

FAITES PARLER VOTRE ÉPARGNE :

CRÉEZ DES REVENUS COMPLÉMENTAIRES DEPUIS L'ÉTRANGER

Webinaire 19 Novembre 2025

1. Les titres financiers cotés

Elodie **JOUANEAU**



2. L'immobilier

3. Les placements alternatifs

4. Pourquoi Maubourg Patrimoine ?



Patrick **FONTAN**

Informations Importantes

Les investissements proposés par Maubourg Patrimoine présentent des risques de perte en capital et de liquidité. Ni le capital, ni le rendement ne sont garantis.

Les chiffres indiqués dans les vidéos sont à titre indicatif et ne constituent pas un engagement contractuel.

Les performances passées ne préjugent pas des résultats à venir

Lorsqu'elle est mentionnée, la fiscalité est celle applicable aux résidents français. Elle peut évoluer.

Les informations présentées ont une vocation uniquement informative et ne sauraient être considérées comme un conseil en investissement.

Quand bien même il se serait assuré de la véracité des informations diffusées, Maubourg Patrimoine décline, dans la limite des dispositions légales, toute responsabilité quant à leur actualité, leur exactitude et leur intégrité.

Introduction : Performance vs Risque

Loi d'airain de la finance :

⇒ *Plus le rendement espéré est élevé, plus le risque encouru est important*

Le rendement d'un investissement dépend :

- **d'une composante « taux »** (rendement de référence sans risque)
- **d'une composante « prime de risque »** liée à la volatilité, au risque de défaut et à la liquidité de l'actif.



Objectif du webinaire :

- ⇒ Sélectionner une gamme de placements ayant vocation à distribuer des revenus ...
- ⇒ ... Après avoir analysé le risque sous-jacent
- ⇒ ... Et accessibles aux français de l'étranger

1. Les placements financiers



- Lorsqu'on vit à l'étranger, les placements financiers constituent un excellent moyen de générer des revenus complémentaires sans contraintes de gestion.
- Ils reposent sur des supports accessibles, diversifiés et adaptés à différents niveaux de risque.

1.1. Les actions de rendement

Les actions dites « de rendement » versent des dividendes réguliers, souvent issus de secteurs stables (énergie, télécoms, foncières cotées...).

Avantages :

- Revenus potentiellement élevés et croissants
- Liquidité totale
- Possibilité de modifier l'allocation à tout moment.



Inconvénients :

- Rendement non garanti
- Volatilité de l'action
- ⚠ Un rendement élevé peut masquer une fragilité de l'entreprise. La sélection est essentielle.

Exemples de sociétés offrant un rendement d'environ 7 % :

- Pfizer (\$) : santé
- Altria (\$) : tabac
- British American Tobacco (£) : tabac
- Intesa San Paolo (€) : banque
- Engie (€) : énergie



1.2. Les obligations



Une obligation est un titre de créance détenu par le souscripteur sur l'émetteur. Elle a vocation à distribuer un coupon régulier.

Le rendement dépend de :

- la politique des banques centrales
- L'inflation (constatée et anticipée)
- La devise
- Le risque de l'émetteur

Trois manières d'investir en obligations:

- ETF
- OPCVM
- En direct.

Avantages :

- ✓ Revenus garantis par l'émetteur
- ✓ Volatilité : moindre que pour les actions mais la valeur d'une obligation évolue en fonction des marchés financiers
- 👉 Liquidité : totale pour les ETF obligataires, moyenne pour les OPCVM obligataire, plus aléatoire pour les obligations en direct.

Inconvénients :

- ✗ Ticket d'entrée élevé pour les obligations en direct
- ✗ Prime de risque actuellement faible

1.2. Les obligations

Acheter en direct ou en gestion collective ?

Pour les Français résidant à l'étranger recherchant un revenu régulier, les OPCVM et/ou les OPCVM obligataires de distribution sont à privilégier :

- Mutualisation du risque
- Gestion professionnelle
- Frais maîtrisés.



