



**CRISE ÉCONOMIQUE** Comment aider vos proches

# RÉORIENTER SON ÉPARGNE

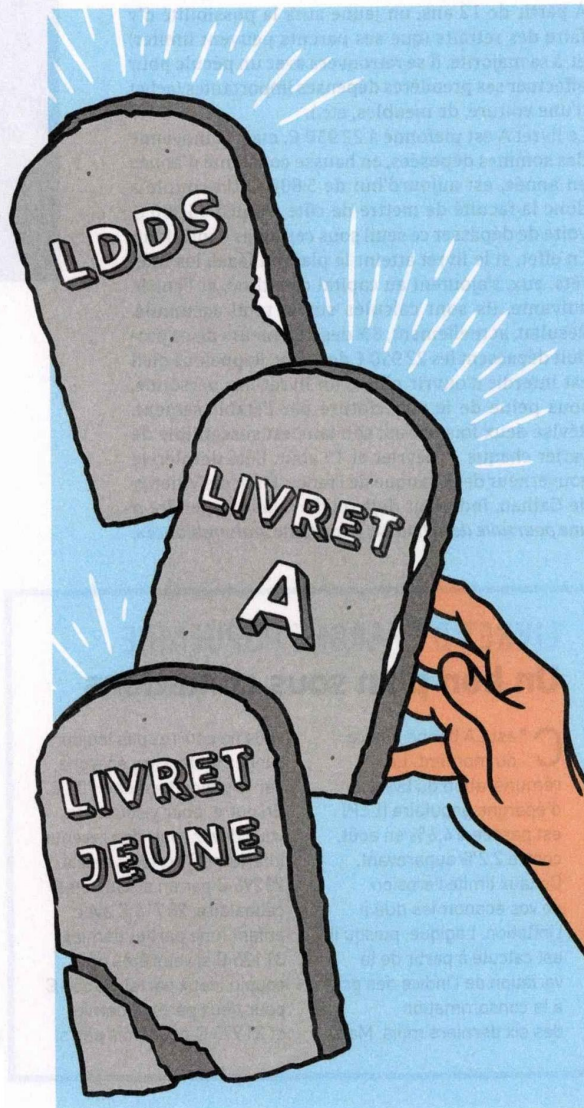
ALORS QUE L'INFLATION ATTEINT DES SOMMETS HISTORIQUES, IL EST ESSENTIEL DE FAIRE LE POINT SUR SES PRODUITS D'ÉPARGNE, ET PARFOIS DE LES RÉORIENTER. NOUS VOUS PRÉSENTONS UN ÉVENTAIL DES POSSIBILITÉS, SELON QUE VOUS SOUHAITIEZ DISPOSER DE VOTRE ARGENT IMMÉDIATEMENT OU À PLUS LONG TERME.

## 1 LIVRET A, LDDS... Toujours disponible

Les livrets réglementés sont les chouchous des épargnants. Ils y logent, pour les seuls livrets A et de développement durable et solidaire (LDDS), 450 milliards d'euros (à fin 2021). Ce succès est en partie dû à leur simplicité d'emploi et, surtout, à des intérêts défiscalisés. Mais cette souplesse ne doit pas faire oublier que les taux servis se situent largement en dessous du niveau de l'inflation (sauf pour le LEP)... Nos conseils pour bien s'en tirer malgré tout.

### LIVRET A DE QUOI FAIRE FACE AUX IMPRÉVUS

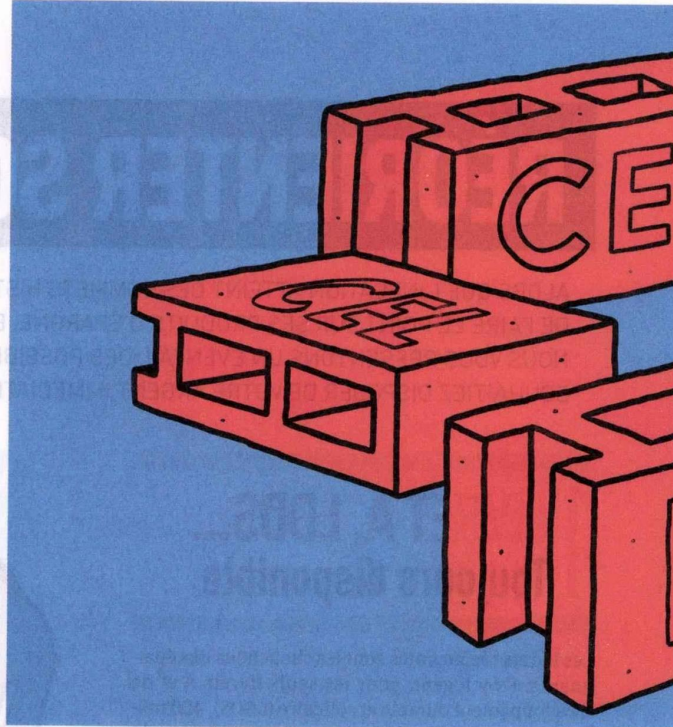
Proposé par presque toutes les banques, le livret A est la solution adoptée par la majorité des Français pour se constituer une épargne de précaution. On en compte près de 55 millions ouverts par des particuliers. Ils représentent un encours total de 343,1 milliards d'euros à fin 2021, principalement destinés à financer le logement social. Ce produit s'avère aussi idéal pour donner un coup de pouce ponctuel à sa famille, car l'argent est disponible tout de suite. La bonne nouvelle, c'est le passage de son rendement à 2% au 1<sup>er</sup> août dernier, alors qu'il ne rapportait plus que 0,5% depuis le 1<sup>er</sup> février 2020. La mauvaise, c'est que ce taux demeure en dessous de l'inflation. La conséquence? En logeant votre épargne sur un livret A, vous perdez de l'argent! De fait, si les prix flambent de 6,2% sur un an (chiffre à fin novembre 2022), votre capital se dépréciera de 4,2%. Par exemple, si vous placez 5 000 € durant un an, vous gagnez certes 100 € (2% nets) à la fin, mais vous voyez également s'envoler 310 € à cause de l'inflation (à 6,2%), soit un solde négatif de 210 € (calcul à paramètres - rémunération du livret A et inflation - constants sur 12 mois, sans retrait ni dépôt). Et donc une perte de pouvoir d'achat équivalente...



DOSSIER

« Toutefois, les particuliers perdent davantage en laissant dormir leurs liquidités sur leur compte courant », rappelle utilement François Boisseau, responsable du pôle épargne à La Banque postale. Tel est donc l'intérêt du livret A: disposer d'une épargne de précaution que l'on utilisera en cas de coup dur, mais aussi pour payer ses prochaines vacances ou aider ses proches. « Y déposer l'équivalent de trois mois de salaire permet de faire face à la majorité des imprévus. Vous pouvez également en ouvrir un au nom de votre enfant à sa naissance et lui constituer une épargne par des versements réguliers », complète-t-il. À partir de 12 ans, un jeune aura la possibilité d'y faire des retraits (que ses parents peuvent limiter) et, à sa majorité, il se retrouvera avec un pécule pour effectuer ses premières dépenses importantes (achat d'une voiture, de meubles, etc.).

