au capital social de 350 000 euros – RCS Toulouse 421 956 509 – N°ORIAS : 07 006 919 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) – Responsabilité civile professionnelle conformes au code des assurances – Activité exercée sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (ACPR – 4 place de Budapest, 75 009 Paris, <https://acpr.banque-france.fr/>)

Stellium Invest SAS – Société au capital social de 950 000 euros – RCS Toulouse 538 449 612 – Entreprise d'investissement agréée par l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (ACPR – 4 place de Budapest, 75 009 Paris, <https://acpr.banque-france.fr/>) – sous le n°10983 N

Stellium Financement SAS – Société au capital social de 100 000 euros – RCS Toulouse 842 612 707 – N°ORIAS : 18 006 415 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) – Courtier en opération de banque et en services de paiement – Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (ACPR – 4 place de Budapest, 75 009 Paris, <https://acpr.banque-france.fr/>)

## Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel – Marlène Brisset - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>