



# Investissement et stratégie de diversification



Malgré l'inflation ou la crise énergétique, l'investissement continue de susciter un intérêt grandissant auprès des épargnants français. Pourtant, leur profil d'investissement reste celui de la prudence. Tout particulièrement, ce sont les placements à long terme qui sont privilégiés, dont le fameux Plan d'Épargne Retraite (PER). L'objectif principal ? *Sécuriser l'avenir !*

Plusieurs questions se posent :

- Vers quelles opportunités, à la fois fiables et rentables, se tourner ?
- Pourquoi diversifier son portefeuille d'investissement ?
- Quelle attitude adopter en fonction de son profil investisseur ?

Dans cet ebook, nous vous présentons 4 solutions d'investissement performantes et destinées à tous les profils (sécurisés comme téméraires) : l'investissement dans la pierre, le crowdfunding immobilier, l'assurance-vie avec un focus sur le PER, et enfin l'investissement forestier. Rentabilité, avantages, inconvénients... *Bref, nous vous aidons à faire le point.*

Pour réussir à diversifier votre portefeuille d'investissement, la première étape est de connaître votre profil investisseur, à savoir vos objectifs et votre appétence risque. De quoi vivre sereinement vos potentiels futurs placements !

Bonne lecture !

L'Équipe investir

# Sommaire

---

## I. L'investissement particulier dans un environnement de marché tendu

Une accélération de l'inflation .....	05
En réponse, quelle attitude des épargnants français ? .....	07
Les objectifs et les habitudes d'épargne .....	09
Et l'investissement responsable, dans tout ça ? .....	10
L'aide d'un professionnel .....	11
Infographie : 5 raisons de diversifier son portefeuille d'investissement .....	12

## II. Solutions d'investissement

Solution n°1 : l'investissement dans la pierre .....	13
Solution n°2 : le crowdfunding immobilier .....	18
Solution n°3 : l'assurance-vie et le PER .....	22
Solution n°4 : l'investissement forestier .....	27

## III. Place à la pratique

L'astuce à connaître ! .....	31
Et si vous tentiez une simulation ? .....	32

## IV. Le simulateur Ooinvestir, ou comment optimiser vos investissements ?

Ooinvestir en quelques mots .....	34
Pourquoi choisir le simulateur Ooinvestir ? .....	35
Quelles opportunités pour votre profil investisseur ? .....	36



# L'investissement particulier dans un environnement de marché tendu

## Une accélération de l'inflation

« *L'inflation est de retour !* » comme l'écrit Jean-Marc Figuet, professeur à la Bordeaux School of Economics dans un article relayé par le ministère de l'Économie et des Finances. Dans les faits, l'indice des prix à la consommation atteignait un redoutable 5,6% en septembre 2022 (contre 2,6% en octobre 2021).

*Comment en est-on arrivé là ?* Depuis le début de l'année 2020, plusieurs événements ont lourdement impacté l'économie. Parmi eux se trouvent :

### La pandémie de Covid-19 :

D'abord, prenons l'exemple du secteur de la construction qui a dû faire face à une forte pénurie de matières premières comme le bois, l'acier ou encore le verre. Ensuite, le Covid-19 a modifié les modes de vie et de travail. L'obligation de travailler à domicile a provoqué une explosion de la demande en ordinateurs et donc en composants informatiques et électroniques. Dans les deux cas, une flambée des prix s'est fait ressentir.



## Une relance budgétaire

«France Relance» a été annoncé par le gouvernement le 3 septembre 2020.

*L'objectif ?* Créer 160 000 emplois en 2021 puis redresser l'économie du pays en 2022. Au total, ce plan pèse plus de 100 milliards d'euros.

## La guerre russo-ukrainienne :

Le prix de nombreuses matières premières telles que le pétrole, le gaz, l'huile de tournesol ou encore le blé a augmenté. *Pourquoi ?* D'une part, l'Ukraine a largement diminué ses exportations.

D'autre part, les sanctions prises contre la Russie ont contraint de nombreux pays à réorganiser leurs approvisionnements.

Enfin, les banques centrales ont dû mettre un point final à leur politique monétaire accommodante (« *quantitative easing* ») qui était en place depuis la crise des subprimes en 2008.



Dans la zone euro, la Banque Centrale Européenne (BCE) a engagé une remontée des taux.

*Pourquoi ?* L'idée est de lutter contre l'inflation en « incitant à la formation de l'épargne pour réduire la vitesse de circulation de l'argent et donc ralentir la hausse des prix ».

## Quels sont les effets de l'inflation ?

Une baisse de la consommation des ménages (5,9% en octobre 2022 versus 6,2% en octobre 2021), donc une **diminution de la valeur de l'épargne.**

