COMMENT CRÉER UN CAPITAL DE 300.000 € sur 10 ANS

SANS APPORT INITIAL ?

Webinaire 13 Mai 2025

Steph **NGUIMBI**

1. **Comment résoudre l'équation financière ?**

2. **Trois solutions pour créer du capital sans apport initial**

3. **Pourquoi Maubourg Patrimoine ?**

Patrick **FONTAN**

MAUBOURG
PATRIMOINE

1. Comment résoudre l'équation financière ?

Pour créer un capital à terme en partant de 0, vous devez préalablement répondre aux questions suivantes :

- Quelle est ma durée prévisionnelle d'épargne ?
- Quel effort d'investissement mensuel puis-je réaliser ?
- Quel rendement puis-je espérer en fonction du risque que j'accepte de supporter ?
- Quel véhicule d'investissement choisir ?
- Quelle fiscalité appliquer ?

Si votre **objectif de capital** est de **300.000 €**, votre horizon d'investissement de **10 ans** et votre effort d'épargne mensuel et constant, il reste 2 variables : le montant mensuel à épargner et le rendement moyen sur la durée de 10 ans.

⇨ Pour un rendement moyen de **4 %** sur 10 ans, vous devez épargner **2.050 €** par mois (net de frais et de fiscalité)

⇨ Pour un rendement moyen de **6 %** sur 10 ans (ambitieux), vous réduisez votre effort d'épargne à **1.850 €** par mois.

MAUBOURG
PATRIMOINE

1.1. L’horizon d’investissement :

Plus votre horizon d’investissement est lointain, meilleure est votre espérance de gain :

- Vous pouvez investir sur des supports plus dynamiques (plus performants en moyenne sur une longue période mais plus volatils)

- plus vous vous rapprochez du terme de votre investissement, plus vous avez intérêt à sécuriser votre capital en arbitrant vers des supports moins volatils.

1.2. L’effort d’épargne :

Une fréquence d’investissement élevée (par exemple mensuelle) et un effort d’épargne constant vous permettent de lisser votre placement et de le désensibiliser ainsi des aléas des marchés financiers.

MAUBOURG
PATRIMOINE

1.3. Le risque vs le rendement :

Un investissement sans risque ne peut pas rapporter aujourd'hui plus de 2,5 % annuel net de frais et de fiscalité (pour une volatilité de 1 %).

A l'inverse, **un placement en actions sur le marché financier américain** (« SP 500 ») **a rapporté 13 % par an depuis 10 ans** (desquels il faut retirer les frais et la fiscalité). Mais il est beaucoup plus volatil (entre 15 et 17 %).

Entre ces deux extrêmes, il existe toute une gamme de placements plus ou moins sécurisés et plus ou moins rentables.

Si vous avez un horizon d'investissement lointain, vous avez donc intérêt à choisir un placement dynamique.

Deux écueils toutefois

- **Les performances passées ne préjugent pas des résultats à venir**. Ce n'est pas parce que le marché américain a rapporté 13 % en moyenne et a largement surperformé les marchés européens ces 10 dernières années que ce sera également le cas les 10 prochaines années

- La plus forte volatilité des supports dynamiques rend votre **placement de plus en plus risqué au fur et à mesure que vous approchez du terme.**

MAUBOURG
PATRIMOINE

1.4. Quel véhicule d'investissement choisir ?

- **Produit de capitalisation :** ✍ assurance-vie, private equity, SCPI en démembrement.
- **Montant d'investissement faible :** à partir de 1.000 € pour pouvoir lisser son effort d'épargne dans le temps. ✍ assurance-vie, SCPI
- **Liquidité :** pouvoir arbitrer en cas de changement de contexte économique et financier ✍ assurance-vie

1.5 Quelle fiscalité ?

- **Deux critères** à prendre en compte : votre fiscalité actuelle et votre fiscalité lors de l'arrivée à terme de votre placement
- **France vs Luxembourg :** Compte tenu de la transparence fiscale, le Luxembourg permet de ne pas préjuger de l'avenir. En revanche, les placements luxembourgeois sont rarement adaptés à un effort d'épargne mensuel.

MAUBOURG
PATRIMOINE

2. Trois solutions pour créer son capital

2.1. Assurance-Vie

a. Fonctionnement :

L'assurance vie est une enveloppe juridique de capitalisation permettant d'épargner régulièrement et librement des fonds qui seront investis sur différents supports financiers plus ou moins risqués selon vos contraintes en matière de risque.

