Le guide des placements financiers sans risques

par Phil - culturefinanciere.com

dernière mise à jour le 29 janvier 2023

Sommaire

Introduction.....4

Etape 1 : Partir sur de bonnes bases.....6

Objectif général.....6
Qu'est ce qu'un placement sans risques ?.....7
Le principe des intérêts.....8
L'inflation et le pouvoir d'achat.....9
La fiscalité des placements.....10

Etape 2 : Constituer une épargne de précaution 11

Objectif de l'étape 2.....11
Le montant à allouer.....12
Les placements adaptés.....13

Etape 3 : Placer des liquidités pour des projets à court terme.....18

Objectif de l'étape 3.....18
Où placer ses liquidités.....18

Etape 4 : Se constituer un capital garanti avec l'assurance vie.....24

Objectif de l'étape 4.....24
L'assurance vie.....24

Le fonds euros....26
Une fiscalité attractive avec le temps....27
Bien choisir son assurance vie....30

Etape 5 : Préparer l'achat de sa résidence principale....31

Objectif de l'étape 5....31
Constituer un apport....32
Le plan épargne logement....33
Le compte épargne logement....38

Etape 6 : Se poser les bonnes questions avant d'investir....41

Objectif de l'étape 6....41
Pouvez-vous vous permettre de perdre cet argent ?....41
Savez-vous que risque et rendement sont liés ?....42
Avez-vous les connaissances nécessaires ?....43

Conclusion....44

Introduction

Lorsque l'on débute sa carrière professionnelle, on perçoit ses premiers revenus. On les dépense selon ses besoins, et si l'on peut, on en met un peu de côté. Quelques années passent et l'on commence à se retrouver avec une épargne sympathique.

Pendant notre scolarité, on nous a formé sur différentes matières dans l'objectif d'exercer au mieux notre futur métier : culture générale, mathématiques, marketing et j'en passe.

Le problème c'est que le système éducatif nous a nullement inculqué une quelconque culture financière. On est un peu perdu avec tous les différents placements disponibles. Il y'en a tellement. En plus, quand la fiscalité pointe le bout de son nez, ça devient carrément complèxe.

Alors on fait comme nos parents, on remplit notre livret A.

Ou bien on demande conseils à notre banquier qui nous recommande un placement intéressant, de son point de vue.

Au bout d'un moment, on aimerait bien choisir soi-même ses placements, en toute indépendance. On voudrait que ça change mais comment ?

La seule solution efficace est d'investir en soi-même, en améliorant sa culture financière afin d'être autonome dans ses choix. La personne qui saura le mieux s'occuper de votre argent c'est ... vous !

Dans ce guide, découpé en 6 étapes, je vous propose des placements financiers sans risques adaptés à des personnes ayant peu de connaissances financières ou bien qui ne veulent pas passer trop de temps à gérer leur épargne.

Le contenu de ce guide est donné à titre informatif, il ne représente pas un conseil financier à suivre aveuglément. Vous devez adapter ces informations à votre situation propre. L'auteur ne pourra être tenu responsable directement ou indirectement de l'utilisation du contenu de ce livre.

Bonne lecture.

Etape 1 : Partir sur de bonnes bases

Objectif général

Il existe deux types de placements financiers. Les placements "sans risques" offrant des intérêts annuels proches de l'inflation, ou bien des placements risqués et potentiellement rémunérateurs.

A mon sens, lorsque l'on a ni les connaissances, ni le temps nécessaire pour améliorer ses connaissances, il faut se restreindre à placer son épargne sur des placements garantis. Investir sur des placements risqués lorsque l'on y connait pas grand chose revient à jouer au casino.

"S'enrichir lentement ou s'appauvrir rapidement"

Benjamin Graham, l'un des plus grands investisseurs de tous les temps

Ce livre respectera à la lettre cette maxime : ne seront proposés que des placements "sans risques" afin que les épargnants novices s'enrichissent doucement mais sûrement.

Il est tout à fait possible d'utiliser des placements risqués mais cela impliquerait d'avoir les connaissances financières nécessaires. Si vous

souhaitez évaluer votre culture financière, vous pouvez le faire ici.

Qu'est ce qu'un placement sans risques ?

Un placement "sans risques", "sûr", "garanti" signifie simplement que si vous placez 100 €, et que vous revenez quelques années plus tard, vous êtes certain de retrouver au minimum 100 €. Pour faire simple, le capital placé ne peut pas diminuer.

Dire qu'un placement est sans risques est à mon sens un abus de langage. En effet, quel que soit le placement choisi, il y a toujours un risque, même s'il a peu de chances de se produire : par exemple, la faillite de votre banque ou de votre assureur dans le cas d'une assurance vie.

Si un établissement faisait faillite, chaque déposant serait indemnisé jusqu'à un maximum de 100 000 € (70 000 € pour une assurance vie) par le fonds de garantie des dépôts. Notez tout de même que cette garantie a ses limites : elle a ainsi peu de chances de fonctionner si tous les établissements bancaires font faillites en même temps car les sommes à remboursées seraient bien trop importantes.