Le livret A est plafonné à 22 950 €, mais la moyenne des sommes déposées, en hausse constante d'année en année, est aujourd'hui de 5 800 €. Un couple a donc la faculté de mettre de côté jusqu'à 45 900 €, voire de dépasser ce seuil sous certaines conditions. En effet, si le livret atteint le plafond légal, les intérêts, eux, s'ajoutent au capital constitué, et l'année suivante, ils sont calculés sur le total accumulé. Résultat, actuellement, 8% des détenteurs de ce produit dépassent les 22 950 € de dépôt. Rappelons qu'il est interdit d'ouvrir plus d'un livret par personne, sous peine de le voir clôturé par l'établissement. Révisé deux fois par an, son taux est susceptible de varier chaque 1<sup>er</sup> février et 1<sup>er</sup> août. L'été dernier, le gouverneur de la Banque de France, François Villeroy de Galhau, indiquait déjà qu'il « fallait s'attendre à une poursuite de la hausse, selon toute vraisemblance »,



début 2023. Rien d'étonnant à cela, puisque la fixation du taux (qui ne peut descendre en dessous de 0,5%) dépend d'un calcul complexe associant la moyenne de l'inflation sur les six derniers mois et des taux interbancaires. Malgré tout, une fois cette opération effectuée, la décision finale revient à Bercy, qui fixe le taux de rémunération.

**LDDS COMPLÈMENT AU LIVRET A**

Dans son fonctionnement, le livret de développement durable et solidaire (LDDS, anciennement Codevi puis LDD) varie peu du livret A. Il affiche un taux de rémunération identique, soit 2% depuis le 1<sup>er</sup> août 2022... en attendant une probable hausse au 1<sup>er</sup> février 2023. Et les intérêts ne sont pas, là non plus, fiscalisés. Ils sont comptabilisés toutes les quinze jours, soit le 1<sup>er</sup> et le 16 de chaque mois, et ajoutés aux fonds déposés. Par contre, le plafond est plus bas, soit 12 000 € au maximum. Et le titulaire, qui ne peut en posséder qu'un seul, doit être majeur. Comme pour le livret A, certaines banques vous proposent une carte de retrait associée à votre LDDS. L'intérêt spécifique de ce support s'avère donc limité, sauf si vous avez déjà atteint le plafond de votre livret A et que vous souhaitez épargner davantage par sécurité, tout en bénéficiant d'un rendement défiscalisé. Entre livrets A et LDDS, un couple a ainsi la faculté de cumuler 69 900 € en épargne réglementée.

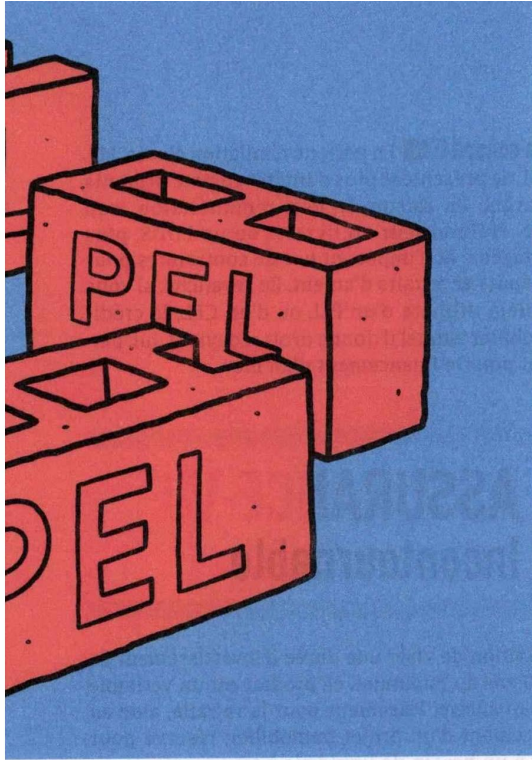
Le LDDS, qui s'est vu ajouter la dénomination de « solidaire » en 2019, présente une différence par rapport aux autres livrets réglementés. En effet,

**LIVRET D'ÉPARGNE POPULAIRE**

**Un bon plan sous conditions**

C'est LA bonne affaire du moment. La rémunération du livret d'épargne populaire (LEP) est passée à 4,6% en août, contre 2,2% auparavant. Ce taux limite l'érosion de vos économies due à l'inflation. Logique, puisqu'il est calculé à partir de la variation de l'indice des prix à la consommation des six derniers mois. Mais

vous ne pourrez pas toujours y loger toute votre épargne, car le plafond est de 7 700 €. En outre, pour y souscrire, vous devez avoir des revenus inférieurs à certains seuils : 20 296 € par an si vous êtes célibataire, 25 716 € avec enfant (une part et demie), 31 135 € si vous êtes en couple (deux parts), 36 554 € pour deux parts et demie et 31 973 € pour trois parts.



## 2 PEL ET CEL Pour de l'immobilier

Produit d'épargne avant tout, le PEL et le CEL sont peu séduisants aujourd'hui. À noter toutefois que le taux proposé pour un crédit immobilier à l'heure de la remontée des taux bancaires redevient attractif.

### PEL UN TAUX DISSUASIF

Et pourquoi pas un plan d'épargne logement (PEL)? Conçu en principe pour préparer, sur plusieurs années, un achat immobilier, le PEL est surtout un produit d'épargne. Chaque souscripteur n'a le droit d'en ouvrir qu'un seul, mais il est possible de le faire pour ses enfants mineurs ou majeurs, afin de leur constituer une réserve dont ils bénéficieront à terme. Le PEL n'a toutefois pas la souplesse du livret A (voire de l'assurance-vie), où les versements et les retraits ne remettent pas en cause le fonctionnement du produit. Ici, la durée minimale est de quatre ans, au cours desquels les versements doivent être réguliers - au moins 540 € par an, soit 45 € par mois -, après un premier dépôt minimal de 225 € lors de l'ouverture. Le plafond est à 61 200 €. Notez que faute de versements suffisants, une banque peut clore un PEL. Pour ceux ouverts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les intérêts produits sont éligibles au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30%. Avec ce plan, vous récupérez bien sûr le capital épargné augmenté des intérêts, mais vous avez aussi accès à un prêt immobilier à un taux déterminé. Et même à une prime d'État pour les PEL d'avant 2018 (précisément, de mars 2011 à décembre 2017). Prudence cependant: la sortie du PEL entraîne sa résiliation, et si elle a lieu avant quatre ans, la sanction tombe. Ainsi, avant deux ans, on vous imposera le recalcul au taux du compte épargne logement (CEL). Entre deux et trois ans, vous perdrez les avantages - la prime et les droits à un prêt -, et entre trois et quatre ans, la prime sera limitée à 50% de son montant. Quant aux PEL ouverts avant mars 2011, ils peuvent être conservés aussi longtemps que vous le souhaitez. Principal handicap du PEL: son taux. En 2022, il a stagné à 1% brut (avant prélèvements sociaux), soit bien en dessous du livret A (2% nets). La Banque de France a annoncé une augmentation. Avant de se lancer, il faudra donc surveiller le nouveau taux, qui pourrait presque doubler. En l'état, le PEL comme produit d'épargne reste moins attractif qu'un livret A, un LDDS ou un LEP - sauf si vous détenez un ancien modèle. En effet, au-delà de 10 ans, vous ne pouvez plus y faire de versements, mais il vous rapporte encore des intérêts au taux fixé à l'ouverture pendant

depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2020, vous avez la possibilité de faire un don à une entreprise de l'économie sociale et solidaire choisie sur une liste d'au moins 10 structures que votre banque a l'obligation de vous soumettre. BNP Paribas en propose 20, La Banque postale, 17, parmi lesquelles on trouve le WWF, Emmaüs, Habitat & Humanisme, ou encore ATD Quart-Monde. À la clé, une réduction fiscale de 66 ou 75% du montant versé selon les entreprises bénéficiaires (dans la limite de 20% du revenu imposable).