Solutions possibles d'investissements :

- Fonds en euros
- Supports immobiliers dont SCPI
- Private Equity
- Produits structurés
- OPCVM actions & Obligations

Il est recommandé d'être accompagné par un professionnel de l'investissement pour vous accompagner dans le choix et le suivi des supports de votre contrat d'assurance-vie

MAUBOURG
PATRIMOINE

b. Faut-il souscrire son assurance-vie au Luxembourg ?

En théorie, OUI :

Sécurité

Souplesse (FAS, FID)

Transparence fiscale

En pratique, IMPOSSIBLE si l'épargnant n'a pas de capital de départ.

Pour les contrats d'assurance-vie de droit français, attention, peu de compagnies acceptent la souscription de Français résidant à l'étranger, notamment les pays d'Afrique et d'Amérique Latine.

MAUBOURG
PATRIMOINE

c. Fiscalité :

Revenus :

Le principe : capitalisation. Vous payez l'impôt lors des rachats (sauf fonds en euros sur contrat d'assurance français).

Retenue à la source sur les contrats français. Transparence sur les contrats luxembourgeois.

Attention à la fiscalité du pays de résidence.

Transmission :

Régime favorable (abattements) à la condition que le souscripteur ou le bénéficiaire réside en France lors de la résolution du contrat

MAUBOURG
PATRIMOINE

2.2. Private Equity

⇨ Investir dans des titres non cotés sur les marchés financiers.

a. Fonctionnement :

Vous apportez des capitaux à un fonds d'investissement géré par une **société de gestion** spécialisée. Cette dernière réalise des investissements correspondant à la politique du fonds pendant une période d'au minimum cinq ans.

La société de gestion travaille de concert avec **le management des sociétés** ayant bénéficié de capitaux pour valoriser la participation durant cette période.

Le fonds revend ensuite la participation et retourne l'argent aux investisseurs au fur et à mesure des désinvestissements.

MAUBOURG
PATRIMOINE

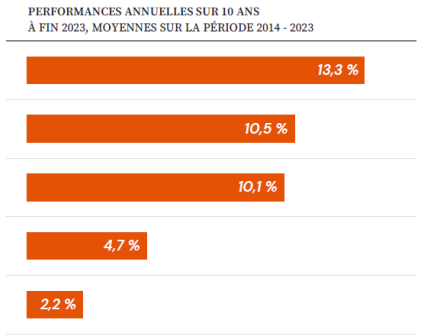
b. Les atouts du private equity :

L'espérance d'un meilleur rendement :

La société de gestion n'est pas soumise aux aléas des marchés financiers. Elle peut donc mieux valoriser l'investissement. En contrepartie, les capitaux engagés par l'investisseur sont peu liquides. Le meilleur rendement correspond ainsi à une « prime d'illiquidité ».

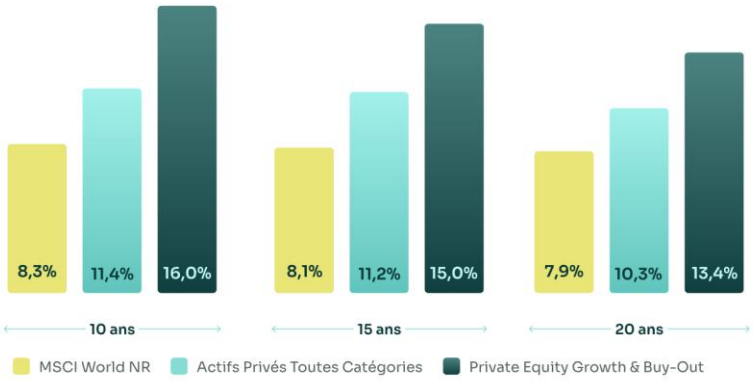
Le private equity surperforme très nettement les autres grandes classes d'actifs (immobilier, bourse, hedge funds, ..).

Performances annuelles sur 10 ans
En France



Source : E&Y France Invest

Performances annuelles
Dans le monde



Performances à fin 2023 exprimées en TRI net et calculées sur les Millésimes compris dans la période concernée
Source : Pitchbook / MSCI World Index (Net Return) - Septembre 2023

L'alignement des intérêts :

⇨ Le carried interest

⇨ Le management package.