Le principe des intérêts

D'une manière générale, les placements sans risques génèrent chaque années des intérêts : la banque vous remercie de lui avoir prêté de l'argent en vous versant quelques pourcents du capital placé.

Années après années, les intérêts générés lors des années précédentes vont à leur tour générer des intérêts : c'est le principe des intérêts composés.

Par exemple, si je place 1000 € sur un livret rémunéré à 2% par an, voici ce qu'il se passera :

- année 1 : 1000 * 1,02 = 1020 € (dont 20 € d'intérêts)
- année 2 : (1000 + 20) * 1,02 = 1040,4 € (dont 20,4 € d'intérêts)
- année 3 : (1000 + 20 + 20,4) * 1,02 = 1061,21 (dont 21,21 € d'intérêts)

Plus les années passent, et plus le capital génère des intérêts grâce à la "magie" des intérêts composés.

L'inflation et le pouvoir d'achat

Le pire ennemi des placements est l'inflation. En 2022, elle a été évaluée à 5,9% en moyenne.

Ce phénomène représente une hausse généralisée des prix et donc une perte de la valeur de la monnaie. L'inflation cause une perte du pouvoir d'achat : puisque la valeur de la monnaie diminue, on peut acheter moins "de choses" avec la même somme d'argent qu'auparavant.

Par exemple, si vous aviez 100 € l'année dernière, et qu'entre temps l'inflation a été évaluée à 2%, il vous faudra 102 € pour conserver le même pouvoir d'achat.

Ainsi, il faudra veiller à protéger ses placements de l'inflation : générer chaque année des intérêts supérieurs à celle-ci pour conserver son pouvoir d'achat.

La fiscalité des placements

La fiscalité des placements financiers est souvent méconnue du grand public. Pourtant, il est nécessaire de s'y intéresser afin de pouvoir estimer la rentabilité réelle.

Hormis les placements défiscalisés (comme le livret A), deux taxes sont généralement prélevées sur les intérêts générés :

- les cotisations sociales : depuis janvier 2018, elles s'élevent à 17,20% des intérêts générés.
- l'impôt.

Lors de votre déclaration d'impôt sur le revenu, vous devrez choisir entre :

- intégrer les gains à votre impôt sur le revenu : la taxe dépendra ainsi de votre tranche marginale d'imposition (0%, 11%, 30%, 41% ou 45%)
- ou bien payer un prélèvement forfaitaire (un taux fixe). Depuis 2018, ce taux s'élève généralement à 12,8%.

A noter que ce choix sera unique puisqu'il s'appliquera à tous les revenus du capital. Pour choisir l'imposition adaptée, il est conseillé de réaliser une simulation de votre impôt avec les deux options proposées.

Etape 2 : Constituer une épargne de précaution

Objectif de l'étape 2

Constituer une épargne de précaution est la première chose à faire lorsque l'on commence à gagner sa vie.

Cette épargne représente un matelas d'argent qui va absorber les chocs financiers imprévus de votre vie : fins de mois difficiles, dépenses imprévues, perte d'emploi.

- Lorsque l'on connaît des fins de mois difficiles, il arrive parfois d'avoir un découvert sur son compte courant. Généralement, les agios, qui représentent les intérêts à payer à la banque en cas de découvert, sont compris entre 6% et 18 % d'intérêts par an, selon que le découvert soit autorisé ou non. En piochant dans l'épargne de précaution, on évite d'être à découvert et de payer des agios très élevés à la banque.

- La machine à laver décide de rendre l'âme sans prévenir, et c'est une belle dépense imprévue de 400 € qui se profile. Heureusement, avec une épargne de précaution confortable, il est possible de remplacer l'appareil défectueux rapidement, sans pour autant se

serrer la ceinture jusqu'à la fin du mois.

- Chaque personne peut un jour perdre son emploi. Du jour au lendemain, on peut se retrouver avec des revenus plus faibles (voire plus du tout), avec toujours autant de charges à payer. Sans épargne de précaution, le temps presse, et il est fort probable que la personne sans emploi accepte le premier travail venu. Cet emploi ne sera peut être pas adapté à ses qualifications ou à ses attentes salariales. Alors qu'avec un peu d'épargne de précaution, elle aurait pu tenir quelques mois sans revenus, le temps de trouver un travail à sa convenance. Le temps c'est de l'argent...

Le montant à allouer

Généralement, il est conseillé d'avoir l'équivalent de 6 mois de salaire comme épargne de précaution.

Cependant, il faut adapter cette règle à votre condition de travailleur. Si vous avez un « contrat précaire » (CDD, intérim) ou bien des revenus fluctuant selon votre activité, il peut être judicieux de consacrer quelques mois de salaires en plus.

L'important, c'est que s'il survient un imprévu financier, vous puissiez vous en sortir correctement. Ce placement vous apportera en plus une certaine tranquillité d'esprit face aux imprévus.

Les placements adaptés

Le capital constituant l'épargne de précaution se doit d'être disponible immédiatement et placé sur un support non risqué. Il semble évident que la rémunération de cette épargne ne sera pas très élevée, mais on veillera tout de même à la protéger de l'inflation.