### LIVRET JEUNE DÉNICHER LE MIEUX RÉMUNÉRÉ

Réservé aux personnes âgées de 12 à 25 ans, ce livret est plafonné à 1 600 €. Il peut se cumuler avec un livret A ou un LDDS. Ici aussi, le taux servi est de 2% au minimum (non fiscalisé) depuis le 1<sup>er</sup> août 2022. La majorité des banques s'est calée sur ce chiffre. Rien d'extraordinaire donc, sauf à dénicher l'établissement offrant une rémunération supérieure. Les meilleurs sont ceux qui affichent un taux de 2,5%, comme le CIC, la Macif, les Banques populaires du Grand Ouest ou encore le Crédit municipal de Lyon.

**Notre conseil** Gare aux livrets bancaires non réglementés qui pourraient vous être proposés par votre agence! Leur rémunération est tout simplement ridicule (0,05% à la Société générale ou à La Banque postale, par exemple). En outre, leurs - maigres - intérêts, certes non plafonnés, sont fiscalisés à 30% (prélèvement forfaitaire unique).

5 ans (pour ceux ouverts à compter du 1<sup>er</sup> mars 2011). Ainsi, ceux souscrits entre mars 2011 et janvier 2015 rapportent 2,5% à leurs détenteurs.

Quant au prêt immobilier, destiné à un achat ou à des travaux et accessible au terme de la phase d'épargne obligatoire, il dépend des intérêts acquis. Il ne peut excéder 92 000 € pour une durée de 2 à 15 ans (au taux de 2,2% hors assurances pour les PEL souscrits depuis le 1<sup>er</sup> août 2016). La remontée, ces derniers mois, des taux de crédit immobilier pourrait redonner de l'attractivité au prêt adossé à un PEL. Notamment pour ceux qui se voient appliquer un taux supérieur à la moyenne, qui était de 2,2% sur 15 ans en novembre 2022, selon le courtier Empruntis.


### CEL UNE CERTAINE SOUPLESSE

Cumulable avec un PEL, le CEL affiche un taux légèrement plus élevé, à 1,25% brut, qui devrait lui aussi varier début 2023. Là encore, il vaut mieux attendre et voir si sa rémunération deviendra attractive. Cependant, sachez que ses intérêts sont, eux aussi, fiscalisés à 30% au titre du PFU pour ceux ouverts depuis 2018. Son utilité est ainsi très limitée, si ce n'est que les versements (de 75 € au minimum) et les retraits n'entraînent pas sa fermeture. Un CEL doit toutefois être créditeur d'au moins 300 €. Il est plafonné à 15 300 €. Une telle souplesse peut d'ailleurs vous inciter à transformer votre PEL en CEL pour effectuer des retraits en vue d'aider un proche. Enfin, votre CEL devra, au moins, avoir 18 mois et cumuler 75 € d'intérêts pour vous ouvrir l'accès à un prêt d'au maximum 23 000 € (sur 2 à 15 ans), à un taux hors assurance plutôt attractif en octobre dernier, soit 1,75%.

### LE PINEL Du nouveau en 2023

Fiscalement attractif, il évolue au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Il y a désormais deux Pinel. Le premier voit sa réduction d'impôt passer de 12% auparavant à 10,5% en 2023, puis à 9% en 2024 pour une durée de 6 ans ; et de 18% à 15% et 12% pour 9 ans ; enfin de 21% à 17,5% et 14% pour 12 ans. Le second, dit Pinel+, garde les avantages fiscaux de 2022 mais est plus exigeant. Parmi les conditions à respecter, une surface minimale pour les

biens éligibles (par exemple, 45 m<sup>2</sup> pour un deux-pièces) et une norme énergétique plus sévère, dite RE2020. Les coûts des logements vont donc grimper. « *Raison de plus pour sélectionner rigoureusement la ville où investir* », selon Stéphane Van Huffel, directeur général de Netinvestissement. Le Pinel classique, à l'avantage fiscal diminué, subit lui aussi la hausse du coût de la construction. Il présente donc peu d'intérêt.

**Notre conseil**  En période d'inflation élevée, PEL et CEL ne présentent plus d'intérêt comme produits d'épargne en raison de leur rémunération trop faible. Préférez-leur un livret A ou un LDDS, plus avantageux, et n'imposant pas de contraintes pour les dépôts et retraits d'argent. En revanche, si vous êtes déjà titulaire d'un PEL ou d'un CEL, le crédit immobilier auquel il donne droit redevient, lui, pertinent pour le financement d'un bien.


## 3 ASSURANCE-VIE Incontournable

À condition de viser une durée d'investissement de 8 à 10 ans au minimum, ce produit est un véritable couteau suisse! Placement pour la retraite, aide au financement d'un projet immobilier, réserve pour parer à un besoin de liquidités à tout moment... ou encore, épargne pour les études des enfants. Car on l'oublie trop souvent, mais l'assurance-vie est d'abord une enveloppe dans laquelle l'argent investi n'est pas bloqué. Il est possible de l'alimenter régulièrement par des versements mensuels, mais aussi de les interrompre dans les périodes où votre situation financière devient plus délicate, sans pour autant remettre en question le contrat. Vous avez également la faculté d'effectuer des retraits, notamment en cas de coup dur. Les assureurs ont d'ailleurs une obligation de garantir une liquidité des sommes déposées au bénéfice de leurs clients. Quant à la fiscalité, elle ne dépend plus de votre tranche marginale d'imposition, sauf à en faire la demande. Pour les versements réalisés depuis le 27 septembre 2017, les gains sont taxés à 30% au titre du prélèvement forfaitaire unique (PFU), soit 12,8% d'impôts et 17,2% de prélèvements sociaux (le capital épargné, lui, n'est pas fiscalisé). Au-delà de huit ans, les gains bénéficient d'un abattement de 4 600 € (9 200 € pour un couple). Et, pour la partie du capital inférieur à moins de 150 000 € (cette somme s'entend tous contrats confondus pour un même titulaire), la taxation descend alors à 24,7% (7,5% d'impôts et 12,2% de prélèvements sociaux).