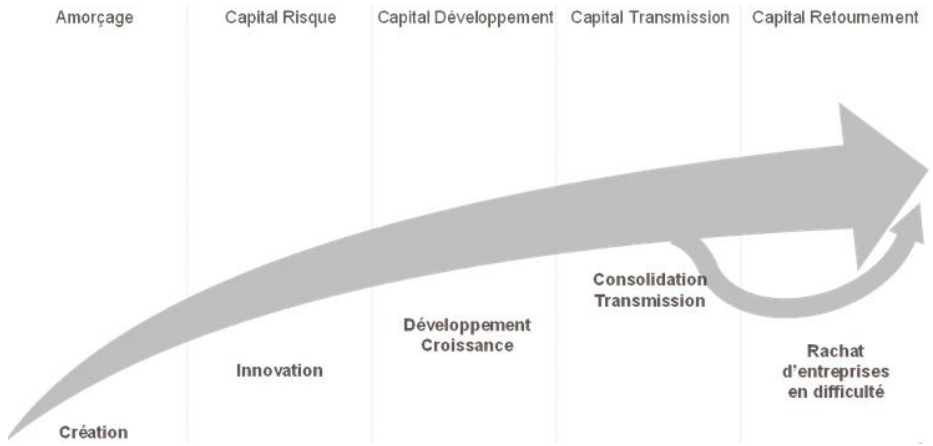
Le professionnalisme de la société de gestion :

Les associés des sociétés de gestion sont des professionnels aguerris, spécialisés par type d'investissement (actions, dettes, infrastructure), par secteur d'activité et par zone géographique.

Les sociétés de gestion permettent également aux participations d'avoir accès à un large réseau pour développer leurs activités également générer des synergies créatrices de valeurs.

MAUBOURG
PATRIMOINE

c. Les différentes formes du private equity :



Le capital :

- ⇨ Seed & Venture (création, innovation)
- ⇨ Growth (croissance)
- ⇨ LBO (transmission)
- ⇨ Distressed (retournement)

Les autres formes du private equity :

- ⇨ Dette Privée
- ⇨ Infrastructures
- ⇨ Immobilier
- ⇨ Secondaire

MAUBOURG
PATRIMOINE

d. Les contraintes liées à un investissement progressif :

- **Le montant :** La plupart des fonds gérés par des sociétés de gestion faisant partie du 1er quartile en matière de performances sont accessibles à partir d'un montant **minimum de 100.000 €**

- **La durée :** comme indiqué précédemment, pour lisser son investissement, il faut souscrire des **fonds « evergreen »** qui n'ont pas de date limite de souscription et dont la durée n'est pas limitée.

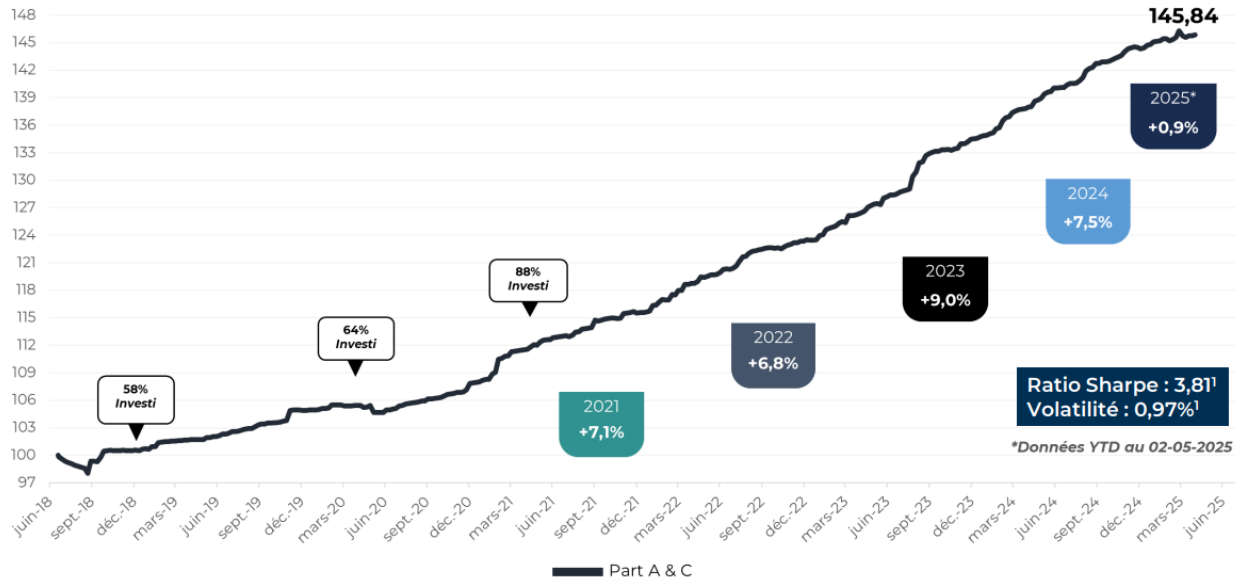
- **Les modalités de souscription :** certains sont accessibles « au nominatif », d'autres au travers d'un compte bancaire.