**Une augmentation des taux d'intérêts** dûs à une augmentation des dépenses (électricité, gaz, alimentation...).

## **En réponse, quelle attitude des épargnants français ?**

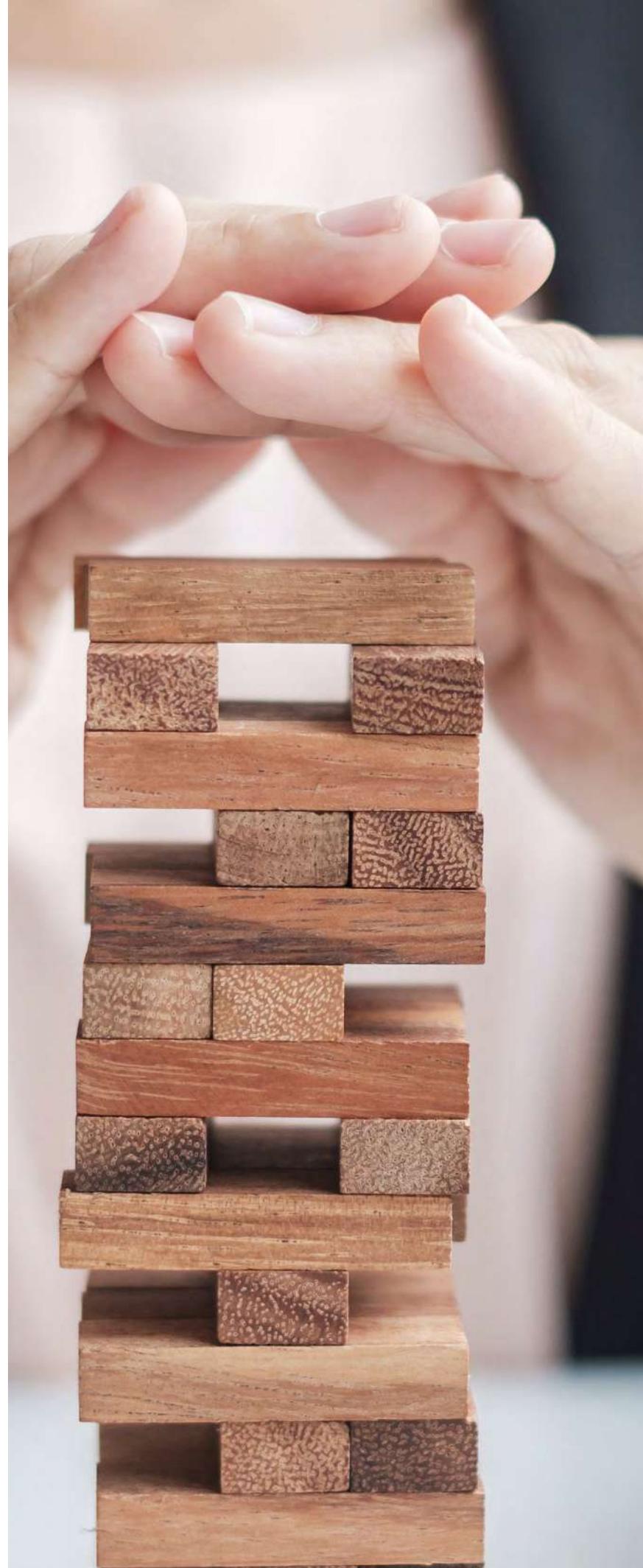
Malgré ces événements anxiogènes, on remarque un intérêt croissant pour l'investissement particulier. Le niveau de confiance en matière d'épargne et de placement a d'ailleurs augmenté de 6 points en 2021 par rapport à 2020.

A noter que 47% des Français estiment que la crise sanitaire pourrait les conduire à épargner davantage sur des placements à long terme, pour leur retraite ou le grand âge.

### *Quelle ouverture au risque ?*

Si l'on compare la situation à l'année 2020, le degré d'ouverture au risque a augmenté de 5 points, uniquement dans le cas où la rémunération éventuelle promet d'être meilleure.

Le « *niveau de risque* » reste cependant le premier critère de choix d'un produit d'épargne ou de placement, devant le rendement attendu et les conditions de disponibilité de l'argent placé.



Même si la curiosité pour l'épargne est grandissante, près de deux tiers des Français estiment manquer de connaissances à ce sujet... mais près d'un sur deux dit rechercher des informations sur les produits d'épargne et les placements financiers !

### On peut identifier 3 types d'investisseurs :



**Sécurisé** : très peu ouvert au risque, ce profil regroupe aussi bien des investisseurs débutants qu'expérimentés. Il accorde plus d'importance à la sécurité qu'au rendement et souhaite faire fructifier une épargne à moyen ou long terme.



**Équilibré** : prêt à assumer un niveau de risque plus important, ce profil a besoin d'être guidé dans ses placements. Il recherche généralement une épargne pour la retraite.



**Dynamique** : aisé et expert, ce profil accepte la prise de risque avec l'espoir d'une rémunération optimale.

Quel investisseur suis-je ? >



## **Les objectifs d'épargne**

Plus de 4 actifs sur 105 épargnent spécifiquement pour leur retraite. Et pour 51% d'entre eux, le montant épargné est jugé suffisant. Les jeunes générations se sentent également concernées.

## **Quelles sont les autres préoccupations des Français en matière d'épargne ?**

Faire face à des dépenses imprévues (panne de voiture, remplacement d'un appareil électroménager, travaux à réaliser dans la maison, etc.). Assumer d'éventuelles dépenses de santé.

Anticiper des dépenses importantes comme l'achat d'une voiture, d'équipements pour le logement, etc. Mettre de l'argent de côté pour pallier les risques de perte d'autonomie. Être capable d'aider financièrement les enfants et les petits-enfants. Transmettre un héritage aux proches.