Exemples de rendement (avant frais de gestion) :

- ASG Dynamic Income (obligations \$) : environ 6,5 %
- Tikehau Subfin (obligations financières €) : environ 6,5 %
- IVO EM Corporate Debt (dettes pays émergents €) : environ 6,5 %
- Carmignac Crédit 2031 (obligations €) : environ 5 %

🔍 Pour les Français résidant à l'étranger : prévoir un **montant minimum de 100.000 €** pour ouvrir un compte titres au Luxembourg (pays acceptés à vérifier).

1.3 Créer des revenus à partir de son contrat d'assurance-vie

Option 1 : Les rachats programmés

Vous retirez à intervalles réguliers une somme définie, tout en laissant le contrat investi.

Avantages :

- ✓ Flexible (montant et fréquence modifiables)
- ✓ Capital disponible
- ✓ Transmission préservée
- ✓ Fiscalité adaptée selon le pays de résidence

Limites :

- ⚠ Pas de revenu garanti
- ⚠ Risque d'épuiser le capital si les retraits sont trop élevés

Pour qui ?

- 👉 Investisseurs souhaitant garder la maîtrise et la liquidité du capital.



Option 2 : La rente viagère



Le capital est converti en un revenu garanti à vie.

Avantages :

- ✓ Revenu stable, garanti
- ✓ Sécurise la retraite
- ✓ Possibilité de rente réversible

Limites :

- ⚠ Rente familiale si inférieur à 70 ans
- ⚠ Capital définitivement aliéné
- ⚠ Transmission réduite

Pour qui ?

- 👉 Investisseurs recherchant un revenu sûr et garanti à long terme.

Exemple : Rente viagère annuelle pour un **homme de 70 ans**, disposant d'un **capital de 100.000 €**, en bonne santé, en France.

👉 rente comprise entre **5,2 % et 6,5 % du capital**, selon l'assureur et les options choisies.

➡ Soit une rente annuelle **d'environ 5 300 € à 6 500 € / an (≈ 440 € à 540 € / mois)**.

Rente viagère simple (sans réversion), sans option de protection particulière.

2. Les placements immobiliers



- L'immobilier reste **un pilier pour créer des revenus depuis l'étranger**, mais il doit être choisi avec soin pour limiter les contraintes de gestion
- **Quels véhicules sélectionner ?**

2.1. Immobilier en direct « classique »

Accessible, lisible et traditionnel, il procure des **revenus récurrents et indexés sur l'inflation**.

Mais l'investissement immobilier locatif « classique » implique :

- Gestion locative complexe à distance
- Vacance possible
- Contraintes réglementaires (DPE, plafonds de loyers)
- Charges parfois élevées (dont fiscalité).



Le rendement net est variable et dans l'ensemble faible compte tenu du risque encouru :

- Le rendement s'échelonne **entre 3 %** (logement neuf bien situé) **et 8 à 10 %** (dans des villes comme Saint Etienne ou Limoges)
- **Le rendement net** après toutes les charges (copro, gestion, taxes foncières, charges de crédit) **est sensiblement inférieur au rendement brut** avant même de prendre en compte les aléas (impayés, vacance).

