



Les comptes d'une famille

TOUS LES MOIS, UN BUDGET PASSÉ AU CRIBLE
 ET NOS CONSEILS D'ÉPARGNE PERSONNALISÉS

Résister à la baisse de l'assurance vie

Alors que les taux d'intérêt ne cessent de fléchir, ce couple pourra trouver à rémunérer son épargne entre 3 et 5% par an sans prendre de risque excessif.

Un trois-pièces affranchant déjà une plus-value de 10000 euros depuis son acquisition mi-2015, financé par un prêt à 1,44% sur dix ans, et assez spacieux pour voir la famille s'agrandir... Si Cécile et Emmanuel ont réussi leur premier achat immobilier, ils n'ont jusqu'ici pas su exploiter la confortable capacité d'épargne, de 1 125 euros par mois, dont ils disposent. Il faut dire que, comme la plupart des épargnants, ils ne trouvent rien de séduisant aux taux actuellement servis, qu'il s'agisse du 0,75% du Livret A ou du 1,27% net des PEL ouverts depuis février dernier. Quant à l'assurance vie, autant le savoir : au rythme actuel de décré-

CÉCILE ET EMMANUEL DELARUE, 28 et 29 ans, infirmière et ingénieur, à Lyon.

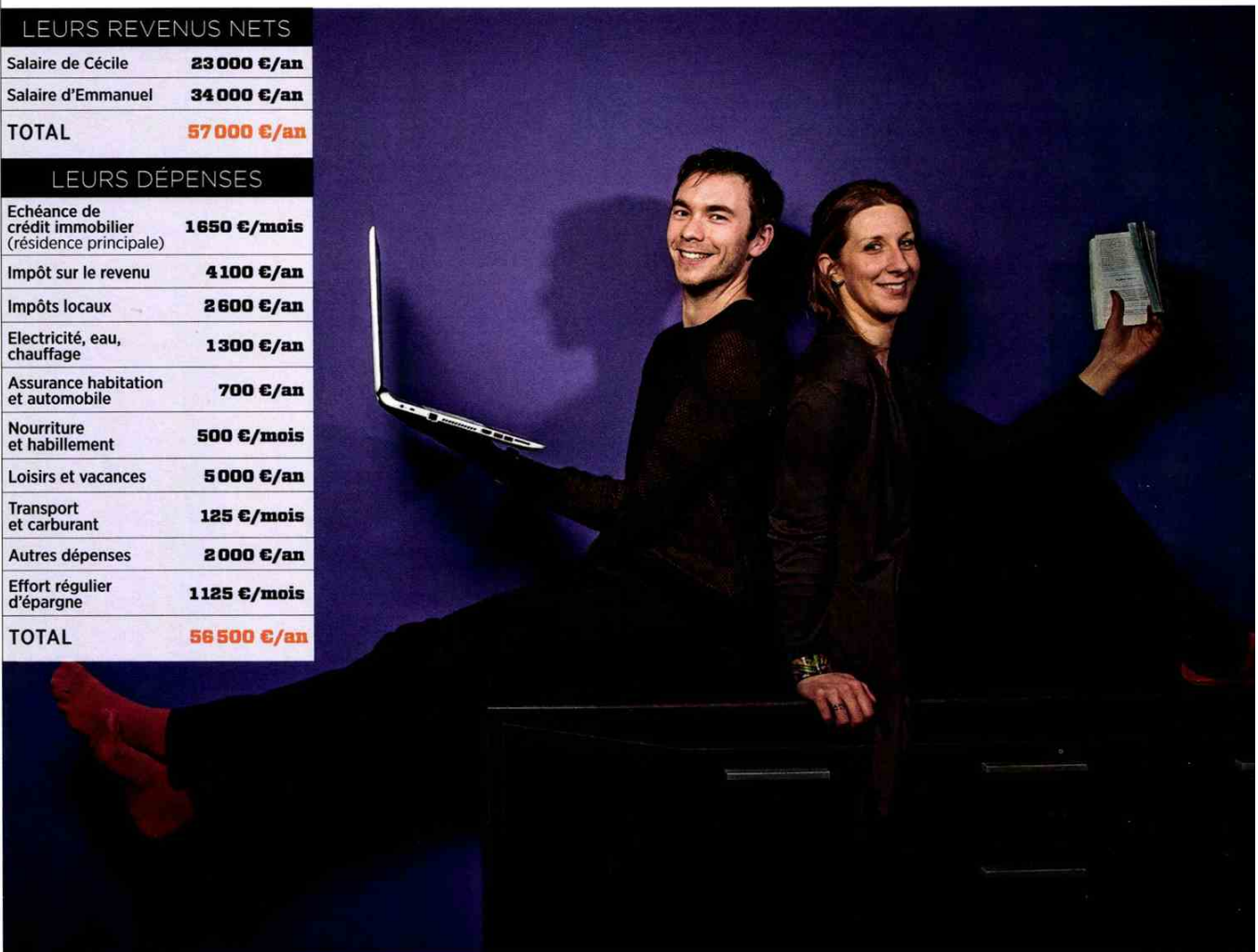
LEURS REVENUS NETS

Salaire de Cécile	23 000 €/an
Salaire d'Emmanuel	34 000 €/an
TOTAL	57 000 €/an

LEURS DÉPENSES

Echéance de crédit immobilier (résidence principale)	1 650 €/mois
Impôt sur le revenu	4 100 €/an
Impôts locaux	2 600 €/an
Electricité, eau, chauffage	1 300 €/an
Assurance habitation et automobile	700 €/an
Nourriture et habillement	500 €/mois
Loisirs et vacances	5 000 €/an
Transport et carburant	125 €/mois
Autres dépenses	2 000 €/an
Effort régulier d'épargne	1 125 €/mois
TOTAL	56 500 €/an

VOTRE ARGENT, VOS PLACEMENTS





du fonds en euros (0,2 à 0,3 point par an), se contenter d'un contrat médiocre, c'est la garantie d'empêcher moins de 1% dès 2020!

Dans le cas de Cécile, qui ne veut prendre aucun risque, le plus simple sera d'opter pour un contrat bien géré, au taux 2015 encore supérieur à 3%, contre 2,25% pour le reste du marché. C'est le cas de ceux promus par quelques petites mutuelles, tels Dynavie, de Monceau Assurances (3,27%), ou Altiscore Multisupports, de Pasteur Mutualité (3%), comme de ceux lancés par des associations d'épargnants, tels Selectissimo, de Gaipare (3,15%) et le contrat Afer (3,05%). En plus de disposer, le plus souvent, d'une réserve de gains destinée à atténuer la baisse du taux, ces contrats permettront à Cécile, quand