**42%** | *des actifs agés  
de 26 à 41 ans,  
souhaitent souscrire un  
**Plan Épargne Retraite (PER).***

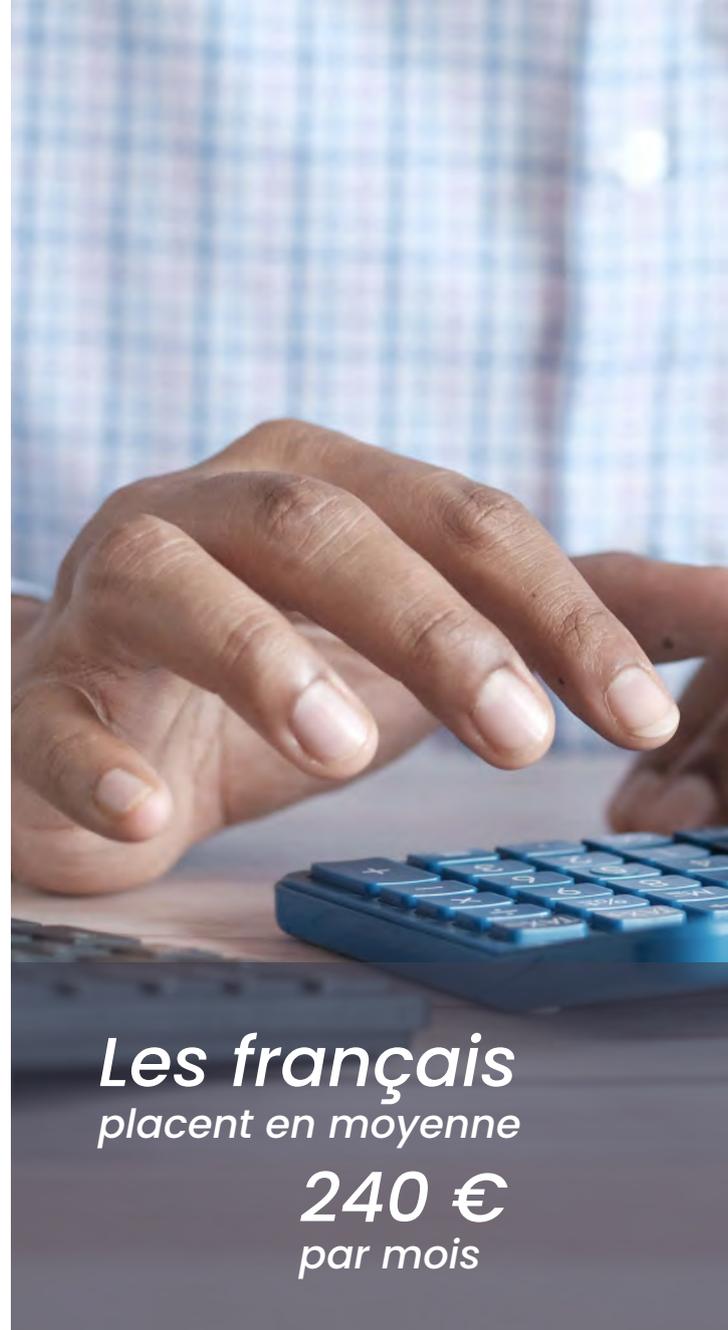
## **Les habitudes d'épargne**

42% des épargnants alimentent leur(s) produit(s) tous les mois. Et 72% le font tous les six mois. Ce sont les « *produits sans risque, même avec un faible rendement* » qui sont privilégiés par les Français (71%).

## **Et l'investissement responsable dans tout ça ?**

A savoir que 38% des Français sont sensibles à la « *finance durable* » dans le cadre d'un placement financier, c'est-à-dire le fait de concilier performance économique et impact environnemental limité. Ce pourcentage est particulièrement élevé pour la jeune génération (48%).

En 2021, l'engagement pour une « *gestion plus verte, plus durable, plus responsable* » était d'ailleurs un critère crucial dans le choix d'un produit d'épargne ou de placement pour 11% des Français, un pourcentage qui reste stable par rapport à 2020.



**Les français**  
*placent en moyenne*

**240 €**  
*par mois*

De façon générale, la tendance est à la démocratisation de l'investissement responsable : 61% des conseillers déclarent proposer ce type de produit à leurs clients en 2020, contre 28% en 2019.

## **L'aide d'un professionnel**

### **Quelles sont les attentes en matière d'accompagnement ?**

En termes de conseils : le professionnel doit être proactif et compétent.

Il connaît parfaitement son sujet et aide son client à gérer son argent et son patrimoine.

En termes de produits proposés... le professionnel doit mettre en avant des solutions rentables, sûres et avec peu de risques. *Le maître-mot ? La sécurité !*

En termes d'attitude : le professionnel doit d'abord se montrer honnête et transparent. Il doit également agir dans l'intérêt du client, et non dans son propre intérêt commercial.

**46%** \_\_\_\_\_  
*des épargnants, souhaitent des indicateurs explicites en matière d'environnement.*



# 5 raisons de diversifier son portefeuille d'investissement

## 1 Se positionner sur plusieurs opportunités pour multiplier les chances de gain



L'investissement locatif



des revenus **mensuels** issus des loyers



Les parts de SCPI de rendement



des revenus **trimestriels** (dividendes sur les loyers perçus).

## 2 Réduire les risques de pertes

En 2021



**43%**

des épargnants refusaient tout risque de perte, tout en sachant que la rémunération reste faible.



**placements sûrs :**  
PER d'assurance sur un fonds en euros.



**placements plus risqués :**  
assurance-vie en unités de compte.

## 3 Lisser les résultats pour assurer des rendements en permanence

Se positionner à la fois sur :

**10 ans**

**Placements à long terme :**

- L'assurance-vie
- Le PER
- Le SCPI
- L'investissement forestier

**12-36 mois**

**Placements à court terme**

- Le crowdlending
- Le crowdfunding immobilier

## 4 Disposer de conditions de retrait différentes



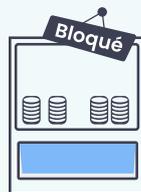
Besoin de liquidités ?

**Avec l'assurance-vie :**  
retirez de l'argent à tout moment !

**Après 8 ans,**  
le prélèvement libératoire forfaitaire



s'élève à **7,5%** après abattement.



**Avec le PER :**

vos fonds sont bloqués jusqu'à la retraite

sauf cas particuliers, surendettement, invalidité...

## 5 Se constituer un patrimoine, dans le cas de l'investissement immobilier

En 2021



**25%**

des épargnants



L'accroissement de leur patrimoine était leur principale préoccupation



**+ 31,8%**

investissement immobilier locatif en 2021 par rapport à 2020.



**Solution n°1 :**  
**L'investissement dans la pierre**



## **Qu'est-ce que l'investissement dans la pierre ?**

L'investissement dans la pierre consiste à acquérir un bien immobilier pour en tirer des revenus fonciers. Le rendement provient des loyers versés par le locataire.

En plus de l'investissement locatif (dans le neuf ou dans l'ancien), il est possible de souscrire des parts de SCPI (société civile de placement immobilier).

Cet organisme de placement collecte de l'argent auprès d'investisseurs afin d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier en vue de le louer. Comptez entre 150 et 1 000 € pour une part du capital d'une SCPI.

### **Quelle rentabilité ?**

Entre 2% et 7% par an pour l'investissement locatif et entre 4,5% et 6% pour des parts de SCPI.

## Avantages

- 🏠 Se constituer un patrimoine immobilier.
- 🏠 Ne plus verser de loyers à fonds perdu.
- 🏠 Générer une potentielle plus-value à la revente.
- 🏠 Bénéficier d'une rentabilité régulière et relativement élevée.
- 🏠 Recevoir des revenus complémentaires.
- 🏠 Diminuer son imposition :  
*Ex : dans le cas de la loi Pinel, la réduction fiscale est de 17,5% en 2023 et de 14% en 2024 pour une location sur 12 ans.*

## Inconvénients

- 🏠 Assumer les risques d'absence de loyer en cas de vacance locative.
- 🏠 Procéder à des réparations et à des rénovations pour éviter toute perte de valeur du logement.
- 🏠 Assumer les risques de loyers impayés.
- 🏠 Régler les impôts fonciers, les charges de copropriété ou encore l'assurance propriétaire bailleur... que le bien soit loué ou non.
- 🏠 Les revenus provenant des SCPI ne sont pas garantis, tout comme la revente des parts.