Généralement, on utilise les livrets défiscalisés (sans impôts ni cotisations sociales) : les fonds sont disponibles tout le temps, le capital est garanti, les taux d'intérêts couvrent à peu près l'inflation, et les intérêts sont nets d'impôts. C'est un excellent compromis pour y loger votre épargne de précaution.

Deux autres livrets sont encore plus intéressants mais ils ne sont pas accessibles à tout le monde :

- le livret jeune destiné aux 12 - 25 ans
- le livret d'épargne populaire sous conditions de ressources

Livret A

Le livret A représente le placement sans risques par excellence. Réglementé par l'Etat, sa rémunération est calculée en fonction de l'inflation, et ses intérêts sont nets d'impôts. Le capital est disponible immédiatement. Avec un plafond à 22 950 €, il permet d'y loger la majorité de son épargne de précaution.

Les fonds placés sur ce livret servent généralement à financer les logements sociaux en France.

Critère	Description
Nombre d'ouverture possible	1 par titulaire
Solde minimal	15 €
Solde maximal	22 950,00 € (depuis janv. 2013)
Versements	Libres
Taux d'intérêt annuel	3,00 % depuis février 2023 Il peut être réévalué 2 fois/an.
Calcul des intérêts	Par quinzaine (le 1er et le 16 de chaque mois) Capitalisation chaque 31 décembre
Disponibilité des fonds	Immédiate
Fiscalité	Pas d'impôts ni de cotisations soc.
Risque sur le capital placé	Nul

Livret développement durable

Le livret développement durable (LDD) est moins connu que son cousin le livret A mais son fonctionnement est identique : réglementé par l'Etat, même taux d'intérêt, même disponibilité. Seul le plafond change : 12 000€.

C'est une extension parfaite du livret A. Si ce dernier est plein, alors on peut placer son épargne de précaution sur le LDD. Anciennement appelé CODEVI, ce livret sert à financer des travaux d'économie d'énergie (d'où son nom) ainsi que des PME innovantes (petites et moyennes entreprises).

Critère	Description
Nombre d'ouverture possible	1 par titulaire, 2 par foyer fiscal
Solde minimal	15 €
Solde maximal	12 000 € (depuis sept. 2012)
Versements	Libres
Taux d'intérêt annuel	Le taux est toujours égal à celui du livret A
Calcul des intérêts	Par quinzaine (le 1er et le 16 de chaque mois) Capitalisation chaque 31 décembre
Disponibilité des fonds	Immédiate
Fiscalité	Pas d'impôts ni de cotisations sociales
Risque sur le capital placé	Nul

Livret jeune

Le livret jeune est un livret dont la rémunération est toujours plus élevée que celle offerte par le livret A, avec un plafond à 1 600 € seulement. Réglementé par l'Etat, il n'est accessible qu'aux titulaires agés entre 12 et 25 ans inclus. C'est un excellent placement pour l'épargne des enfants et des jeunes adultes.

Critère	Description
Age du titulaire	Entre 12 et 25 ans inclus
Nombre d'ouverture possible	1 par titulaire
Solde minimal	15 €
Solde maximal	1 600,00 €
Versements	Libres
Taux d'intérêt annuel	Variable selon les banques, supérieur au taux du livret A
Calcul des intérêts	Par quinzaine (le 1er et le 16 de chaque mois) Capitalisation chaque 31 décembre
Disponibilité des fonds	Immédiate
Fiscalité	Pas d'impôts ni de cotisations sociales
Risque sur le capital placé	Nul

Livret épargne populaire

Le livret d'épargne populaire est un livret réglementé par l'Etat qui n'est accessible qu'aux personnes disposant de faibles ressources. Il fonctionne comme un livret A avec un meilleur taux de rémunération (taux du livret A + 0,50%) et un plafond plus faible (7 700 €).

Critère	Description
Conditions sur les revenus	Oui (voir conditions)
Nombre d'ouverture possible	1 par titulaire, 2 par foyer fiscal
Solde minimal	30,00 €
Solde maximal	7 700,00 €
Versements	Libres
Taux d'intérêt annuel	6,10 % depuis le 1er février 2023
Calcul des intérêts	Par quinzaine (le 1er et le 16 de chaque mois) Capitalisation chaque 31 décembre
Disponibilité des fonds	Immédiate
Fiscalité	Pas d'impôts ni de cotisations sociales
Risque sur le capital placé	Nul

Etape 3 : Placer des liquidités pour des projets à court terme

Objectif de l'étape 3

Une fois votre épargne de précaution constituée, il faut maintenant anticiper les dépenses liées à vos projets prévus à court terme. La notion de court terme est subjective, mais je l'estime entre quelques mois à 2 ans.

Si d'ici quelques temps, vous décidez de changer de voiture, ou bien de partir en vacances, il serait judicieux de placer vos fonds afin qu'ils produisent des intérêts, tout en étant disponibles à l'échéance.