elle le voudra, de diversifier la mise sur des fonds boursiers. L'alternative, sinon, sera qu'elle se tourne vers l'«eurocroissance», ce nouveau type de support sur lequel la garantie n'est au mieux acquise qu'après huit ans. Et dont la performance, dépendante des marchés boursiers, a presque fait jeu égal en 2015 avec celle des meilleurs fonds euros. Soit, par exemple, 3,1% pour celui lancé par Generali. Plus enclin au risque, Emmanuel devra, lui, d'abord racheter son contrat ouvert chez UFF, aux frais élevés et aux performances décevantes, avant de basculer vers la gestion boursière pilotée, accessible avec l'assurance vie en ligne. 5 000 euros suffisent ainsi sur Altaprofits Vie, où le profil d'investisseur numéro 3 sur une échelle de 9, dit «prudent», a

rapporté + 4,97% net de frais en 2015 (et + 25,57% sur cinq ans).

Avec l'autre moitié de leur capacité d'épargne (500 à 600 euros mensuels), ils pourront souscrire à crédit des parts de SCPI, à condition de diversifier la mise sur d'anciens fonds (Epargne foncière, 5% versés en 2015) et sur de nouveaux, prometteurs (Corum Convictions et PFO₂, respectivement 6,30% et 5,01%). Capital constitué, d'ici dix à douze ans, lorsque leur crédit immobilier lié à leur résidence principale viendra pour l'essentiel à échéance : 108 000 euros. De quoi envisager, s'ils le souhaitent, de se loger plus grand. **C**

Pour participer à cette rubrique de **Capital**, envoyez un e-mail à comptesfamille@prismamedia.com

NOS CINQ PRÉCONISATIONS POUR LES PLACEMENTS DU FOYER

1. UN APPARTEMENT BIEN SITUÉ

Acheté mi-2015 pour 235 000 euros, ce trois-pièces de 72 mètres carrés, avec balcon et parking, vaut déjà 4% de plus, soit de 3 300 à 3 500 euros le mètre carré. Il faut dire que son emplacement, près de la gare Lyon Part-Dieu et à deux pas du tramway, en fait un produit recherché.