## Dans le cas d'une SCPI de rendement

- 🏠 Investir sans mobiliser de fortes sommes.
- 🏠 Confier la gestion des biens à une société agréée (aspect administratif, maintien des logements en bon état...).
- 🏠 En cas de défaillance de la société spécialisée, la gestion est confiée à une autre société agréée par l'AMF.
- 🏠 Régler des frais (souscription, gestion, acquisition, réalisation des travaux, cession des parts, retrait).
- 🏠 Assumer les risques de loyers impayés.
- 🏠 Prendre en compte les risques de perte de valeur des parts et d'érosion des rendements.

### À savoir :

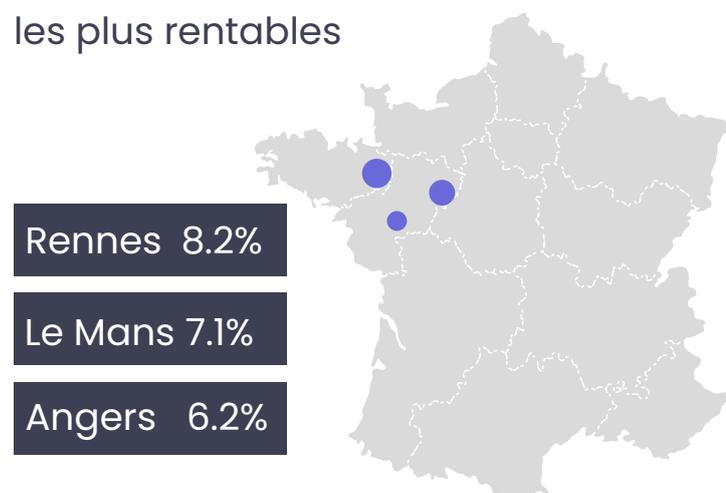
Pinel Plus (plus exigeant en termes de confort et de normes énergétiques) permet aux propriétaires de bénéficier d'un abattement fiscal de 21% pour une location sur 12 ans.

## Se lancer : où investir dans l'immobilier ?

Si vous souhaitez débiter dans l'investissement locatif, privilégiez une commune attractive, dans laquelle la rentabilité est élevée.

Si vous souhaitez acquérir des parts de SCPI de rendement, sachez que cette solution se concentre principalement sur les immeubles d'entreprise et les résidences de services telles que les EHPAD.

En 2022, le top 3 des villes les plus rentables



Si vous souhaitez acquérir des parts de SCPI de rendement, sachez que cette solution se concentre principalement sur les immeubles d'entreprise et les résidences de services telles que les EHPAD.

## Adaptez votre portefeuille en fonction de votre profil investisseur

**Sécurisé :** investissez dans une ville que vous connaissez parfaitement et dans un bien dont la valeur marchande est basse (parking, studio ou deux pièces). L'investissement financier est peu élevé et vous pourrez toujours revendre votre bien.

**Équilibré :** diversifiez vos investissements. Vous pouvez par exemple acquérir plusieurs logements disposant d'une petite surface pour continuer à percevoir des revenus régulièrement, y compris si l'un des biens est inoccupé pendant quelques temps.

**Dynamique :** en plus des investissements locatifs traditionnels, investissez en SCPI de rendement sous la forme d'unités de compte d'assurance-vie.

Quel investisseur suis-je ? >



## **Solution n°2 : Le crowdfunding immobilier**



## **Qu'est-ce que le crowdfunding immobilier ?**

Le crowdfunding immobilier, ou financement participatif, consiste à collecter des apports financiers d'un certain nombre de particuliers via une plateforme 100% en ligne.

*L'objectif ?* Permettre à tous les contributeurs de choisir et de financer la construction ou l'acquisition d'un projet immobilier. Le crowdfunding immobilier vise un rendement attractif sur le court terme. **Attention, qui dit potentiel rendement attractif à court terme dit risques importants de perte !**

*Quelle différence avec l'investissement immobilier ?*  
Le financement participatif vous permet d'acheter des titres de créances, et non directement un bien.

### **Quelle rentabilité ?**

Entre 6% et 12% par an (rendement brut). Les gains générés sont imposés à hauteur d'environ 30%.

## Avantages

- 🏠 Bénéficier de rendements très intéressants pour un ticket d'entrée relativement faible (1 000 €) et sans aucun frais, contrairement à d'autres types de placements.
- 🏠 Investir dans l'immobilier sans contraintes (gestion, réalisation de travaux...).
- 🏠 Profiter d'une rentabilité à court terme.
- 🏠 Récupérer les fonds et les intérêts une fois le projet terminé et vendu.
- 🏠 Contribuer au financement de l'économie réelle.

## Inconvénients

- 🏠 Faire face au potentiel retard dans la livraison des programmes immobiliers (malfaçons, mauvaise gestion des fonds...).
- 🏠 Prendre en compte le fait que la revente des parts n'est pas garantie, notamment en cas de retard ou d'inachèvement du projet.
- 🏠 Faire face à une potentielle perte totale ou partielle du capital.

## **Se lancer : quelle plateforme et quel projet choisir ?**

*L'une des clés du succès ?*

Prendre le temps de choisir :

Une plateforme de crowdfunding immobilier compétente, qui étudie la santé financière et le sérieux des promoteurs (obtention du permis de construire, garantie d'achèvement des travaux, etc.).

Un projet immobilier qui correspond à vos valeurs et vos objectifs : montant à investir, situation géographique, nature du projet, horizon cible de placement, etc.

### **Adaptez votre portefeuille en fonction de votre profil investisseur**

**Sécurisé :** commencez par investir le prix du ticket d'entrée dans un projet dont le risque est faible. Vous pouvez demander de l'aide à un conseiller et consulter attentivement le dossier d'investissement.



**Équilibré :** accompagnez ce placement d'une acquisition immobilière classique et destinée à la location.

**Dynamique :** le crowdfunding immobilier vous permettra de diversifier votre portefeuille d'investissement et de vous assurer une rentabilité à court terme. Il vous servira de complément de revenu.



## **Solution n°3 : L'assurance-vie et le PER**

## Qu'est-ce que l'assurance-vie ?

L'assurance-vie peut fonctionner avec deux supports d'investissement :

Le fonds en euros, un support financier sécurisé qui offre une garantie en capital totale ou partielle. Les unités de compte, permettant de détenir indirectement des actions, des titres monétaires ou encore des parts de sociétés immobilières. Elles sont plus rémunératrices mais plus risquées. Les versements peuvent être effectués de manière régulière ou non. Il est également possible de retirer l'argent (partiellement ou totalement) à tout moment.