### UNE FAÇON D'ÉPARGNER EN DOUCEUR

Viser le long terme autorise à épargner en douceur, avec des montants qui ne pénalisent pas son train de vie. Imaginons un contrat sur lequel vous déposez 500 € à l'ouverture, puis 200 € tous les mois pendant 15 ans. Avec un rendement constant (théorique) de 2% par an net de frais de gestion, vous vous

## 10 CONTRATS D'ASSURANCE-VIE qui autorisent les versements à 100 % dans le fonds en euros

| CONTRAT<br>Distributeur /<br>Assureur                                    | FRAIS<br>MAXIMAUX<br>sur versement | FRAIS DE<br>GESTION            | DÉPÔT<br>MINIMAL<br>à l'ouverture | RENDEMENT<br>2021                                | RENDEMENT<br>2020             | Notre avis    |
|--|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------------|--|
| <b>Altaprofits Vie</b><br>Altaprofits /<br>Generali                      | 0 €                                | 0,75%                          | 300 €                             | 0,75%<br>(fonds<br>Eurossima)                    | 0,9%                          | + Frais sur versement et d'arbitrage nuls. + Contrat riche qui offre aussi un grand choix d'unités de compte. - Rendement faible du fonds en euros. - Plafond de 50 000 € pour un versement 100 % en fonds en euros. |
| <b>Boursorama Vie</b><br>Boursorama /<br>Generali                        | 0 €                                | 0,75%                          | 300 €                             | 1,35%<br>(fonds Euro<br>exclusif) <sup>(1)</sup> | 1,43%                         | + Frais sur versement et d'arbitrage nuls pour un fonds en euros dans la moyenne du marché. - Plafond de 50 000 € pour un versement 100 % en fonds en euros.   |
| <b>Compte Épargne<br/>Transmission</b><br>MIF / MIF                      | 2%                                 | 0,6%                           | 30 € ou<br>1 000 € <sup>(2)</sup> | 1,7%   | 1,7%                          | + Bon contrat, accessible dès 30 € avec versements programmés. - Dépot limité à 40 000 € sur le fonds en euros. - Frais sur versement élevés.  |
| <b>Contrat<br/>Multisupport<br/>AFER</b><br>Afer / Abeille Vie           | 0,5%                               | 0,475%                         | 50 € ou<br>100 € <sup>(3)</sup>   | 1,7%   | 1,7%                          | + Fonds en euros performant et frais de gestion contenus. - Même réduits à 0,5 %, les frais sur versement !  |
| <b>Assurance Vie<br/>Responsable<br/>et Solidaire</b><br>Maif / Maif Vie | 1,4 ou<br>1,5% <sup>(4)</sup>      | 0,6%                           | 30 €                              | 1,3%   | 1,3%                          | + Contrat éthique, très accessible (30 €) à l'ouverture. + Pas de limite de dépôt ni de versement sur le fonds en euros. - Frais sur versement un peu élevés.  |
| <b>Erable Essentiel</b><br>Société générale<br>/ Sogecap                 | 2,5 ou<br>3% <sup>(5)</sup>        | 0,48 à<br>0,96% <sup>(6)</sup> | 150 €                             | 0,75 à<br>1,76% <sup>(7)</sup>                   | 0,75 à<br>1,2% <sup>(7)</sup> | + Performant si l'encours est élevé. + Sans limite de dépôt ni de versement. - Frais sur versement trop lourds, à négocier avant de signer.  |
| <b>Garance<br/>Épargne</b><br>Garance /<br>Mutuelle Garance              | 3%                                 | 0,5%                           | 450 €                             | 2,75%  | 2,75%                         | + Un des meilleurs fonds en euros en 2021. + Frais de gestion réduits. + Sans limite de versement ni de dépôt. - Frais sur versement trop élevés, à négocier.  |
| <b>Multi Vie</b><br>Macif / Mutavie                                      | 0 €                                | 0,6%                           | 50 €                              | 1,15%  | 1,25%                         | + Contrat accessible dès 60 €. + Pas de frais sur versement et frais de gestion contenus. - Fonds en euros aux performances moyennes en 2021.  |
| <b>RES<br/>Multisupport</b><br>MACSF / MACSF                             | 3%                                 | 0,5%                           | 200 €                             | 2,1%<br>(fonds en<br>Euros RES)                  | 1,55%                         | + Fonds en euros très performant en 2021 + Pas de limite de dépôt ni de versement. + Faibles frais de gestion. - Frais sur versement trop élevés à négocier.   |
| <b>Winalto</b><br>Maaf / Maaf Vie  | 2%                                 | 0,6%                           | 50 € ou<br>300 € <sup>(8)</sup>   | 1,5%   | 1,65%                         | + Performance du fonds euros au-dessus de la moyenne du marché en 2021. + Contrat accessible dès 50 € pour des versements réguliers. - Frais sur versement élevés.   |

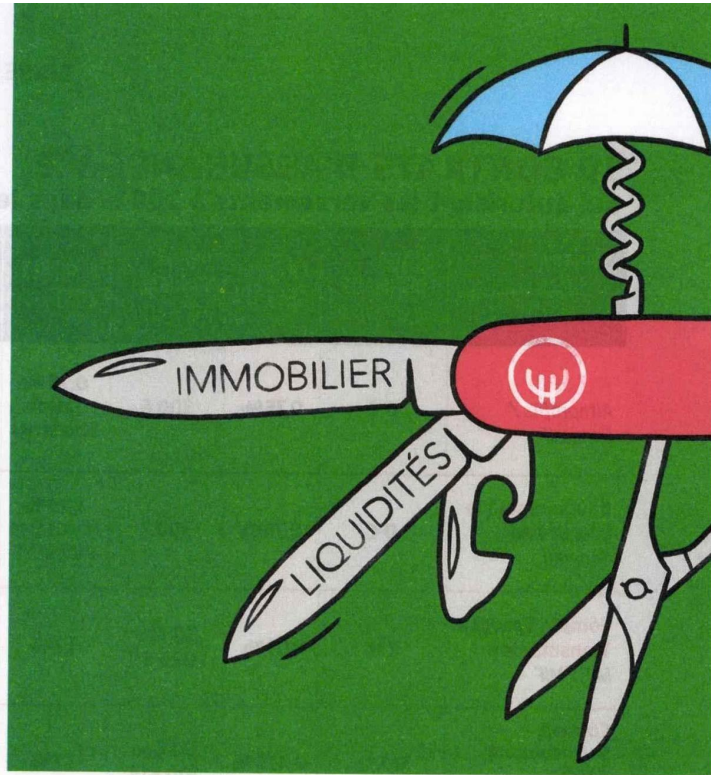
(1) Le fonds en euros Eurossima, aussi proposé, n'a affiché en 2021 que 0,75 % de rendement. (2) 30 € en versement programmé ; 1 000 € pour des versements libres. (3) 50 € en versement programmé ; 100 € pour des versements libres. (4) Pour les sommes inférieures à 50 000 € (1,4 % pour des versements programmés). Versement supérieur à 50 000 € : frais de 1 à 1,3 %. (5) Versement inférieur à 15 000 € : 3 %. (6) Frais de gestion dégressifs selon l'encours : 0,96 % pour moins de 75 000 € ; 0,72 % de 75 000 à 150 000 € ; 0,48 % pour plus de 150 000 €. (7) Variation en fonction de frais de gestion. S'ils sont élevés, le rendement est plus faible. (8) 50 € en versement programmé ; 300 € pour des versements libres.

retrouvez avec un capital, avant taxation, de 43 356 € (si les frais de versement sont nuls). Reste à choisir le porteur: faut-il souscrire une assurance-vie à votre nom ou à celui de votre enfant? Les deux solutions diffèrent selon vos objectifs. Si vous êtes titulaire du contrat, « il s'agit plutôt d'une optique de succession, et donc de très long terme, puisque votre enfant récupérera les sommes à votre décès si vous le désignez comme bénéficiaire », explique Stefan de Quelen, DG de Meilleurtaux Placement. Vous pouvez aussi garder la maîtrise de votre épargne en faisant des retraits programmés destinés à régler des factures au moment désiré. Mais « mieux vaut souscrire au nom de son enfant, qui disposera des sommes une fois sa majorité atteinte, estime le directeur. S'ils le souhaitent, les parents peuvent reculer cette échéance en ajoutant une clause spécifique au contrat. » L'argent sera alors disponible pour leur fils ou fille à un âge prédéterminé après 18 ans et au plus tard à 25 ans. Tout cela prend la forme d'un pacte adjoint au don manuel, rédigé au moment de la souscription, le plus souvent via un formulaire mis à disposition par les assureurs. « Pour éviter les conflits familiaux, mieux vaut souscrire un contrat à chacun de ses enfants et y déposer les mêmes sommes », conseille Stellane Cohen, présidente du courtier Altaprofits.