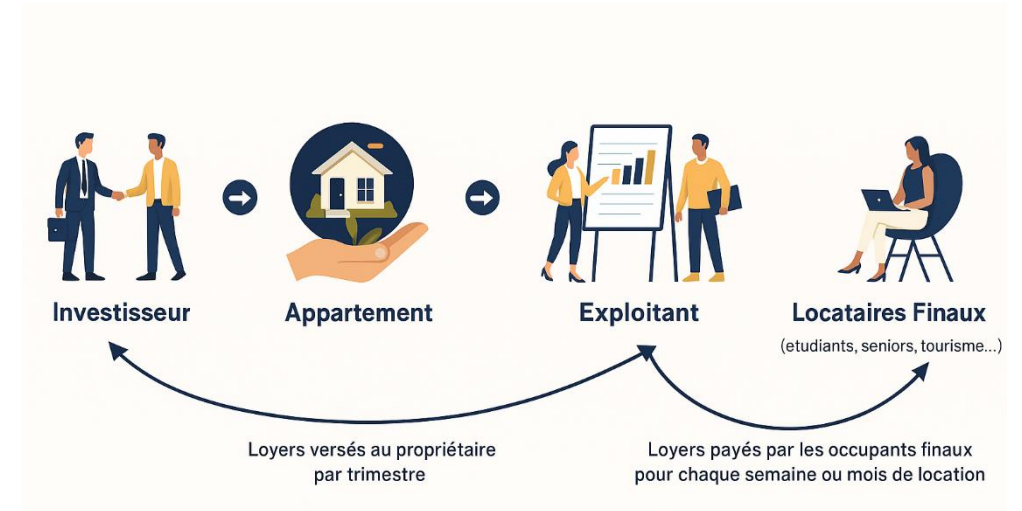
2.2. Location meublée

Immobilier géré :

Appartements meublés loués à un exploitant : étudiants, tourisme, seniors, EHPAD...

Atouts majeurs :

- Loyers contractualisés avec l'exploitant
- Zéro gestion
- Fiscalité BIC avec amortissement
- Récupération TVA lors de l'acquisition



Points d'attention :

- La rigidité du bail commercial
- La solvabilité de l'exploitant
- L'usage du bien (privilégier les résidences étudiants qui sont plus rentables)

Rendement

- Entre 3,5 et 5 % sur les programmes neufs
- **Moins** : les charges du propriétaire
- **Moins** : la taxe foncière

Location saisonnière :

Location meublée de courte durée (Airbnb, Booking...) destinée aux touristes et voyageurs professionnels.

Gestion directe ou via conciergerie.

Contraintes :

- Déclaration obligatoire en mairie (+ numéro d'enregistrement en zones tendues)
- Autorisation de changement d'usage (souvent difficile)
- Durcissement dans les grandes villes (Paris, Lyon, Bordeaux, Nice...)
- Coûts élevés : ménage, conciergerie, entretien
- Dépendance aux plateformes



Atouts :

- Rendement potentiellement plus élevé
- Grande flexibilité d'utilisation (surtout pour Français résidant à l'étranger)

Points d'attention

- Revenus irréguliers selon la saison
- Visibilité réglementaire limitée
- Emplacement déterminant pour la rentabilité



MAUBOURG
PATRIMOINE

2.3. SCPI

Acquisition en pleine propriété



Mutualiser l'investissement immobilier sans contrainte

Les SCPI distribuent des loyers issus d'immobilier d'entreprise ou résidentiel.

Avantages :

- Gestion professionnelle
- Mutualisation géographique et sectorielle
- Zéro contrainte de gestion

Fiscalité :

- ✎ Privilégiez les SCPI européennes :
- Fiscalité locale à l'étranger
- Absence de prélèvements sociaux français.

Rendement :

- Supérieur à 6 % avant impôt
- Environ 5 % après impôt pour les « bonnes » SCPI investissant exclusivement en Europe
- Possibilité de revalorisation des parts



Acquisition de l'usufruit temporaire de parts de SCPI



Un levier puissant de revenus

L'acquisition d'usufruit temporaire est l'une des solutions les plus efficaces pour créer des revenus immobiliers ciblés dans le temps :

- Entrée à prix réduit
- Perception de 100% des loyers
- Pas d'IFI
- Souplesse pour la durée (5 à 20 ans).

C'est l'outil idéal pour augmenter les revenus pendant une période précise : retraite anticipée, années à forte dépense, retour en France futur, etc.

Exemple :

Acquisition démembrée SCPI Corum Origin : 100.000 euros

- Sur 10 ans : revenus après impôt 1^{ère} année : 12.600 € (12,6 %)
- Sur 20 ans : revenus après impôt 1^{ère} année : 11.400 € (11,4%)