	Fonds en euros	Unités de compte
<b>Avantages</b>	Bénéficier d'une garantie du capital investi et des intérêts acquis en fin d'année.	Profiter d'un rendement potentiellement plus élevé que le fonds en euros.
<b>Inconvénients</b>	Assumer les risques de perte du capital en cas d'investissement en unités de compte (actifs influencés par les fluctuations du marché). Le capital investi n'est pas garanti et fluctue. Le risque zéro n'existe pas !	Bénéficier d'une rentabilité peu élevée (les rendements moyens des fonds en euros diminuent d'année en année).

## Avantages

- 🏠 Verser les sommes de son choix à tout moment.
- 🏠 Se constituer un capital sur le long terme sans frais de gestion.
- 🏠 Bénéficier d'une fiscalité avantageuse pour les contrats de plus de 8 ans.  
Abattement sur les intérêts et plus-values :
  - 4 600 € pour une personne seule.
  - 9 200 € pour un couple.
- 🏠 Profiter d'un ticket d'entrée faible (dès 300 € pour Mon Petit Placement).
- 🏠 Transmettre son capital de façon sécurisée.

## Inconvénients

- 🏠 Prendre en compte les différents frais : entrée, versement, arbitrage...

## Quelle rentabilité pour l'assurance-vie ?

Environ 1,3% par an pour un contrat en fonds euros et entre 3% et 12% pour un contrat en unités de compte.



## Se lancer : comment choisir son assurance-vie ?

Le contrat est géré par un assureur. Il peut être souscrit auprès d'une banque (traditionnelle ou en ligne), d'un courtier, d'une association d'épargnants, etc.

*Envie de vous tourner vers l'investissement responsable ?*

Des entreprises comme **Mon Petit Placement**, spécialisée dans les assurances-vie, vous proposent de créer un placement sur-mesure en phase avec vos convictions environnementales, sans concession sur la rentabilité.

## Adaptez votre portefeuille en fonction de votre profil investisseur : nos conseils

**Sécurisé** : investissez dans des fonds en euros en capital garanti.

**Équilibré** : lancez-vous dans la gestion pilotée de votre assurance-vie. C'est votre assureur qui vous conseille.

**Dynamique** : diversifiez vos actifs en misant sur des unités de compte. En parallèle, sécurisez vos plus-values sur un fonds en euros au-delà d'un certain seuil.

Quel investisseur suis-je ? >

### À savoir :

*Les contrats multisupport permettent de répartir l'épargne sur deux types de supports (fonds en euros et unités de compte). Ils conviennent aux profils confirmés et dynamiques.*



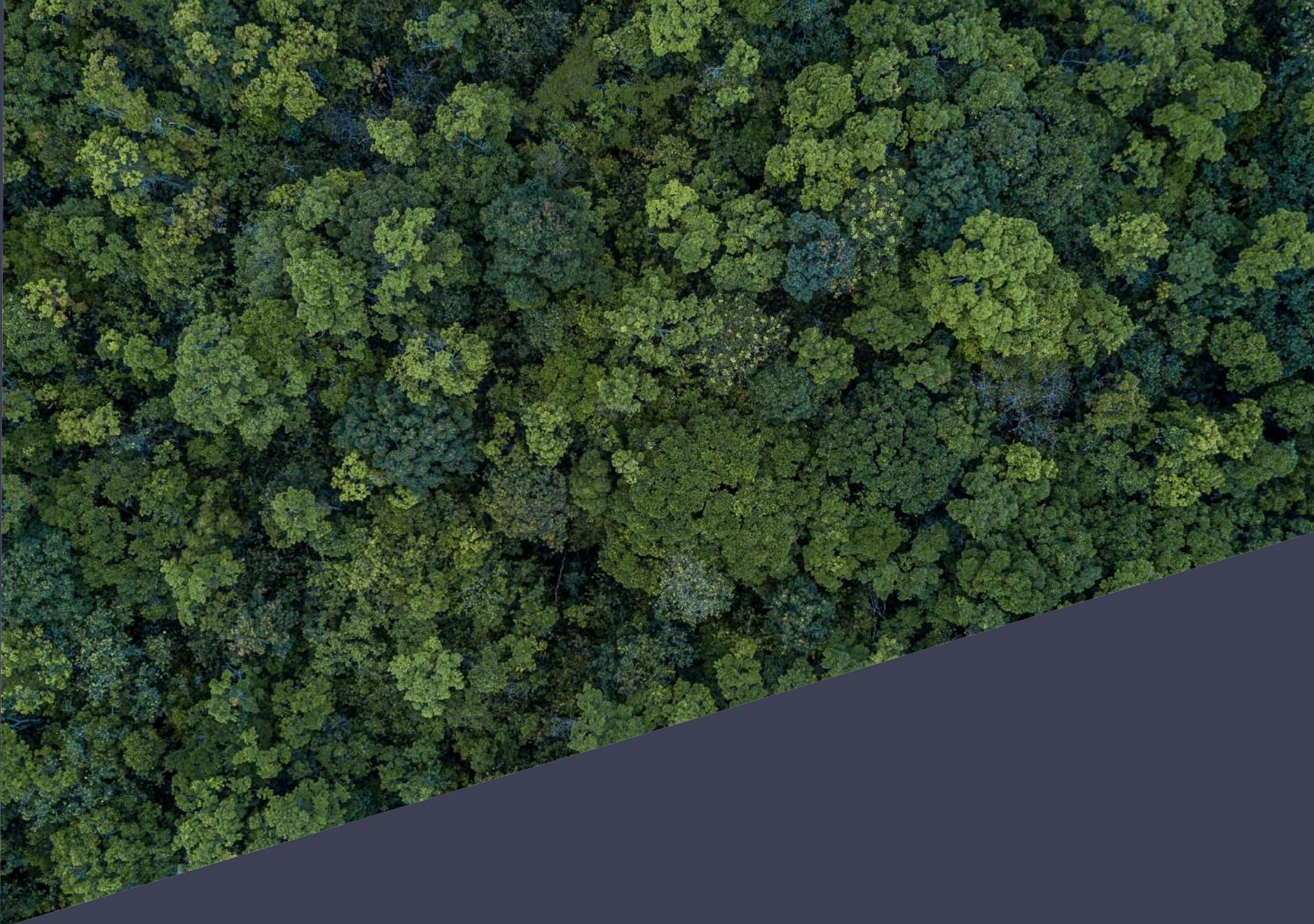
## Qu'est-ce que le PER ?