### ON MISE SUR LE FONDS EN EUROS... AVEC PRUDENCE

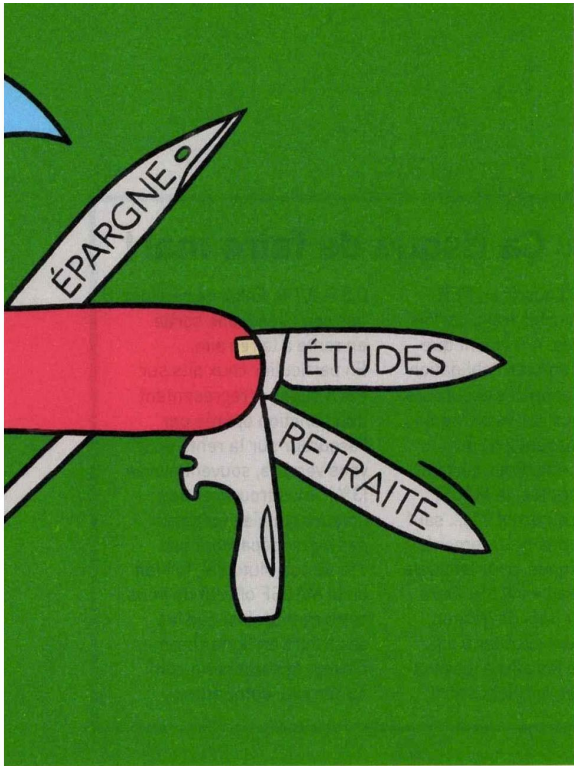
À l'intérieur de son contrat, il est possible d'investir, au choix, sur le fonds en euros et/ou sur des unités de compte (UC) constituées de fonds boursiers ou de fonds immobiliers. Opter pour le seul fonds en euros permet de sécuriser le capital, mais avec un rendement faible. La moyenne servie par ces fonds en 2021 a été de 1,28%, net de frais et avant taxation. Non seulement leur rendement baisse d'année en année, mais les assureurs autorisant une mise à 100% des dépôts sur le fonds en euros deviennent rares. Comme le montre notre tableau p. 19, quelques-uns le permettent encore, certains avec des limitations. Boursorama plafonne ainsi à 50 000 € les sommes déposées sur le fonds en euros, n'autorisant à dépasser ce seuil qu'à la condition que la moitié des versements soient ensuite investis en UC. D'autres, comme la MACSF, la mutuelle Garance ou la Société générale, appliquent des frais de versement élevés (2,5 à 3%) et dissuasifs.

**Avec l'assurance-vie, il faut du long terme et une part de risque pour optimiser les rendements**



La hausse des taux d'intérêt et l'utilisation de réserves dont disposent les assureurs-vie devraient tout de même déboucher sur une hausse sensible du rendement moyen pour l'année 2022. Certes, les fonds en euros affichent un taux inférieur à celui du livret A, mais celui-ci est limité à 22 900 €. En comparaison, les dépôts sur les fonds en euros ne sont pas plafonnés. Pour booster le rendement, il faut à la fois accepter de prendre une part de risque et investir sur le long terme. « Avec un horizon de 10 à 15 ans, le choix d'une gestion profilée, sous mandat, avec un profil équilibré est une stratégie raisonnable », explique Xavier Prin, directeur du marketing et de la communication chez Boursorama. À l'appui, les résultats de cette gestion profilée où l'épargnant peut choisir le degré de risque, en 5 à 10 profils. Cette dernière décennie, le profil « équilibré » de Boursorama a ainsi affiché une performance cumulée de 42,11% (au 31 juillet 2022). Le long terme, au-delà de huit ans, permet d'espérer lisser les performances sans subir de plein fouet les périodes où la conjoncture est défavorable. Ainsi, en 2022, ce même mandat affiche une performance négative de -10,35% sur les sept premiers mois de l'année.

Voie médiane prudente: choisir un contrat dans lequel on scinde son épargne en deux poches (voire plus). Tous les assureurs ne proposent pas cette solution, et ce sont le plus souvent les contrats vendus en ligne qui l'autorisent. Avec cette formule, on place dans une première poche sécurisée une partie de son argent investi dans le fonds en euros, voire dans l'immobilier (des SCPI notamment), et dans l'autre des sommes destinées à une plus grande exposition au risque, pilotées par un mandat de gestion « équilibré ».



Enfin, « si vous investissez en vue de constituer un capital pour votre enfant à sa majorité, vous avez intérêt à sécuriser au maximum votre mise deux ou trois ans avant le terme que vous vous êtes fixé », conseille Stellane Cohen. Comment? En basculant le plus possible de l'encours sur des fonds en euros, ou encore en optant pour un mandat de gestion « prudent » afin de limiter votre exposition aux risques.

#### COMMENT BIEN CHOISIR SON CONTRAT ?

Ne regardez pas seulement les performances affichées par l'assureur pour vous décider. Même s'il doit communiquer un rendement annuel net de frais de gestion, sachez que plus ces derniers sont élevés, plus vos performances en seront altérées. Surtout, dans un contexte où les taux servis par les fonds en euros sont faibles, regardez attentivement le montant des frais sur versement, car ils dépassent parfois les 4%! À ce niveau, si vous déposez 1 000 €, l'assureur en prend 40; il vous reste donc un capital de 960 € qui, au bout d'un an et avec un rendement de 1,5%, affichera 974,40 €. La deuxième année, la somme sera portée à 989 € (rendement identique), et ce n'est que la troisième que vous commencerez à gagner de l'argent... Les frais de versement sont donc toujours à négocier, sachant que l'assureur est davantage réceptif lorsque le souscripteur est déjà client chez lui (assurance auto, compte bancaire ou autre). Regardez aussi les frais d'arbitrage, qui peuvent être imposés lorsque vous changez de supports d'investissement à l'intérieur du contrat. De même, comparez les coûts facturés pour rémunérer la société de gestion qui pilote les mandats de gestion déléguée.



### 3 QUESTIONS À...

**Stellane COHEN**

Présidente du courtier en ligne Altaprofits

## « La demande d'avance s'utilise avec prudence »

#### QCA Peut-on faire une demande d'avance sur son contrat d'assurance-vie ?

**Stellane Cohen** Oui, en cas de besoin ponctuel d'argent, vous avez la possibilité de demander une avance à votre assureur. À condition toutefois que l'encours de votre contrat soit suffisant. Cette avance, non fiscalisée, peut atteindre 80% des sommes investies dans le fonds en euros, et 60% de celles consacrées aux unités de compte. La durée maximale de prêt sera de trois années, renouvelable deux fois. L'octroi de l'avance n'est pas un droit et reste à l'appréciation de l'assureur. Le titulaire du contrat peut ensuite rembourser par mensualités, ou en une seule fois, par exemple à l'issue de la vente d'un bien immobilier.