3. Les placements alternatifs

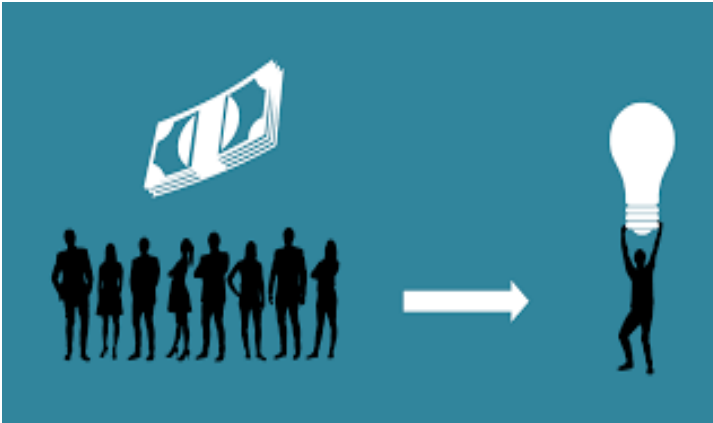


↪ Les solutions alternatives permettent d'accéder à des sources de rendement plus élevées, avec un risque différent des marchés financiers traditionnels.

Pour un Français de l'étranger, ces solutions permettent :

- de diversifier au-delà des banques locales
- d'accéder à des revenus souvent supérieurs
- de rester flexible sur la durée d'investissement.

3.1. Le crowdfunding :



Deux grandes catégories :

- Le financement immobilier
- Le financement de start-up ou de sociétés de création plus ou moins récente.

Atouts :

- Rendements élevés (8 à 12 %)
- Durées courtes (12 à 36 mois)

Limites

- ⚠ Risque de défaut élevé
- ✗ Forte disparité de qualité entre plates-formes.



➤ Le cabinet **Maubourg Patrimoine ne propose pas** actuellement **de crowdfunding** à ses clients

3.2. La dette privée d'entreprise



Financement privé (hors marché réglementé) d'entreprises ou de projets d'envergure : infrastructures, énergie, immobilier professionnel.

Avantages :

- ✓ Régularité des coupons
- ✓ Rendement supérieur aux obligations traditionnelles
- ✓ Durée souvent courte à moyenne.

⚠ Prudence indispensable :

- Risque de défaut
- Analyse fondamentale nécessaire
- Réglementation

Le choix Maubourg Patrimoine : CVE

- Producteur d'énergies renouvelables en forte croissance, soutenu par l'investisseur institutionnel ICG, gage de solidité et d'accélération du développement.
- Rendement cible : 7 à 8 % / an, selon la durée et le montant investis.
- Modèle robuste, basé sur des contrats sécurisés et la production d'énergie durable.



4. Qui sommes – nous ?

4.1. Histoire

- 👉 Depuis 40 ans, cabinet indépendant et familial de gestion de patrimoine.
- 👉 Spécialiste de l'accompagnement des Français expatriés depuis 2008
- 👉 +2 000 clients
- 👉 300 M€ d'actifs sous gestion (dont 50 M€ via le Pôle International).



4.2. Vos interlocuteurs



▪ **Patrick FONTAN :**

⇒ Fondateur, 40 ans d'expérience (banque privée, private equity, immobilier)

▪ **Elodie JOUANEAU :**

⇒ 15 ans d'expérience gestion de patrimoine



4.3. Nos métiers

▪ Gestion de patrimoine & Investissements

- ⇒ Assurance-Vie
- ⇒ SCPI
- ⇒ Private Equity
- ⇒ Compte Titres



▪ Immobilier

- ⇒ Transactions
- ⇒ Défiscalisation
- ⇒ Viager
- ⇒ Français de l'Etranger



▪ Protection

- ⇒ Santé individuelle (internationale et France)
- ⇒ Santé collective
- ⇒ Prévoyance



▪ Conseil & Crédits

- ⇒ Financements
- ⇒ Accompagnement patrimonial



4.4. Où nous rencontrer ?



Paris



Valence



Nice



3.5. Pourquoi nous choisir ?

- 👉 **Indépendance** : pas de produits maison, recherche des meilleures solutions
- 👉 **Expertise internationale**
- 👉 **Accompagnement sur-mesure** : suivi long terme, conseiller dédié
- 👉 **Transparence** des frais.

Des questions ?



Utilisez la fonction « Questions Réponses » sur Zoom

Prendre contact avec Maubourg Patrimoine ?

☎ 01.42.85.80.00

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