Où placer ses liquidités

Comme pour l'épargne de précaution, vous pouvez utiliser les différents livrets défiscalisés (livret A, livret développement durable, livret jeune, livret d'épargne populaire...). Ils sont tout à fait adaptés aux placements court terme.

Vous pouvez également utiliser deux autres supports financiers sans risques :

- les livrets d'épargne fiscalisés proposés par chaque banque
- les comptes à terme où l'argent est bloqué sur une période définie

Les rendements nets de ces deux placements sont souvent inférieurs aux taux des livrets fiscalisés, mais ils permettent de placer des sommes importantes (parfois quelques centaines de milliers d'euros).

Par exemple, si vous vendez un appartement, vous pourrez placer la somme de la vente sur ces supports durant quelques mois, en attendant de la réinvestir ultérieurement. C'est toujours mieux que de ne toucher aucun intérêt, voire de devoir "bloquer" son capital sur plusieurs années.

Notez bien que les intérêts produits par ces placements sont taxés : cotisations sociales & impôts. Il est primordial de calculer le rendement net (en déduisant ces taxes) afin d'en estimer la rentabilité réelle.

Livret d'épargne fiscalisé

Le livret d'épargne fiscalisé n'est pas un livret réglementé par l'Etat : chaque banque peut proposer des modalités de placements différentes (taux, plafond, ...). Les intérêts générés sont soumis aux cotisations sociales ainsi qu'aux impôts. Cependant, les sommes placées sont toujours disponibles et les plafonds de dépôt sont généralement élevés.

Critère	Description
Nombre d'ouverture possible	Illimité
Solde minimal	15 €
Solde maximal	Variable (élevé)
Versements	Libres
Taux d'intérêt annuel	Variable selon les banques En 2023, autour de 0,05 - 1,00 % brut
Calcul des intérêts	Variable
Disponibilité des fonds	Immédiate
Fiscalité sur les intérêts	Cotisations sociales (17,20%) + Prélèvement forfaitaire unique (12,80%) * ou intégration à l'impôt sur le revenu
Risque sur le capital placé	Nul

* Le prélèvement forfaitaire sera effectué directement à la source (sauf dispense sous conditions). Ensuite, une régularisation sera réalisée en

fonction du choix d'imposition retenu lors de la déclaration d'impôt sur le revenu : prélèvement forfaitaire ou intégration des gains à l'impôt sur le revenu.

Compte à terme

Sur les comptes à terme, l'argent est bloqué durant une période définie par un contrat entre la banque et vous. Ce contrat contient également la rémunération brute du placement, la méthode de calcul des intérêts, et la pénalité en cas de débloquage anticipée des fonds (une minoration du taux d'intérêt). Même si les rendements proposés peuvent sembler intéressants, ils sont exprimés en bruts : il faut penser à déduire les cotisations sociales et les impôts sur les intérêts générés.

Critère	Description
Nombre d'ouverture possible	Illimité
Solde minimal	15 €
Solde maximal	Variable (élevé)
Versements	Un seul initial
Taux d'intérêt annuel	Plus l'argent est bloqué longtemps, plus le taux est élevé En 2023, entre 2 et 3 % brut
Calcul des intérêts	Variable selon le contrat
Disponibilité des fonds	Bloqué quelques mois selon le contrat défini L'argent est débloquable contre une pénalité financière
Fiscalité sur les intérêts	Cotisations sociales (17,20%) + Prélèvement forfaitaire unique (12,80%) * ou intégration à l'impôt sur le revenu
Risque sur le capital placé	Nul

* Le prélèvement forfaitaire sera effectué directement à la source (sauf dispense sous conditions). Ensuite, une régularisation sera réalisée en fonction du choix d'imposition retenu lors de la déclaration d'impôt sur le revenu : prélèvement forfaitaire ou intégration des gains à l'impôt sur le revenu.

Etape 4 : Se constituer un capital garanti avec l'assurance vie

Objectif de l'étape 4

L'objectif de cette étape est de se constituer un capital garanti sur une période entre 3 et 10 ans. Nous quittons les placements "court terme" pour des placements à horizon "moyen terme". Le plus connu de tous c'est l'assurance vie.

L'assurance vie

Lorsque le titulaire est vivant, l'assurance vie est un support financier comme un autre : vous versez de l'argent sur votre assurance vie afin de le faire fructifier.

En cas de décès, le capital, provenant des versements antérieurs et des intérêts générés, est transmis à un ou plusieurs bénéficiaires que vous aurez désigné au préalable dans votre contrat. Dans la majorité des cas, il n'y aura pas de frais de succession à payer pour la transmission du capital.

Lorsque vous placez une somme d'argent sur votre assurance vie, il est nécessaire de choisir sur quels fonds investir.

Un fonds est un placement géré par un professionnel. Il est généralement composé d'actions (un placement dit risqué) et d'obligations (un placement moyennement risqué), : son risque global dépend donc de sa composition. Il existe divers frais à payer lorsque vous utilisez des fonds : frais d'entrée, de sortie, et de gestion annuels.