MAUBOURG
PATRIMOINE

e. La sélection de Maubourg Patrimoine :

Eurazeo Private Value Europe 3 :

- ⇨ Fonds associant private equity actions et dette privée.
- ⇨ Profil de risque équilibré
- ⇨ Fonds Evergreen
- ⇨ Nécessité pour les Français de l'Etranger de disposer d'un compte titres en France.
- ⇨ Historique de performance excellent depuis la création (les performances passées ne préjugent pas des résultats à venir).
- ⇨ Société de gestion réputée



A venir (lancement prévu en Juin) :

Nouveau support sur unité de compte accessible directement au nominatif aux Français de l'Etranger à partir de 1.000 €.

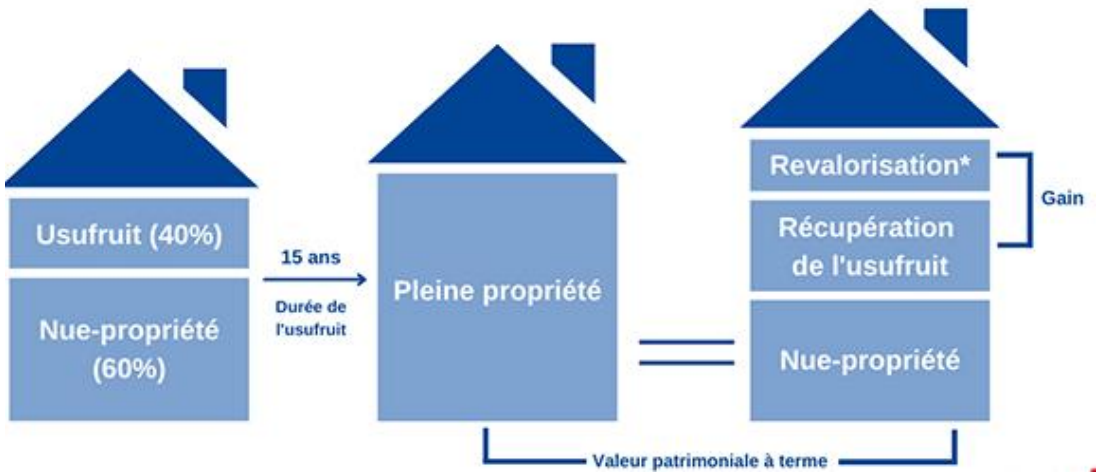
MAUBOURG
PATRIMOINE

2.3. Acquisition de parts de SCPI en démembrement

a. En quoi consiste le démembrement de propriété ?

Le démembrement permet de séparer la propriété d'un bien immobilier (la nue-propriété) des revenus qu'il génère (l'usufruit).

Vous pouvez investir en démembrement au choix : en achetant vous-même un appartement ou **en souscrivant des parts de SCPI**. Cette dernière solution est la seule possible si vous n'avez pas de capital de départ et souhaitez lisser votre investissement.



Le démembrement crée 2 parties acheteuses : l'usufruitier (investisseur professionnel généralement) et le nu-propriétaire

Le nu-propriétaire détient la propriété durant la période de démembrement mais les revenus sont perçus par l'usufruitier. De ce fait, le prix d'acquisition est réduit.

Au terme de la période de démembrement, le nu-propriétaire récupère la totalité de son bien

MAUBOURG
PATRIMOINE

b. Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Lorsque vous investissez dans des parts de SCPI, vous achetez des parts d'immeubles. Vous investissez donc dans la pierre sans avoir à mobiliser des sommes importantes, ni à gérer les biens et les locataires.

Les parts de SCPI génèrent aujourd'hui des rendements élevés (entre 4 et 7 %).

Souplesse : vous choisissez la durée de démembrement qui vous convient.

Il est recommandé en revanche de retenir une périodicité de versement égale au moins à un trimestre.

2 conseils :

Préférer ***les SCPI européennes*** qui sont moins fiscalisées pour les Français hors de France (Corum, Sofidy Europe Invest, Comète).

Privilégier les SCPI peu exposées à la baisse des marchés immobiliers (***SCPI de création récente, SCPI spécialisées sur les commerces***).