#### QCA Quel est l'intérêt de demander une avance ?


**S. C.** En plus de disposer de liquidités, il faut savoir que le capital continue de produire des intérêts en intégralité. Si vous

sollicitez, par exemple, une avance de 20 000 € alors que votre encours est de 80 000 €, c'est bien sur cette dernière somme que sont calculés les intérêts, et pas sur la différence (60 000 €, donc, ici). Il faut être attentif au taux d'intérêt qui sera appliqué, car il s'agit d'un prêt. Ce taux, fixé par chaque assureur, se situe le plus souvent à au moins 1% de plus que le taux d'intérêt moyen des emprunts d'État (le TME).

#### QCA Que se passe-t-il si l'emprunteur ne peut pas rembourser ?

**S. C.** Si vous n'êtes pas en mesure de rembourser, l'assureur pourra racheter le contrat et en déduire la somme empruntée. Cette disposition figure le plus souvent dans le règlement général des avances proposé par les assureurs, au moment où le souscripteur en fait la demande. Il est donc prudent de ne solliciter une avance qu'à la condition d'être sûr de pouvoir la rembourser au terme prévu.

Sur le marché, les contrats proposés par des courtiers en ligne (Altaprofits, Assurancevie.com, Meilleurstaux Placement ou Linxea), certaines mutuelles (Macif...) et des banques directes (Boursorama, Fortuneo...) sont les moins chargés en frais. Enfin, outre la possibilité de loger 100% de votre épargne en fonds en euros ou d'opter pour une gestion pilotée, vérifiez la souplesse du contrat et la présence de fonds immobilier (SCPI et SCI) dans l'offre d'unités de compte, voire le compartimentage de vos dépôts dans différentes poches d'investissement.

**Notre conseil**  La souplesse est le principal atout de l'assurance-vie. Pour une épargne sans risque de perte en capital, tournez-vous vers le fonds en euros (encore parfois proposé pour des versements à 100%). Mais n'attendez pas de miracle sur les rendements! Par rapport à la durée (10 ans au minimum), vous pouvez prendre un peu de risque en choisissant une gestion pilotée prudente ou équilibrée. En cas de coup dur, votre argent n'est jamais bloqué, vous pouvez à tout moment faire des retraits. Enfin, en ouvrant un contrat pour vos enfants, vous leur constituez une épargne utile à leur majorité.

## 4 PER 4 Pour les enfants

Le plan d'épargne retraite (PER) est conçu pour une épargne de très long terme, qui permettra, in fine et au choix de son détenteur, de percevoir le capital épargné augmenté de ses intérêts ou de sortir en rente viagère afin de compléter ses revenus à la retraite. Si vous avez besoin de liquidités pendant la phase d'épargne, ne rêvez pas, les fonds sont bloqués et donc indisponibles - contrairement à un contrat d'assurance-vie ou à un livret A, où vous pouvez disposer de tout ou partie de votre épargne en cours de route. Seules des situations exceptionnelles sont admises pour récupérer son argent.

## Le PER peut être envisagé pour aider votre progéniture à acquérir un logement

### FRAIS Ça risque de faire mal !

**A**vant d'ouvrir un PER, vérifiez les frais, parfois très élevés. À tel point que Bercy a renforcé l'obligation d'information des assureurs. Fuyez ceux sur versement s'ils dépassent 2%, ou négociez-les. Chez certains opérateurs tels la MACSF, ils vous coûteront 3%... sauf à choisir des prélèvements automatiques, pour lesquels le tarif tombe à 0,6%. Gare aussi aux frais de gestion, qui peuvent excéder 0,8%, alors que les offres les plus attractives oscillent entre

0,5 et 0,7%. Enfin, ne négligez pas ceux liés à une sortie en rente à la retraite. En particulier ceux dits sur «arrrages», représentant une ponction opérée par l'assureur sur la rente qu'il vous versera, souvent élevée (3%). **Vous trouverez des acteurs qui n'en facturent pas ou ne dépassent pas 1%. Ampli Mutuelle, la Maif** ou la MACSF offrent de bons compromis, ainsi que les assureurs en ligne comme Linxea, Assurancevie.com ou Yomoni, entre autres.

Cela dit, elles sont nombreuses... La loi Pacte de 2019, qui a créé le PER, a prévu que l'invalidité du souscripteur, de son conjoint ou de ses enfants, le décès, la fin des droits aux allocations-chômage, le surendettement, une liquidation judiciaire provoquant la fin d'une activité non salariée ou encore l'achat de sa résidence principale constituent des motifs de déblocage. Alors, pourquoi ouvrir un PER pour aider ses proches? Parce qu'il peut être souscrit par les parents pour un enfant mineur, qui décidera, à sa majorité, s'il le conserve et l'abonde lui-même jusqu'à sa retraite ou s'il le débloque pour acheter sa résidence principale. Mais l'ouverture d'un PER sur ce seul motif doit inciter à la prudence. Ainsi, il n'est à envisager qu'en complément d'un autre produit d'épargne, dont les fonds seront, eux, disponibles plus vite.

#### LA CAROTTE DES IMPÔTS

«Pour les parents, l'intérêt de la démarche est double. Ils fléchent l'usage de cette épargne vers un achat immobilier, et ils profitent au passage des avantages fiscaux inhérents à ce produit», explique Stéphanie Cohen, présidente du courtier Altaprofits. En effet, les versements sur un PER donnent droit à des déductions sur le revenu brut global. Pour un PER individuel, et en fonction des revenus perçus, les salariés peuvent déduire jusqu'à 10% de leurs revenus, dans la limite de 32 909 € en 2022. Pour les indépendants, ce plafond est plus élevé et dépend des bénéfices imposables de l'année précédente. En procédant ainsi, les parents font une bonne opération fiscale, tout en mettant un capital de côté pour l'achat du bien de leur enfant. Mais ils «reportent» la charge fiscale à plus



tard. Car, au moment du déblocage du PER, leur enfant paiera des impôts sur le capital en fonction de sa tranche marginale d'imposition et, en plus, 30% sur les intérêts (prélèvement forfaitaire unique). « *Mieux vaudra donc qu'il le fasse au tout début de sa carrière, quand sa tranche marginale ne sera pas trop élevée* », analyse Stellane Cohen. L'autre solution, plus coûteuse pour les parents, consiste à refuser les avantages fiscaux lors de la phase d'épargne (et à supporter une taxation); leur enfant ne s'acquittera alors plus que du PFU sur les intérêts au moment du déblocage pour acheter sa résidence principale.