Le PER (plan d'épargne retraite) est un autre produit financier, qui permet d'économiser afin d'obtenir un capital ou une rente pour la retraite.

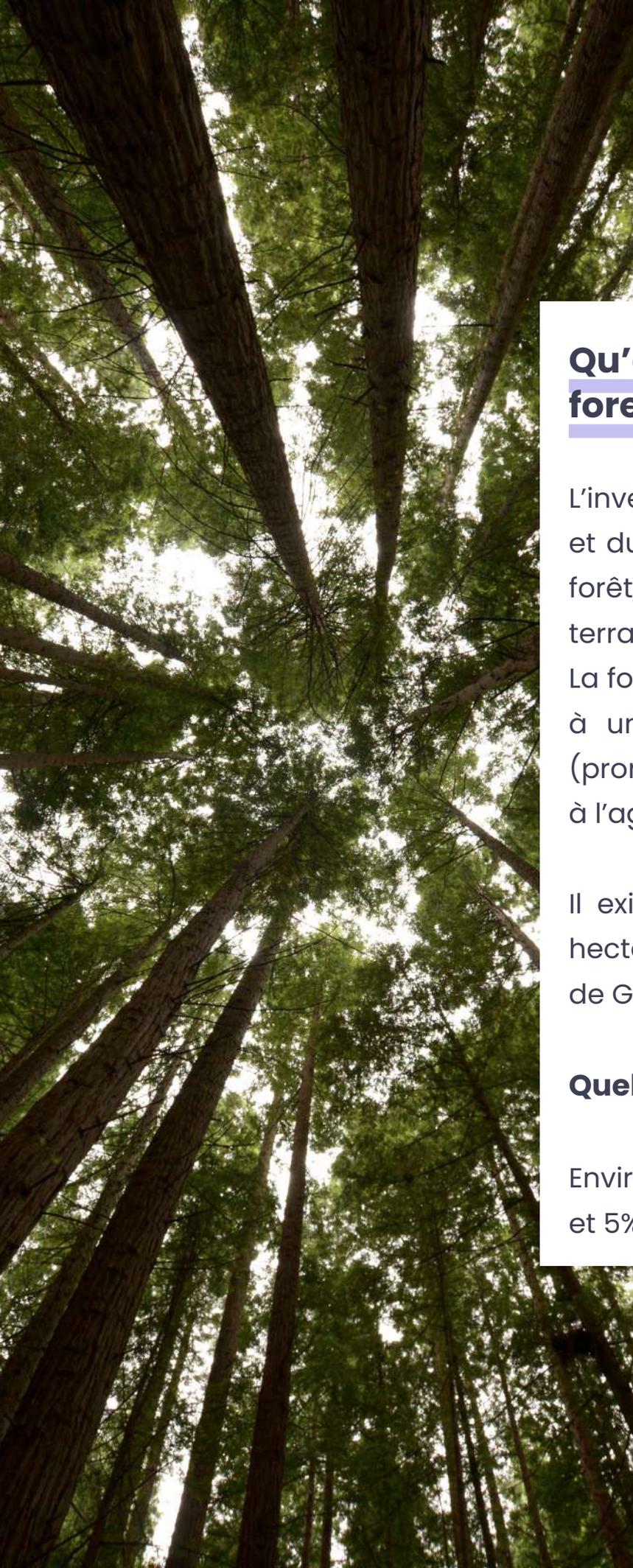
*Quels avantages ?* Les sommes versées sur un PER individuel sur une année sont déductibles des revenus imposables de cette même année, dans la limite d'un plafond global fixé pour chaque membre du foyer fiscal.

### À savoir :

Que les fonds sont bloqués jusqu'à la retraite, hors cas de déblocage anticipé (surendettement, acquisition d'une résidence principale, etc.).



# **Solution n°4 : L'investissement forestier**



## **Qu'est-ce que l'investissement forestier ?**

L'investissement forestier est un placement alternatif et durable qui consiste à acquérir une parcelle de forêt, un terrain en nature de bois ou encore un terrain à boiser.

La forêt est un actif tangible dont l'achat peut servir à une diversification patrimoniale, à l'agrément (promenade...), à des activités de plein air ou encore à l'agroforesterie.

Il existe deux solutions : acheter directement des hectares de forêts et de bois ou acheter des parts de GFF (groupements fonciers forestiers).

### **Quelle rentabilité ?**

Environ 1,5% par an pour l'achat direct et entre 2% et 5% par an pour des parts de GFF.

## Avantages

- 🏠 Répondre à des enjeux sociétaux en préservant l'environnement.
- 🏠 Créer de la valeur sur le long terme (croissance du stock de bois).
- 🏠 Diversifier son patrimoine en minimisant l'exposition aux risques de volatilité des marchés financiers.
- 🏠 Bénéficier d'une exonération partielle ou totale de la taxe foncière pour les jeunes peuplements pendant 10 ans (peupliers), 30 ans (résineux) et 50 ans (autres feuillus).
- 🏠 Bénéficier du DEFI (dispositif d'encouragement fiscal à l'investissement en forêt).

## Inconvénients

- 🏠 S'informer sur ce sujet (connaissances techniques) pour :
  - Préserver la biodiversité.
  - Prévenir les risques de dégradation de la nature (incendies, tempêtes...).
- 🏠 Faire preuve de réactivité car le marché est tendu.
- 🏠 Faire preuve de patience en cas de rendement via la coupe du bois : les revenus sont espacés dans le temps.
- 🏠 Prendre en compte l'entretien, notamment concernant les arbres en bordure de chemin ou de propriété.

## Avantages

### **Par exemple :**

*Dans le cas du DEFI Acquisition directe, la réduction d'impôt s'élève à 18%, dans la limite de 5 700 € de dépenses par personne.*

🏠 Bénéficiaire d'un taux d'abattement de 75% en cas de succession ou de donation.