On distingue 2 types d'assurance vie :

- L'assurance vie mono-support signifie que vous ne pourrez placer votre argent que sur un seul support communément appelé le fonds euros.
- L'assurance vie multi-support permet de placer votre capital sur plusieurs fonds (dont le fonds euros et les fonds en unité de compte).

Enfin, il est important de remarquer que les fonds placés sur une assurance vie sont toujours disponibles.

Critère	Description
Plafond	Aucun
Nombre d'ouverture	Illimité
Disponibilité des fonds	Toujours disponible
Fonds euros = sans risque	
Performance	Variable mais positive Environ 2,00% en 2022 Le taux est exprimé net frais de gestion
Risque sur le capital	Nul
Autres fonds = risqués	
Performance	Variable selon le fonds choisi La performance peut être négative Le taux est exprimé net frais de gestion
Risque sur le capital	Faible à fort selon la composition du fonds

Le fonds euros

On appelle fonds euros le seul fonds "garanti en capital" sur une assurance vie.

Il est composé en majorité d'investissements obligataires peu risqués : environ 80% du fonds est constitué d'emprunts émis par des états ou des entreprises "solides", le restant étant investi en actions (un placement rémunérateur mais risqué). Le nom "fonds euros" vient du fait que les

actifs investis (obligations ou actions) par ce fonds sont libellés en euros.

La performance du fonds euros est spéciale (garantie par votre assureur) : elle ne peut pas être négative pour l'épargnant. Au pire, vous percevrez 0 € comme intérêts. En 2022, les meilleurs fonds euros ont enregistré une performance autour de 2,5% net frais de gestion, la moyenne se situant autour de 1,10%.

Pour faire simple, le rendement est légèrement meilleur que les livrets défiscalisés, sans prendre de risque sur votre capital. Les performances sont correctes (bien qu'elles diminuent depuis quelques années) pour un placement aussi "simple à gérer" et sans risques : vous déposez votre argent, vous attendez, et vous récoltez les intérêts.

Notez bien que les autres fonds des assurances vie sont des fonds risqués : vous pouvez perdre de l'argent selon leur performance respective. Nous nous en tiendrons donc éloignés dans ce livre.

Une fiscalité attractive avec le temps

Chaque année, lorsque des intérêts sont générés sur le fonds euros, des cotisations sociales sont directement prélevées. Depuis 2018,

leurs montants s'élèvent à 17,20 % des intérêts produits durant l'année.

Ensuite, lorsque vous retirez de l'argent de votre assurance vie, vous devez payer des impôts en fonction de l'âge de votre contrat et des intérêts retirés :

- Pour les gains issus de versements effectués jusqu'au 26/09/2017 :

Age de l'assurance vie	Impositions des gains
Entre 0 et 4 ans	Prélèvement forfaitaire libératoire (35 %) ou intégration à l'impôt sur le revenu
Entre 4 et 8 ans	Prélèvement forfaitaire libératoire (15 %) ou intégration à l'impôt sur le revenu
Après 8 ans	Abattement de 4 600 € par an (9 200 € pour un couple) puis prélèvement forfaitaire libératoire (7,5 %) ou intégration à l'impôt sur le revenu

- Pour les gains issus de versements effectués à partir du 27/09/2017 :

Age de l'assurance vie	Impositions des gains
Entre 0 et 4 ans	Prélèvement forfaitaire unique (12,8 %) ou intégration à l'impôt sur le revenu
Entre 4 et 8 ans	Prélèvement forfaitaire unique (12,8 %) ou intégration à l'impôt sur le revenu
Après 8 ans	Abattement de 4 600 € par an (9 200 € pour un couple) Prélèvement forfaitaire obligatoire (7,5%) * ou intégration à l'impôt sur le revenu

* Le prélèvement forfaitaire obligatoire est effectué à la source (non dispensable). De plus si l'épargnant détient plus de 150 000€ de versements sur ses contrats d'assurances-vie au 31 décembre de l'année précédente, le taux appliqué sera régularisé à 12,80% pour les gains issus de versements dépassant ce seuil.

Comme vous pouvez le constater, plus votre contrat est ancien, plus la fiscalité est douce. Aussi, il est important d'en ouvrir un (voire plusieurs) au plus tôt, même si vous ne placez qu'une somme minimum.

Après 8 ans, vous pouvez retirer votre argent chaque année sans payer d'impôts en respectant l'abattement de 4 600 € (ou 9 200€ pour un couple) sur les gains réalisés par rapport au capital retiré. Il faudra néanmoins s'acquitter des cotisations sociales.

La fiscalité de l'assurance vie est son atout majeur :

- plus le contrat est ancien et moins on paye d'impôts
- après 8 ans, en jonglant avec l'abattement, on ne paye plus que les cotisations sociales lors des retraits

Bien que les rendements des fonds euros baissent depuis quelques années, l'assurance vie demeure encore une enveloppe fiscale intéressante pour obtenir une rémunération garantie et légèrement supérieure à celle du livret A.

Bien choisir son assurance vie

Si vous êtes intéressé par une assurance vie, je vous invite à bien vous renseigner avant de choisir la vôtre. Il existe de grandes disparités selon les contrats proposés.