## 5 IMMOBILIER

### Être sélectif

La pierre a toujours la cote. Mais elle est, par essence, indisponible quand on doit faire rapidement face à un imprévu. Cependant, elle constitue une très

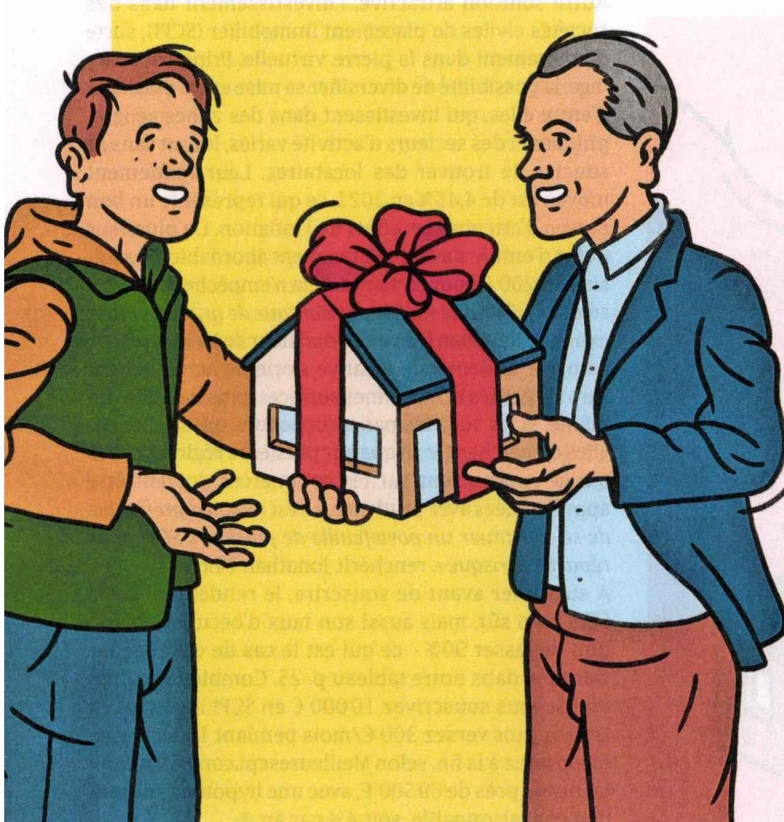
bonne solution pour s'assurer, à long terme, un revenu régulier, récupérer un capital après revente ou encore loger ses proches, parents ou enfants. Reste à bien choisir les modalités de votre investissement. Si vous achetez un logement ancien en vue de le louer, vous serez imposé sur vos revenus fonciers, soit au régime microfoncier si vous percevez moins de 15 000 € par an, soit au réel au-delà. Mais alors, dans ce deuxième cas, vous pourrez faire du déficit foncier, déductible du revenu global dans la limite de 10 700 €, si vos revenus sont inférieurs à vos charges (gestion, assurance, entretien et travaux, impôt foncier, intérêts d'emprunt, etc.). La location nue ne présente toutefois pas que des avantages. Si vous devez récupérer votre bien à la majorité de votre enfant (pour l'occuper ou le vendre), il vous faudra bien calculer votre coup, car le bail vous engage pour une période de trois ans renouvelables, sachant que le préavis doit être adressé six mois au moins avant l'échéance. Sans compter les contraintes d'une gestion de la location en direct (trouver des locataires, gérer les relations avec eux, réduire les périodes de vacance, etc.)... à moins de la déléguer, ce qui vous coûtera entre 2 et 8% du loyer. À la clé, vous pouvez espérer un rendement plus élevé que celui délivré par le fonds en euros d'une assurance-vie. Ainsi, pour un deux-pièces acheté 130 000 € et qui est loué 650 € par mois, la rentabilité brute est de 6% (avant impôts, taxes et charges).

## LE MEUBLÉ

### UNE BONNE OPÉRATION FISCALE

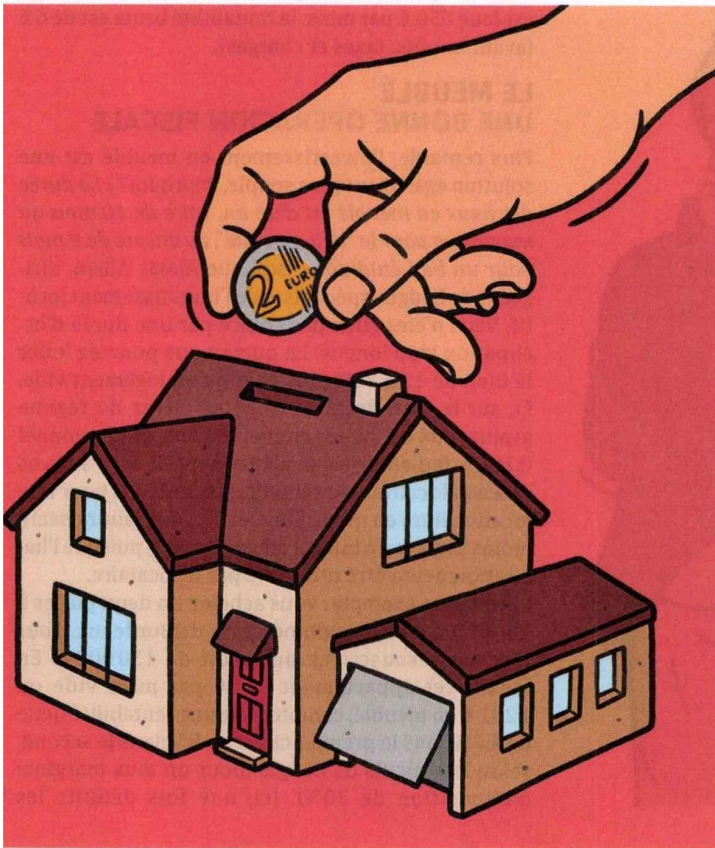
Plus rentable, l'investissement en meublé est une solution également plus souple. Pourquoi? « *La durée des baux en meublé est d'un an, voire de 10 mois au maximum pour le "bail mobilité", ou encore de 9 mois pour un bail étudiant* », explique Alexis Alban, dirigeant de Lodgis, spécialiste de l'investissement locatif. Vous n'êtes ainsi pas coincé par une durée d'occupation trop longue. En outre, vous pourrez louer le bien de 15 à 20% plus cher qu'un logement vide. Et, sur le plan fiscal, vous bénéficierez du régime avantageux de loueur en meublé non professionnel (LMNP), qui autorise un abattement de 50% sur vos revenus locatifs avant impôts (contre 30% pour une location libre en microfoncier). Il vous faudra néanmoins prévoir un budget ameublement, puisque l'habitation devra être utilisable par le locataire.

**Prenons un exemple :** vous achetez un deux-pièces à 200 000 € dans l'agglomération de Bordeaux. Pour cela, vous souscrivez un crédit de 150 000 €. En louant cet appartement 961 € par mois vide ou 1 201 € en meublé, comptez sur une rentabilité nette de 4,7% dans le premier cas et de 6% dans le second, selon les calculs de Lodgis (pour un taux marginal d'imposition de 30%). Ici, une fois déduits les



charges, impôts et taxes, votre revenu locatif net annuel avoisine les 4 250 € pour une location libre, mais les 6 900 € pour un meublé... Avantage au meublé donc, où, pour une mensualité de crédit immobilier de 1 000 €, les revenus locatifs nets en couvrent plus de la moitié (575 €, soit 6 900 €/12), ce qui nécessite un effort d'épargne de 425 € mensuels. L'astuce consiste à opter pour le régime fiscal au réel et non celui du micro-BIC, qui n'autorise qu'une déduction forfaitaire. Vous pourrez alors tout déduire, charges et taxes notamment, ce qui donne, dans notre exemple, un revenu annuel net supérieur de 10 145 €, soit un effort d'épargne réduit à 1 855 € (155 € par mois).