### **Se lancer : comment rechercher un domaine ?**

Posez-vous plusieurs questions :

→ *Quel domaine souhaitez-vous acquérir ?*

*Forêt d'exception, forêt de loisirs, forêt de rendement...*

→ *Où désirez-vous investir ?*

*Par exemple, une forêt située à proximité d'une grande ville se revendra plus cher qu'une parcelle plus isolée.*

→ *Quelles sont les éventuelles contraintes environnementales ou urbanistiques ?*

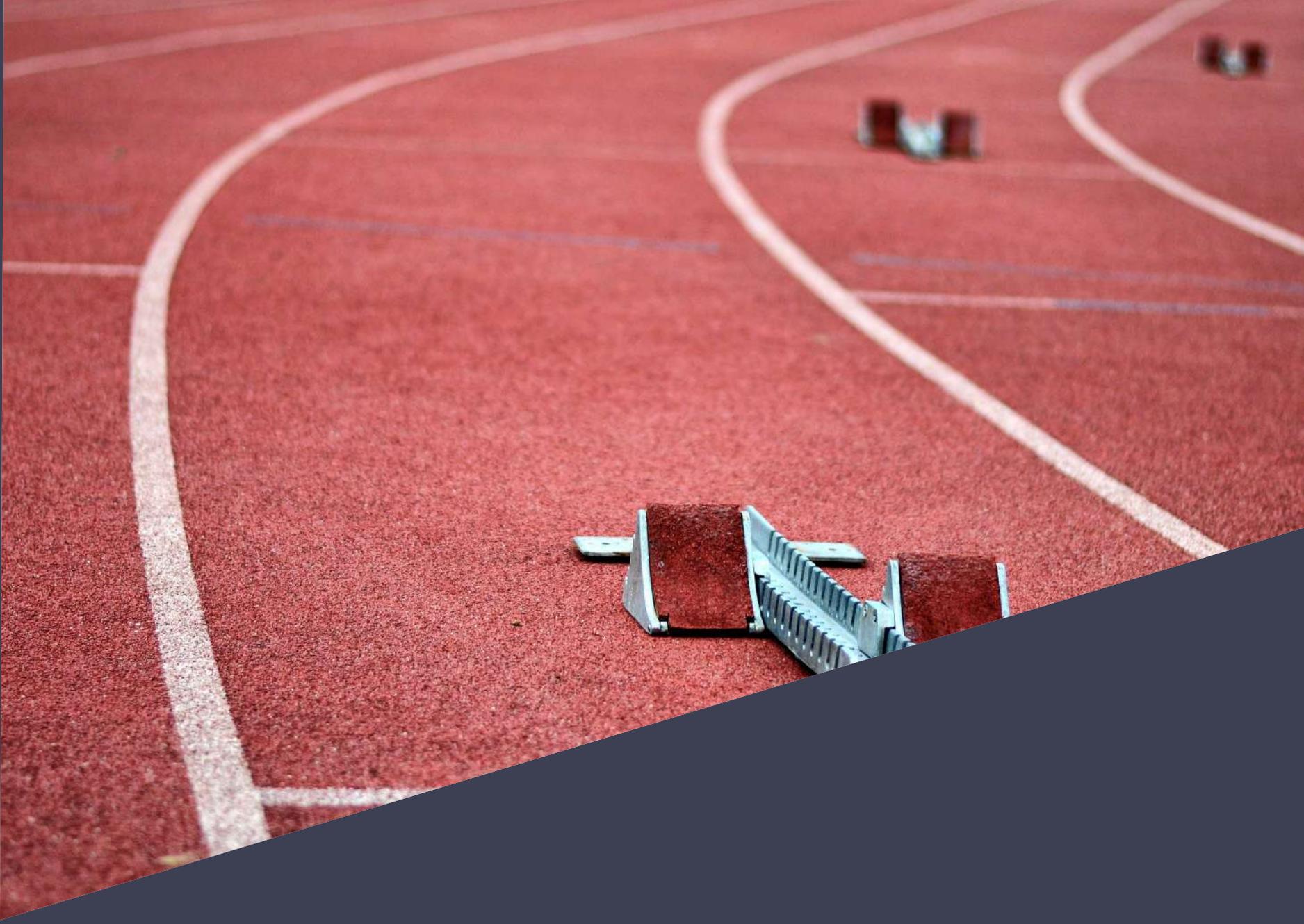
*Par exemple, si vous voulez acheter un terrain en zone Natura 2000, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région concernée vous donnera toutes les informations relatives au site.*

### **Adapter votre portefeuille en fonction de votre profil investisseur : nos conseils**

**Sécurisé :** commencez par acquérir une petite parcelle à usage d'agrément, dont le montant sera inférieur à 10 000 €.

**Équilibré :** vous pouvez confier la gestion de vos espaces forestiers à une société spécialisée pour en tirer pleinement profit, notamment concernant l'exploitation du bois.

**Dynamique :** prenez le temps de demander une expertise détaillée de vos terrains pour optimiser la rentabilité (peuplements, valeur technique d'un massif, taux interne de rentabilité...). L'investissement forestier vous permettra de diversifier votre portefeuille.



# Place à la pratique

## **L'astuce à connaître !**

Vous avez la possibilité de demander une dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire (12,8%) sur les gains de vos placements financiers (intérêts et dividendes).

Pour cela, votre revenu fiscal de référence pour l'année N-2 doit être inférieur à 25 000 € pour une personne seule ou à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé.

Cette demande doit être effectuée auprès de votre banque.

### **À savoir :**

Le prélèvement forfaitaire unique se compose de 12,8% de prélèvement forfaitaire non libératoire et de 17,2% de prélèvements sociaux, soit un taux global de 30%.



## **Et si vous tentiez une simulation ?**

*Le simulateur ?* La première étape de votre projet d'investissement !

- Connaître votre appétence risque pour prendre des décisions en accord avec votre profil et optimiser la gestion de votre portefeuille.
- Évaluer la rentabilité potentielle de votre investissement.
- Maîtriser les données financières du projet.
- Calculer le capital disponible au terme de votre investissement.



## **Le simulateur Ooinvestir, ou comment optimiser vos investissements ?**



## Pourquoi choisir le simulateur Ooinvestir ?



**Praticité :** nous vous proposons d'utiliser notre simulateur gratuitement et sans engagement.



**Qualité :** nous sélectionnons des partenaires sérieux et compétents.



**Expertise :** nous disposons de solides connaissances dans le monde de l'investissement.

*Des projections de gains sur 10 ans, 20 ans ou encore 30 ans. Vous pouvez consulter les avis de notre équipe sur chacun des partenaires proposés ainsi que les tests de différentes solutions.*

### Commencez le test !

Entrez vos versements et découvrez le capital sous 10, 20 et 30 ans !