Généralement, les contrats les plus intéressants se trouvent sur internet : les performances des fonds euros sont meilleures et les frais de gestion moindres. Les banques classiques facturent des frais bien trop élevés à mon goût.

Je considère une assurance vie comme intéressante si :

- son fonds euros a réalisé une performance autour de 2% net frais de gestion en 2022
- s'il n'existe aucun frais de versement sur ce fonds

En tout cas, prenez le temps de comparer puisque vous allez conserver ce support durant quelques années.

Etape 5 : Préparer l'achat de sa résidence principale

Objectif de l'étape 5

Acheter sa résidence principale est un projet qui se prépare sur un horizon "moyen terme" entre 5 et 10 ans.

Lorsque l'on souhaite acheter sa résidence principale, il est souvent nécessaire d'avoir recours à un emprunt bancaire.

Si le futur propriétaire arrive les mains dans les poches, en demandant à son banquier de financer 100 % de l'achat, soit il accusera un refus de sa part, soit il aura un taux de crédit élevé. Tandis que s'il venait avec un apport personnel conséquent, le banquier serait plus enclin à lui proposer des conditions avantageuses.

L'apport personnel représente l'argent que vous êtes prêt à "mettre sur la table" pour financer une partie de votre achat. Il peut être constitué par votre épargne mais aussi par le montant des prêts à taux préférentiels comme les prêts épargne logement.

Par exemple, si vous devez emprunter 200 k€, et que vous apportez 50 k€ en apport (dont 30 k€ d'épargne, et 20 k€ en prêt épargne logement) constituant ainsi 25 % du montant de l'achat, votre banquier vous prendra comme un client sérieux et vous aurez de bonnes chances d'accéder à un crédit à taux intéressant.

D'une manière générale, l'apport minimal se situe autour de 10% du montant de l'achat (principalement pour payer les frais annexes). A partir de 20-25%, c'est un apport sérieux. Attention tout de même à ne pas vous démunir au point de ne plus avoir d'épargne de précaution. Un imprévu arrive toujours au moment où on s'y attend le moins.

Constituer un apport

Pour constituer un apport suffisant, une phase d'épargne de quelques années est nécessaire.

Les livrets défiscalisés (livret A, livret jeune...) ainsi que l'assurance vie sur fonds euros constituent de bons supports pour y stocker votre apport personnel.

Mais il existe aussi 2 autres placements potentiellement intéressants pour l'achat de sa résidence principale : le plan épargne logement et le compte épargne logement.

Le plan épargne logement

Le plan épargne logement (PEL) est un placement réglementé qui permet, après une phase d'épargne d'au moins 4 ans, de bénéficier d'un prêt pour l'achat de sa résidence principale. Le montant du prêt obtenu peut valoir comme apport auprès de votre banque lors de votre demande de crédit. Le taux du prêt est défini au moment de l'ouverture du PEL.

La phase d'épargne entre 4 et 10 ans

Critère	Description
Versement minimum à l'ouverture	225,00 €
Versement minimum par an	540,00 €
Plafond des versements	61 200,00 €
Durée de la phase d'épargne	Entre 4 et 10 ans Après 10 ans, plus de versement possible, mais le plan génère encore des intérêts (ne donnant plus de droits à prêt supplémentaires)
Taux de rémunération de l'épargne	Fixé lors de l'ouverture du PEL 2,00% brut depuis le 1er janvier 2023
Fiscalité sur les intérêts	Cotisations sociales (17,2%) prélevées lors du versement des intérêts annuels, ou à la clôture du compte + Si ouvert avant 2018 et - de 12 ans d'âge : Aucune imposition

	Ou dans les autres cas : Prélèvement forfaitaire unique (12,80%) * ou intégration à l'impôt sur le revenu.
Risque sur le capital	Nul

* Le prélèvement forfaitaire sera effectué directement à la source (sauf dispense sous conditions). Ensuite, une régularisation sera réalisée en fonction du choix d'imposition retenu lors de la déclaration d'impôt sur le revenu : prélèvement forfaitaire ou intégration des gains à l'impôt sur le revenu.

Si vous retirez vos fonds du PEL avant que le contrat ait 4 ans, voici ce qu'il se passera :

Age du contrat	Conséquence du retrait des fonds
Entre 0 et 2 ans	Le PEL est transformé automatiquement en CEL et les fonds placés seront rémunérés selon le taux en vigueur du CEL.
Entre 2 et 3 ans	Fermeture du PEL sans utilisation des droits à prêts. Rémunérations des fonds au taux standard du PEL.
Entre 3 et 4 ans	Fermeture du PEL avec utilisation possible des droits à prêts pour contracter un crédit. Rémunérations des fonds au taux standard du PEL. La prime d'Etat est réduite de moitié.

Le prêt dans les 5 ans qui suivent la fin de la phase d'épargne

Une fois la phase d'épargne terminée, vous obtenez ce que l'on appelle un droit à prêt pour votre résidence principale. Le montant et la durée du prêt accordé vont dépendre des intérêts générés lors de la phase d'épargne.