Enfin, avant de vous lancer, pensez à bien observer le marché des communes dans lesquelles vous souhaitez investir. « *Nous visons des lieux où la demande de logements de la part d'étudiants et de professionnels est très forte* », explique Alexis Alban. Et pas forcément des centres-villes. Ainsi, les périphéries de villes telles que Bordeaux ou Toulouse, par exemple, bien desservies et où sont situées de grandes entreprises, assurent de bons rendements. Tout comme en région parisienne (à Asnières, Saint-Ouen, etc.), où le ticket d'accès à un bien sera, en outre, plus abordable que dans la capitale.



## LA CHASSE AUX LOGEMENTS MAL ISOLÉS EST OUVERTE


En libre ou en meublé, la nouvelle réglementation (loi Climat et résilience), qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023, vise à empêcher la mise en location des passoires thermiques. Il est ainsi interdit de louer des biens classés G sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) et consommant plus de 450 kWh par mètre carré et par an. En 2025, tous les logements écopant d'un G seront concernés (puis, en 2028, tous ceux notés F). Avant d'investir, veillez au classement du bien convoité! Sauf à négocier son prix à la baisse et à effectuer vous-même les travaux nécessaires à son isolation. Mais il faudra intégrer le coût de ces travaux, le manque à gagner des loyers non encaissés pendant leur durée et les aides éventuelles pour ne pas acheter top cher. Une stratégie qui peut s'avérer rentable quand les professionnels de l'immobilier prédisent un afflux de biens classés F et G sur le marché, de nombreux propriétaires se refusant à faire des travaux. Prudence si vous choisissez de louer en meublé: les compléments de loyers autorisés sous condition ne peuvent plus être demandés par les propriétaires de bien classés F et G depuis août 2022.

## LES SCPI POUR DIVERSIFIER

Autre solution attractive, l'investissement dans des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), sorte de placement dans la pierre virtuelle. Principal avantage: la possibilité de diversifier sa mise entre plusieurs d'entre elles, qui investissent dans des zones géographiques et des secteurs d'activité variés, le tout sans se soucier de trouver des locataires. Leur rendement moyen est de 4,45% en 2021, ce qui représente un bon moyen d'atténuer les effets de l'inflation. De plus, leur ticket d'entrée s'avère relativement abordable - il avoisine les 200 € pour certaines. Cela n'empêche pas d'être sélectif. « *Il faut se méfier des bureaux de grande taille* », explique Jonathan Dhiver, le fondateur de Meilleurescpi.com, car la demande locative s'oriente actuellement vers les petites et moyennes surfaces, plus flexibles. De même, si les sociétés paneuropéennes ont la cote car elles dispatchent le risque sur plusieurs régions, celles qui se concentrent sur les commerces doivent être appréhendées avec prudence. « *Il est toujours préférable de se constituer un portefeuille de plusieurs SCPI pour répartir le risque* », renchérit Jonathan Dhiver.

À surveiller avant de souscrire, le rendement de la SCPI bien sûr, mais aussi son taux d'occupation, qui doit dépasser 90% - ce qui est le cas de celles sélectionnées dans notre tableau p. 25. Combien escompter? Si vous souscrivez 10 000 € en SCPI investies en France, puis versez 300 €/mois pendant 15 ans, vous disposerez à la fin, selon Meilleurescpi.com, d'un capital net de près de 69 500 €, avec une hypothèse de rendement raisonnable, soit 4% par an. ♦

**8 SCPI\* DE RENDEMENT** avec un fort potentiel de croissance

| NOM DE LA SCPI<br>Gestionnaire                                  | SECTEURS PRIVILÉGIÉS             | VALEUR DE LA PART<br>Minimum de souscription | FRAIS D'ENTRÉE <sup>(1)</sup><br>Frais de gestion | TAUX de distribution<br>2021 | TAUX MOYEN de distribution<br>sur les 5 ans passés | Notre avis    |
|---|----------------------------------|--|---|------------------------------|--|--|
| <b>Activimmo</b><br>Alderan                                     | Logistique et locaux d'activités | 610 €<br>6 100 €                             | 10,6 %<br>12 %                                    | 6,02 %                       | 6,04 %<br>(2 ans)                                  | Présente en France et en Europe, cette SCPI bénéficie de la bonne expertise de son gérant, et affiche un objectif de rendement de 5,5 %.                     |
| <b>Épargne Pierre</b><br>Atland Voisin                          | Bureaux                          | 208 €<br>2 080 €                             | 9,97 %<br>11,96 %                                 | 5,36 %                       | 5,7 %  | Avec une activité sélective en France, cette SCPI réussit à présenter un rendement moyen annuel élevé, de 5,7 % sur cinq ans.                                |
| <b>Cap Foncières et Territoires</b><br>Foncières et Territoires | Diversifiée                      | 255 €<br>1 020 €                             | 10 %<br>12 %                                      | 5,16 %                       | 5,38 %   | Affichant un objectif de rendement de 5 %, cette SCPI diversifiée a de bons résultats.   |
| <b>Corum Eurion</b><br>Corum Asset Management                   | Diversifiée                      | 215 €<br>215 €                               | 12 %<br>13,20 %                                   | 6,12 %                       | 8,26 %<br>(2 ans)                                  | Très bonnes performances pour cette société qui investit dans plusieurs pays européens. Elle affiche un taux d'occupation de 100 % au 30/6/2022.             |
| <b>Cristal Life</b><br>Intergestion REIM                        | Diversifiée                      | 200 €<br>200 €                               | 12 %<br>13,20 %                                   | 5,2 %                        | 5,2 %<br>1 an                                      | Accessible facilement (dès 200 € d'investissement), cette SCPI touche des secteurs d'activités variés (logement, alimentaire, éducation, santé, loisirs...). |
| <b>Iroko Zen</b><br>Iroko                                       | Diversifiée                      | 200 €<br>5 000 €                             | 0 %<br>14,4 %                                     | 7,1 %                        | 7,1 %<br>1 an                                      | Bons résultats pour cette SCPI paneuropéenne très diversifiée et sans frais d'entrée... mais qui se rattrape sur ceux de gestion, élevés.                    |
| <b>Épargne Foncière</b><br>La Française REM                     | Bureaux                          | 835 €<br>835 €                               | 7,5 %<br>12 %                                     | 4,4 %                        | 4,49 %   | Des frais d'entrée réduits pour cette SCPI historique et diversifiée   |
| <b>PFO2</b><br>Perial AM  | Bureaux                          | 196 €<br>5 880 €                             | 8,5 %<br>13,8 %                                   | 4,59 %                       | 4,53 %   | Investissant en France et en Europe, cette SCPI labellisée ISR fait dans « l'immobilier vert ».  |
| <b>Pierre Capitale</b><br>Swiss Life AM                         | Diversifiée                      | 203 €<br>5 075 €                             | 10 %<br>12 %                                      | 4,84 %                       | 4,43 %   | Cette SCPI aux bonnes perspectives investit dans les bureaux et la santé, en France et en Allemagne.   |

\* Sociétés civiles de placement immobilier. (1) Hors taxe. Tableau réalisé avec notre partenaire Meilleurescpi.com