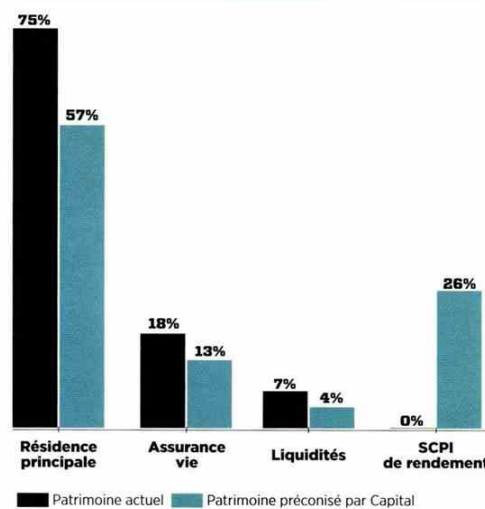
2. UN CONTRAT À FERMER

Logique que ce contrat n'ait servi que 2,31% en 2014 (contre 2,5% environ pour le marché) : ses frais de gestion atteignent 1,2%. Et comme ses frais d'entrée (jusqu'à 4%) sont aussi salés, mieux vaudra le racheter et opter pour la gestion boursière pilotée, facturée, sans commission supplémentaire, à 0,84% chez Altaprofits Vie.

3. VISER UN BON FONDS EUROS

Prudente, Cécile pourra mettre en place des versements de 250 euros par mois sur un fonds en euros garanti. A condition d'en choisir un bien géré (3,27% en 2015 pour Dynavie, de Monceau Assurances), elle pourra espérer un capital d'environ 34 000 euros d'ici dix ans (hypothèse de rendement moyen de 2,5% par an).

LEUR PATRIMOINE	
Résidence principale (trois-pièces, à Lyon)	235 000 €
Assurance vie d'Emmanuel (Newton Avenir Patrimoine de l'UFF)	56 000 €
Assurance vie de Cécile (à ouvrir)	0 €
Parts de SCPI	0 €
Livret A	8 000 €
PEL de Cécile	15 000 €
TOTAL	314 000 €



	Pour un achat de 120 000 euros de parts de SCPI (1)	Via un prêt sur 10 ans	Via un prêt sur 12 ans
Effort d'épargne mensuel		646 euros	512 euros
Rentabilité si revente pour 108 000 euros (gain réalisé) (2)		1,69% par an (10 430 euros)	1,95% par an (14 302 euros)
Rentabilité si revente pour 120 000 euros (gain réalisé) (2)		3,42% par an (22 449 euros)	3,38% par an (26 327 euros)

(1) Apport de 20 000 euros, crédit de 2,20% sur 10 ans ou de 2,40% sur 12 ans, assurance incluse. Tranche d'imposition de 30%, rendement des SCPI de 4,5%. (2) Taux de rendement interne, tenant compte des loyers et du prix de cession après 10 à 12 ans. Pour la revente à 108 000 euros, on considère que les frais de souscription de 10% n'ont pas été amortis.

4. TROIS SCPI À MIXER

Plus de 100 000 euros : voilà le capital que le couple se constituera en achetant des SCPI à crédit, avec un effort de remboursement limité à 650 euros par mois, selon les calculs de MeilleureSCPI.com. Mais, par prudence, ce montage devra se faire en diversifiant la mise sur au moins trois SCPI différentes, comme Corum Convictions ou PFO₂.

5. UN PEL À CONSERVER

Avec un taux de 2,11% net, ce PEL ouvert fin 2011 rapporte désormais plus que nombre d'assurances vie et près d'un point de plus que la nouvelle génération de plans, lancée en février dernier. Cécile a donc tout intérêt à le garder, en y versant le minimum de 45 euros par mois, jusqu'en 2021 (durée maximale de versement : dix ans).

Pour bien gérer votre argent au quotidien, retrouvez notre rubrique Finances perso sur **Capital.fr**

MARS 2016 ★ CAPITAL 131