Plus vous aurez généré des intérêts, plus vous pourrez emprunter sur une longue période. Il est judicieux d'épargner significativement pour avoir des droits à prêt intéressants. A noter que vous n'êtes pas obligé de recourir à un prêt, à la fin de la phase d'épargne. N'utilisez vos droits à prêt que si les taux des crédits bancaires sont supérieurs au taux d'emprunt de votre PEL.

Je vous conseille d'utiliser un simulateur pour faire les calculs.

Critère	Description
Taux d'emprunt	**Fixé lors de l'ouverture du PEL** Taux d'épargne du PEL + 1,2% (depuis fév. 2015) Soit 1,00 + 1,20 = 2,20% pour les PEL ouverts après août 2016 (taux actuariel)
Montant emprunté maximum	92 000 € Il est possible de cumuler plusieurs droits à prêt de différents PEL/CEL sans toutefois dépasser cette limite
Durée du prêt	Entre 2 et 15 ans

Enfin pour les PEL ouverts avant 2018 avec lesquels vous contractez un prêt, vous bénéficierez d'une prime d'État (plafonnée à 1525 €) : elle sera équivalente à la moitié des intérêts générés pour un PEL ouvert après le 1er février 2015 (40% auparavant, voir conditions).

A noter que pour les PEL ouverts à partir de 2018, la prime d'État est désormais supprimée.

L'évolution des taux d'intérêts

L' OAT 10 ANS est une obligation assimilable du trésor Francais. Elle constitue une référence utilisée par les banques pour fixer le taux d'intérêt appliqué aux crédits immobiliers à taux fixe d'une durée de 15 ans. Ci-dessous l'évolution de l'OAT 10 ans depuis 10 ans :

En analysant ce graphique, on se rend compte que les taux d'emprunt étaient au plus bas en 2021 depuis 30 ans. Néanmoins depuis 2022, ils sont en forte augmentation.

Aujourd'hui, le taux d'emprunt obtenu grâce à un PEL récent n'est pas franchement très intéressant : pour un emprunt sur 15 ans, les banques proposent en général un taux inférieur.

Mais quels seront les taux d'intérêts d'ici quelques années ? Bien malin celui qui peut le prédire avec certitude. Deux cas de figure peuvent se présenter :

- Aujourd'hui, les taux d'intérêts sont rela bas. S'ils y restent, alors il ne sera pas judicidieux d'utiliser les droits à prêt du PEL.
- Si les taux d'intérêts remontent fortement, alors il sera intéressant d'utiliser les droits à prêt pour emprunter à un taux préférentiel.

Actuellement, l'unique intérêt du PEL est de se prémunir face à une hausse potentielle des taux d'intérêts d'ici quelques années en s'assurant de pouvoir emprunter à un taux défini à l'avance.

Le compte épargne logement

Le compte épargne logement (CEL) est un placement réglementé de la même famille que le PEL : après une phase d'épargne, il permet d'obtenir des droits à prêt pour l'achat de sa résidence principale. Comme le PEL, l'emprunt obtenu par l'intermédiaire du CEL peut valoir comme apport auprès de votre banque.

La phase d'épargne minimum de 18 mois

Critère	Description
Versement minimum à l'ouverture	300,00 €
Versement minimum par an	Aucun
Plafond des versements	15 300,00 €
Durée de la phase d'épargne	Minimum : 18 mois - Maximum : illimitée
Taux de rémunération de l'épargne	2/3 du taux du livret A (brut) arrondi au quart de point le plus proche 2,00% brut depuis février 2023
Disponibilité des fonds	Immédiate
Fiscalité sur les intérêts	Cotisations sociales (17,2%) prélevées lors du versement des intérêts annuels, ou à la clôture du compte + Si ouvert avant 2018 : Aucune imposition

	Ou dans les autres cas : Prélèvement forfaitaire unique (12,80%) * ou intégration à l'impôt sur le revenu.
Risque sur le capital	Nul

* Le prélèvement forfaitaire sera effectué directement à la source (sauf dispense sous conditions). Ensuite, une régularisation sera réalisée en fonction du choix d'imposition retenu lors de la déclaration d'impôt sur le revenu : prélèvement forfaitaire ou intégration des gains à l'impôt sur le revenu.

Le prêt immobilier

Le principe est exactement le même que pour le PEL. Une fois la phase d'épargne terminée, vous obtenez ce que l'on appelle un droit à prêt pour votre résidence principale. Comme le PEL, vous n'êtes pas obligé de recourir à un prêt, à la fin de la phase d'épargne.

Le montant et la durée du prêt accordé vont dépendre des intérêts générés lors de la phase d'épargne. Plus vous aurez généré des intérêts, plus vous pourrez emprunter sur une longue période. Il est judicieux d'épargner significativement pour avoir des droits à prêt intéressants. Je vous conseille d'utiliser un simulateur pour faire les calculs.