Montant initial

0 €

Apport mensuel

200 €

Découvrir mon capital

Choisissez votre horizon d'investissement

10 ans

20 ans

30 ans

#### Assurance vie

Capital  
• €

Rendement  
4%

15%

Découvrir →

#### Crowdfunding immobilier

Capital  
20.358€

30%

interet

### Projet de votre

Le portefeuille est plus performant que le "classique" d'intérêts prend en compte un versement technique

### Projection investis

400 000€  
300 000€  
200 000€  
100 000€  
0 €

1an  
Portefeu  
Livret à

Les inté

## Quelles opportunités pour votre profil investisseur ?

Notre simulateur est un tremplin qui vous oriente vers les solutions les mieux adaptées à votre profil.

Vous répondez à 7 questions concernant vos connaissances et habitudes en matière d'investissement. Nous établissons votre profil investisseur, sécurisé, dynamique, équilibré. Vous découvrez un portefeuille correspondant à votre profil.



*L'idée est d'offrir un cadre sécurisant à tous les profils, pour que chacun vive le mieux possible son investissement.*



**Romain Rault**

## 3 étapes pour u



01

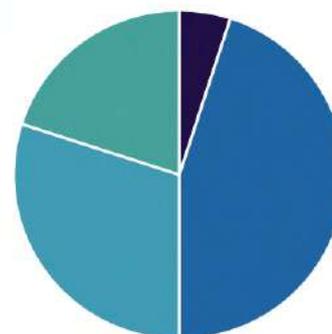
### Faire connaissance

Cette analyse de vos objectifs et comment vous souhaitez y parvenir nous permet de vous proposer les solutions d'investissement qui vous correspondent le mieux.

## 3 exemples de simulations de portefeuilles d'investissement.

### Profil sécurisé :

Pour ce profil nous allons nous diversifier sur 4 produits d'investissement assez peu risqués en mettant la majeure partie des fonds dans l'immobilier. Le reste est investi dans des placements sécurisés afin de préparer votre succession et/ou votre retraite. *Voici un portefeuille long terme avec une rentabilité aux alentours de 4% à 5% par an.*

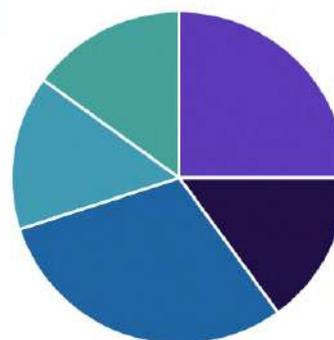


- 5% SCPI
- 45% Investissement locatif
- 30% Assurance vie
- 20% PER

### Profil équilibré :

Pour ce profil, nous partons sur une diversification plus importante avec 5 produits d'investissement et une répartition plus équilibrée entre ces différentes solutions. Nous rajoutons le crowdfunding à 15%, produit à forte rentabilité donc plus risqué.

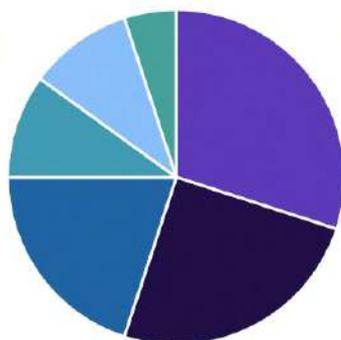
Voici un portefeuille d'investissement à moyen terme où le risque est plus important mais reste assez limité du fait de la diversification des produits. *La rentabilité moyenne se situe aux alentours de 5 à 6%.*



- 25% Crowdfunding
- 15% SCPI
- 30% Investissement locatif
- 15% Assurance vie
- 15% PER

## Profil dynamique :

Pour ce profil, nous passons à 6 produits d'investissement avec une répartition plus agressive. Pour cela nous mettons la majorité des investissements sur le crowdfunding, avec l'ajout de l'investissement forestier qui n'est pas forcément à risque mais que nous recommandons aux profils aguerris. Ce profil en permettra des revenus plus intéressants à court terme à partir de 2 ans. *La rentabilité moyenne se situe aux alentours de 6 à 7%.*

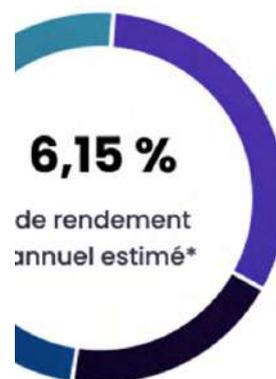


- 30 % Crowdfunding
- 25% SCPI
- 20% Investissement locatif
- 10% Assurance vie
- 10% Forêt
- 5% PER

Quel investisseur suis-je ? >

### votre portefeuille

r  
ison d'investissements que nous  
en fonction de vos objectifs  
de votre appétence au risque.  
itions de placements qui vous  
raiment !



- ding | 30% du portefeuille
- ding | 20% du portefeuille
- e Vie | 20% du portefeuille
- | 15% du portefeuille
- | 15% du portefeuille

### Faites le test

Indiquez vos versements  
votre capital sous 10,

#### Apport initial

560



Découvrir n

Choisissez votre hori

10 ans

20

#### Assurance vie

Capital

• €

Rendement

4%

#### Crowdfunding immobilier

Capital

20.358€

# Pour conclure

---

Les produits d'investissement sont nombreux et chacun répond à des intentions différentes qui peuvent se compléter. Un portefeuille d'investissement performant, est un portefeuille diversifié !

Chez Ooinvestir, nous en sommes convaincus ! C'est pourquoi nous avons entrepris la rédaction de ce contenu ; vous présenter (quelques-uns) des différents produits d'investissement qui se complètent pour un seul objectif : la performance ! Nous espérons que cet ebook vous aura aussi permis de comprendre davantage la nécessité de connaître votre profil investisseur pour placer votre argent de sorte à associer cet objectif de performance à la sérénité (oui, c'est possible !).

Définir ses objectifs d'investissement, déterminer sa tolérance au risque ou encore préciser la durée de placement souhaitée, sont autant de critères clés à détailler avant de se lancer. A bientôt pour d'autres contenus sur l'investissement !

L'Équipe  **investir**



**Agathe NAGEOTTE**  
Content Manager



**Romain RAULT**  
Product Manager



**Seta MINASSIAN**  
Designer

