Florent Paquez,

associé fondateur de NP Gestion Privée, cabinet de conseils en investissements financiers et stratégies patrimoniales

Investir dans les marchés boursiers

DR

L'AVIS DE L'EXPERT

« Aujourd'hui, faire fructifier son épargne nécessite de la témérité, un peu de sang-froid, et beaucoup de technicité. Il faut donc "transpirer" un peu pour obtenir du rendement ! » **Pouvez-vous expliquer vos propos ?**

La rentabilité moyenne d'un placement financier, confié à un professionnel, doit pouvoir délivrer de 5 à 7 % par an sur six à huit ans, sans prise de risque outrancière. En comparaison, l'épargne sur livrets ou sur le fonds euro des contrats d'assurance vie délivre une performance nette inférieure à 1,5 %. Au regard du taux d'inflation (1,4 % en 2019, en France), cela se traduit à terme par une perte de pouvoir d'achat. Pas vraiment une solution pour préparer la retraite !

Quelle est la « mécanique » des marchés boursiers au regard de l'économie réelle ?

En 2019, la performance des principaux indices boursiers américains et français s'élevait à plus de 20 %. La crise du Covid-19 a fait s'effondrer brutalement les marchés, contrariant toutes les prévisions économiques. Et pourtant, malgré ce plongeon, la performance sur dix-huit mois reste supérieure aux autres actifs ! C'est la volatilité des marchés qui permet à l'investisseur de gagner de l'argent. Comment ? On achète un marché fortement baissier et on vend a contrario un marché fortement haussier, en sécurisant les plus-values. La crise sanitaire a été un révélateur des faiblesses structurelles de certaines entreprises (faiblesse des marges et insuffisance de trésorerie essentiellement). Certaines ne se relèveront pas. Mais, celles qui ont résisté ont tendance à consolider leurs positions en saisissant par exemple des opportunités de croissance externe. L'injection considérable de liquidités par les banques centrales, « l'argent magique » et la flexibilité du modèle anglo-saxon ont boosté très récemment les marchés, effaçant une grande partie des pertes de mars. Certains fonds ont regagné 50 % depuis ce point bas !

Quels sont les facteurs qui devraient inciter à devenir actionnaire, y compris avec un capital de 20 000 € ?

Les marchés boursiers sont les miroirs de l'économie mondiale et de ses grandes tendances. Ils ne sont pas sans foi ni loi et répondent à certaines logiques. L'augmentation et l'enrichissement des populations des pays émergents en Asie, en Amérique latine et en Afrique dans les dix ans à venir, vont nourrir les marchés financiers. NP Gestion Privée travaille avec une quarantaine de sociétés de gestion dans le monde, permettant d'investir dans des fonds thématiques (l'eau, l'environnement, l'intelligence artificielle…), et géographiques (fonds émergents, fonds spéciaux Asie du Sud-Est…). En tant que conseillers indépendants, notre rôle consiste donc à sélectionner pour nos clients les meilleurs fonds internationaux.

Peut-on donner du sens à ses placements en tant qu'actionnaire ?

Oui. Sans actionnariat, il n'existerait pas d'entreprises, pas de recherche, pas de développement humain ! Il faut sortir des clichés ! Dans une économie mondialisée, très complexe, devenir actionnaire – et donc percevoir des dividendes – peut s'avérer être un engagement politique et sociétal ! Vous décidez des entreprises ou des grands projets dans lesquels vous investissez. Santé, développement durable, investissements socialement responsables… Avec l'aide d'un professionnel, c'est beaucoup mieux !

Propos recueillis par Agnès Le Men

DR

LE PRIX DE L'IMMOBILIER

Montbonnot-Saint-Martin est une commune dynamique, qui a su conserver un esprit de village, comme en témoigne la création de la Maison des arts.

Montbonnot-Saint-Martin.

Une moyenne de 3 800 €/m².

Montbonnot-Saint-Martin compte parmi les communes attractives, très dynamiques, de la vallée du Grésivaudan, dont la densification urbaine raisonnée s'est intégrée au paysage. Nichée entre les massifs de Belledonne et de Chartreuse, la commune de 6 000 habitants bénéficie d'un ensoleillement optimum. Elle se situe à dix minutes de Grenoble et à proximité des grands axes routiers (RD1090 et RD11) et autoroutiers (A41). La commune a connu un déploiement sans précédent ces vingt dernières années, avec l'extension d'Inovallée. Montbonnot le bas offre aujourd'hui la physionomie d'une vaste zone industrielle technologique, parsemée d'habitations récentes et plus anciennes. Deux pôles de commerces se sont fortement développés, à Montbonnot le haut, cœur de village, et à Montbonnot le bas, accompagnant l'essor du territoire, caractérisé par la grande diversité du bâti. Le coteau de Montbonnot, un secteur résidentiel très prisé, égraine ainsi des maisons construites dans les années 1950 à 1970, ainsi que des mas dauphinois datant des années 1980. *« Les maisons et les appartements anciens se vendent en général rapidement à un prix moyen de l'ordre de 3 800 €/m² environ*, note Dominique Ramez, responsable du département transactions immobilières d'Abcylone Patrimoine, agence implantée à Montbonnot, depuis vingt-cinq ans. *En 2016, le plan local d'urbanisme a permis l'ouverture de grands terrains et la construction de maisons neuves sur des parcelles de 500, 600 ou 700 m². Les résidences neuves R + 1, R + 2 et R + 3 portées par des promoteurs régionaux et nationaux, affichent des prix oscillant entre 4 000 €/m² et 5 500 €/m², et au-delà pour des biens d'exception. »* **ALM**

DR

LE BON PLACEMENT

Le Confidentiel, à Grenoble.

Le chemin de l'Église, à Grenoble, est une petite rue « cocon » au cœur du quartier résidentiel Exposition-Bajatière. Le Confidentiel se révèle au détour d'une ceinture végétalisée, agrémentée de plantations et d'un jardin partagé accessible à tous les résidents. Son architecture, très contemporaine, joue la géométrie et le contraste, alternant les tonalités ivoire, chocolat et bois blond. 25 logements du T2 au T5 s'élèvent sur trois niveaux, assortis pour chacun de rez-de-jardin ou de terrasses. La construction RT 2012 est améliorée de 30 % pour l'isolation thermique. *« Ces appartements, aux prestations haut de gamme, sont tous équipés de prises et de luminaires connectés, ainsi que de volets roulants à commandes électriques centralisées »*, note Marie Delerat, responsable de la commercialisation de la résidence Le Confidentiel chez Teccelia Promotion Immobilière, à Grenoble. Le Confidentiel dispose d'un garage sécurisé en sous-sol, comporte un accès par la porte principale, équipé d'un vidéophone, ainsi que des portes palières isoblindées, anti-effraction. En moyenne, le prix/m² d'un appartement s'affiche à 3 700 €. Ainsi, il faudra compter 246 K€ pour un T3 de 69 m² avec rez-de-jardin ; 283 K€ pour un T4 de 83 m² au premier étage et 380 K€ pour un T4 de 95 m² avec terrasse de 20 m² au dernier étage. Les travaux sont en cours de réalisation et la livraison est prévue au second trimestre 2021. Le Confidentiel est une co-réalisation de Teccelia Promotion Immobilière et du groupe Safilaf. **ALM**