Critère	Description
Taux d'emprunt	Taux d'épargne + 1,5% Soit 2,00 + 1,50 = 3,50 % depuis le 1er février 2023 (taux actuariel) Si des intérêts ont été générés à différents taux d'épargne, alors vous aurez des droits à prêt pour chaque taux
Montant emprunté maximum	23 000 € dans le cadre d'un CEL Il est possible de cumuler les droits à prêts de PEL et de CEL (à leur taux respectif) mais le prêt total ne pourra excéder 92 000 €
Durée du prêt	Entre 2 et 15 ans

A noter que lorsque le taux en vigueur du CEL change, tous les CEL ouverts en profitent (contrairement aux PEL où le taux est fixé à l'ouverture).

Enfin, si vous contractez un prêt grâce à un CEL ouvert avant 2018, l'Etat vous versera une prime, plafonnée à 1144 €, représentant 50% des intérêts générés. En gros, votre épargne aura été rémunérée à 0,50% + 0,25% = 0,75% brut.

Actuellement, avec des taux d'emprunts extrêment bas et une faible rémunération de l'épargne, le CEL n'est pas franchement intéressant : pourquoi immobiliser de l'épargne, rémunérée faiblement, pour obtenir des droits à prêt à un taux accessible sans avoir recours au CEL ?

Etape 6 : Se poser les bonnes questions avant d'investir

Objectif de l'étape 6

Les 5 premières étapes présentaient des placements sans risques et adaptés aux horizons court et moyen terme. Le but était de placer l'argent dont on aurait besoin d'ici quelques années sur des supports garantis. La sécurité a un coût : les rendements plafonnent sont proches de l'inflation et le gain en pouvoir d'achat est relativement faible.

Sur une période "long terme", vous avez peut être envie de placer votre argent sur des supports plus rémunérateurs et plus risqués, par exemple en bourse ou dans l'immobilier locatif. Dans ce cas, posez-vous simplement ces 3 questions avant d'investir.

Pouvez-vous vous permettre de perdre cet argent ?

Il faut toujours s'imaginer le cas le plus défavorable : la perte totale du capitale investi. Vous ne devez placer sur des supports risqués que l'argent dont vous n'aurez besoin ni maintenant ni dans 10

ans, même si un gros imprévu arrive.

Pour investir sereinement et efficacement, il faut pouvoir se détacher de l'argent placé, faire comme s'il n'était plus à vous. Si vous avez besoin de l'argent que vous avez placé, vous tremblerez à chaque problème, vous paniquerez, et vous ferez des mauvais choix.

Savez-vous que risque et rendement sont liés ?

La croyance populaire veut qu'il existe des placements sûrs et très rémunérateurs à la fois. Malheureusement, je vais vous décevoir mais ça n'existe pas.

Le risque et le rendement sont bien souvent liés : un petit risque implique un petit rendement. Gros risque, gros rendement. Plus le risque d'un investissement est élevé, et plus vous serez rémunéré pour cette prise de risque. Vous croyez que l'on va vous rémunérer fortement lorsque vous ne prenez aucun risque avec votre capital ?

Une chose est sûre : un investissement peu risqué avec un gros rendement cache sans doute quelque chose (un gros risque !). Seule la cupidité peut vous faire croire une chose pareille... Ne soyez pas cupides, soyez réalistes.

Avez-vous les connaissances nécessaires ?

On l'oublie souvent mais investir sérieusement et efficacement, ça demande du temps et des connaissances pointues.

Que ce soit en bourse ou dans l'immobilier, vous allez devoir vous former un minimum pour comprendre les bases et les différents marchés.

Ensuite, vous devrez définir votre processus d'investissement : Comment allez-vous investir ? Selon quels critères ? Quelle rentabilité allez-vous exiger ? ... Acquérir les connaissances requises n'est pas une tâche insurmontable mais il est nécessaire d'y consacrer du temps avant de passer à l'action.

Enfin, une fois l'investissement réalisé, vous devrez consacrer du temps afin de vous en occuper. En bourse, vous devrez suivre les publications trimestrielles de vos entreprises, et aussi rechercher de nouvelles opportunités. Dans l'immobilier locatif, vous devrez entretenir vos biens, chouchouter vos locataires et parfois en rechercher des nouveaux.

Bien sûr, vous pourrez également déléguer ce travail à un intermédiaire (faire gérer le bien par une agence, ou investir dans des fonds de gestion en bourse) mais la rentabilité nette sera sans doute moins attractive.

Conclusion

Ce guide sur les placements financiers sans risques est à présent terminé.

J'espère qu'il vous aura procuré une vision globale des différents placements garantis. Ces derniers sont parfaitement adaptés à une majorité des épargnants : rendement modéré et risque quasi nul. De plus, aucun travail n'est nécessaire : on dépose son argent, et on récupère chaque année des intérêts.

Si vous souhaitez placer votre argent sur des supports plus rémunérateurs, je ne peux que vous conseiller d'améliorer votre culture financière avant de vous y aventurer.

Vous pouvez me faire part de vos commentaires concernant le guide par email à l'adresse suivante : phil@culturefinanciere.com

A bientôt.

Phil