MAUBOURG
PATRIMOINE

c. Principaux avantages du démembrement :

Percevoir tous les loyers immédiatement sous forme de ***réduction du prix d'acquisition*** et sans fiscalité.

Se constituer un patrimoine immobilier ***sans contrainte de gestion***.

Bénéficier de compléments de revenus à terme.

Protéger sa famille et ***optimiser sa succession***.

Réduire sa fiscalité.

A titre indicatif, si vous investissez 3.000 € par trimestre sur 10 ans sur la SCPI Corum Origin, vous bénéficierez les premiers trimestres d'une **décote de 35 % sur le prix de souscription**, ce qui représente à terme un rendement net de fiscalité de 6,5 % sur le capital investi (toutes choses étant égales par ailleurs compte tenu du risque inhérent à ce type de produit).

MAUBOURG PATRIMOINE

d. Fiscalité :

⇨ **Aucun impôt (taxe foncière, impôt sur le revenu) pendant la période de démembrement**.

⇨ **Après la reconstitution de la pleine propriété :**

- **Si vous choisissez une SCPI 100 % européenne** (de type Corum XL), l'impôt est payé à la source dans le pays de situation du bien immobilier. L'impôt en France est marginal. Pas de prélèvements sociaux.
- **Si vous choisissez une SCPI 100 % française**
  - Impôt sur le revenu → Revenus fonciers soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un taux minimum de 20 %, sauf si vous pouvez prouver que l'application du barème progressif serait plus favorable. Ce taux peut monter à 30 % au-delà de 27 478 € (barème 2025).
  - Prélèvements sociaux → 17,2 % (pour les résidents hors Union Européenne).
  - Total : 37,2 %

💣 Attention toutefois à votre situation fiscale lors de l'entrée en pleine propriété : si vous êtes alors résident français et faiblement imposé à l'impôt sur le revenu, vous avez intérêt à souscrire des SCPI investies en France.

MAUBOURG
PATRIMOINE

3. Pourquoi choisir Maubourg Patrimoine ?

Histoire

Depuis 40 ans, Maubourg Patrimoine est un cabinet indépendant spécialisé dans le conseil aux familles, aux professions libérales et aux chefs d'entreprises.

Une longue histoire d'amour avec les Français expatriés (depuis 2008).

Le cabinet est composé d'une douzaine de professionnels.

Plus de 2 000 clients et 300 millions d'€ d'actifs sous gestion dont 50 millions d'€ gérés par le Pôle International.

MAUBOURG
PATRIMOINE

Le Dirigeant : Patrick FONTAN

Fondateur du groupe Financière Maubourg (Maubourg Patrimoine et Maubourg Entreprise). Groupe familial, indépendant, de taille moyenne pour rester proche de ses clients.

Private Equity, un des créateurs et dirigeant (pour la partie immobilier et financement) de la ***Compagnie 1818*** (aujourd'hui Natixis Wealth Management), Directeur Financements Immobilier professionnel et clientèle fortunée au ***Crédit Foncier.***

Le Directeur des Affaires Internationales : Steph NGUIMBI

20 ans d'expérience dans le Conseil Financier : Private Equity (Thomas Lloyd), Senior Private Banker BIL, BNP, Banquier Privé

La Responsable des assurances santé & prévoyance : Aline SOUZA

a.souza@maubourg-patrimoine.fr

MAUBOURG PATRIMOINE

Organisation et métiers

- **Implantations** : Paris, Valence (Lyon), Bordeaux, Côte d'Azur

- **Courtier en Assurance et Réassurance**
  - ⇨ Assurance-Vie
  - ⇨ Santé individuelle
  - ⇨ IARD
  - ⇨ Entreprises (santé, construction, …)

ORIAS
Registre unique des Intermédiaires en Assurance, Banque et Finance

ACPR
BANQUE DE FRANCE

- **Conseil en Investissement Financier**
  - ⇨ Private Equity
  - ⇨ SCPI
  - ⇨ Compte Titres : en France, au Luxembourg, aux Etats Unis

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

- **Intermédiaire en Opérations de Banque et Services de Placement**

- **Agent Immobilier** (carte de transactions T Loi Hoguet)

CCI PARIS ILE-DE-FRANCE

MAUBOURG
PATRIMOINE

Des questions ?

Utilisez la fonction « chat » sur Zoom

Prendre contact avec Maubourg Patrimoine ?

☎ 01.42.85.80.00

✉ info@maubourg-patrimoine.fr