

Edition : Mai - juillet 2024 P.16  
 Famille du média : Médias spécialisés  
 grand public  
 Périodicité : Irrégulière  
 Audience : 1591000



Journaliste : -  
 Nombre de mots : 737

**SPÉCIAL PLACEMENTS**

Définir ses priorités

# ÉLABORER UN PROJET IMMOBILIER

## Avantage à l'assurance vie et aux comptes à terme des établissements spécialisés

**L**orsque l'on envisage de devenir propriétaire, il faut généralement s'y prendre à l'avance, afin de se constituer un apport personnel. On peut alors immobiliser son épargne pendant plusieurs années et donc, selon la loi du genre, espérer obtenir une rémunération supérieure à celle des produits de trésorerie étudiés précédemment. Mais vous ne pourrez pas à la fois placer vos économies en lieu sûr – ce qui est indispensable dans une optique d'achat immobilier à moyen terme – et gagner très gros. Parmi les meilleures offres du moment, sécurisées à 100% : les comptes à terme (CAT) et l'assurance vie en euros, dont le rendement peut dépasser le seuil des 3,50% pour les contrats bien gérés.

**Les meilleurs fonds en euros sans risque rapportent plus de 3,50%**

### ASSURANCE VIE EN EUROS

#### La plus profitable des solutions si l'on sélectionne le bon contrat

A l'inverse des supports boursiers ou immobiliers des contrats multisupports, qui font courir un risque de perte, les fonds en euros privilégient la sécurité, au détriment de la performance à long terme. La moyenne des rendements atteints par ces fonds en 2023 a tout de même gravité autour de 2,60%, et les contrats ayant su profiter au mieux de la récente envolée des taux d'intérêt ont servi entre 3 et 4,10%. **Ceux de notre sélection ont l'avantage d'être accessibles à 100%, sans aucune contrainte d'investissement sur des fonds à risque. Rappelons aussi que, contrairement aux idées reçues, l'épargne investie sur le contrat est disponible à tout moment, mais que la fiscalité est nettement plus douce en cas de retrait d'argent opéré après huit ans (lire page 66).**

### PLAN D'ÉPARGNE LOGEMENT

#### Moins de 1,6% de rendement après les prélèvements fiscaux

Il a longtemps été le produit fétiche des candidats à l'achat d'un logement, mais le PEL n'a plus de quoi faire rêver. Son taux de rémunération, administré par l'Etat, a beau avoir été relevé de 2 à 2,25% le 1<sup>er</sup> janvier 2024, après fiscalité,

il retombe à 1,57%. En outre, en cas de retrait d'argent du plan avant deux ans, cette rémunération est rabaisée d'office à 1,40% net, autrement dit au taux du compte d'épargne logement (CEL). Certes, un PEL permet de solliciter un prêt immobilier, mais le taux proposé, de 3,45%, ne sera plus compétitif d'ici peu. Seuls les PEL ouverts avant le 1<sup>er</sup> août 2003 ont encore de l'intérêt. Si vous en détenez un, conservez-le : son rendement net d'impôts est garanti par l'Etat et s'élève à 3,15% l'an.

### COMPTES À TERME

#### Attractifs, à condition de ne pas récupérer son argent avant le terme prévu

Un taux de rendement fixé à l'avance, donc pas de mauvaise surprise à craindre, c'est le gros avantage des comptes à terme (CAT) proposés par les banques. Leur rémunération est liée aux taux d'intérêt pratiqués sur le marché monétaire. Elle varie aussi avec la durée du placement (entre un mois et cinq ans). La plupart des offres tournent aujourd'hui entre 2,50 et 3%

(avant impôts), mais certains établissements sortent du lot : sur une durée de douze mois, Distingo Bank propose ainsi 3,50%, et Raisin 3,47%. Gare, toutefois, aux pénalités infligées (de 0,5 à 3 points de rendement) si vous reprenez votre argent avant le terme prévu.

### PARTS SOCIALES DES BANQUES

#### Le délai de revente de ses titres peut excéder un an

Les conseillers des banques mutualistes (Banque populaire, Caisse d'épargne, Crédit agricole et Crédit mutuel) poussent souvent leurs clients à souscrire des parts sociales, ces titres correspondant à une fraction du capital de l'établissement. Les avantages sont nombreux : faible ticket d'entrée (20 ou 30 euros), aucuns frais, sécurité totale des dépôts. Il n'empêche que le rendement servi n'a rien d'extraordinaire : il s'est échelonné entre 2 et 2,75% en 2023, et l'année 2024 sera sans doute du même acabit. Autre problème : il faut souvent attendre deux ou trois mois, et parfois plus d'une année, pour se débarrasser de ses parts (elles sont rachetées par la banque au prix d'achat). ♦

### SIX CONTRATS DOTÉS D'UN FONDS EN EUROS PERFORMANT ET ACCESSIBLES SANS AUCUNE CONTRAINTE <sup>(1)</sup>

ÉTABLISSEMENT (CONTRAT)	RENDEMENT 2023 (SUR TROIS ANS)	FRAIS D'ENTRÉE (DE GESTION ANNUELLE)	MISE INITIALE (VERSEMENTS SUIVANTS)	L'AVIS DE CAPITAL
<b>CONTRATS CLASSIQUES</b>				
<b>Ampli mutuelle</b> (Ampli-Assurance Vie)	3,75% (sans objet) <sup>(2)</sup>	0% (0,50%)	5 000 euros (1 000 euros)	Monosupport (un seul fonds, en euros) parfaitement géré.
<b>Garance</b> (Garance Epargne)	3,50% (9,32%)	1% (0,60%)	100 euros (100 euros)	Très au-dessus de la moyenne du marché depuis des années.
<b>La France mutualiste</b> (Actépargne2)	3,70% (7,28%)	0% (0,77%)	300 euros (150 euros)	Un rendement hors norme, grâce à une gestion dynamique.
<b>CONTRATS INTERNET</b>				
<b>Assurancevie.com</b> (Evolution Vie)	2,44% (5,45%)	0% (0,60%)	500 euros (500 euros)	Très fiable sur le long terme, et pourvu de frais de gestion réduits.
<b>BoursoBank</b> (BoursoVie)	3,10% <sup>(3)</sup> (6,90%)	0% (0,75%)	300 euros (300 euros)	Ce contrat de banque en ligne sort du lot depuis des années.
<b>Placement direct</b> (Euro +)	4,10% (sans objet) <sup>(2)</sup>	0% (0,60%)	500 euros (50 euros)	Nouveau contrat Internet (monosupport) de très bonne facture.

<sup>(1)</sup> Les versements peuvent être placés à 100% sur le fonds en euros du contrat. <sup>(2)</sup> Contrat créé en 2023. <sup>(3)</sup> Les versements sur ce fonds sont limités à 50 000 euros par an.