



**PLANET-FINTECH**

*L'ACTUALITÉ DES SOCIÉTÉS QUI DISRUPTENT L'INDUSTRIE FINANCIÈRE*

## **Épargne : quels placements privilégier en vue d'un achat immobilier ?**

Par Sarah Zamoun, responsable de l'activité de Distingo Bank



**Dans un contexte marqué par la hausse des taux d'intérêt, les Français peinent à emprunter. Selon l'Observatoire Crédit Logement CSA, leur capacité d'emprunt a en effet baissé de 27,5% en presque deux ans. Alors qu'en 2022, le taux d'emprunt moyen était de 1%, il a grimpé pour franchir la barre des 4% à**

**la mi-juillet 2023 (1). Une tendance à la hausse qui se poursuit encore puisqu'il atteint désormais 4,06% pour des prêts d'une durée de 20 ans environ (2).**

**Cette situation sans précédent représente une véritable impasse pour les ménages français qui sont nombreux à se voir refuser des prêts immobiliers. Rien qu'entre mai et juillet 2023, la Banque de France comptabilisait 50,5% de prêts accordés en moins. Face à de tels constats, l'épargne apparaît comme une solution privilégiée pour optimiser sa capacité d'emprunt. Mais quels placements sont les plus recommandés pour s'offrir la maison ou l'appartement de ses rêves?**

## **Se constituer un apport suffisant grâce à l'épargne**

Pour augmenter leurs chances de pouvoir emprunter, il est fortement conseillé aux futurs acquéreurs de bénéficier d'un apport en mesure de couvrir les frais de notaire engagés et a minima 10% de la valeur du bien immobilier visé. Une somme qui permet également de démontrer aux banques sa capacité à économiser, à payer l'ensemble de ses charges sans difficulté, et donc à rembourser un prêt. Mettre de côté de manière régulière incite en effet les banques à suivre les épargnants dans leur projet en leur permettant d'emprunter le montant maximum auquel ils peuvent prétendre.

## **Mettre son épargne au travail**

Pour se constituer un apport suffisant, il est essentiel de mettre de l'argent de côté mais le faire fructifier l'est d'autant plus. Ainsi, pour augmenter de manière significative les montants placés et faciliter l'acceptation de son crédit auprès des banques, plusieurs produits d'épargne sont conseillés.

- **L'épargne logement est la solution la plus évidente.** Il en existe deux types : le Plan Épargne Logement (PEL) et le Compte Épargne Logement (CEL). Le premier est plafonné à 61 200 € et les versements périodiques sont obligatoires. S'il permet de prétendre à un prêt immobilier plus avantageux, l'argent ne peut pas être retiré du PEL avant son échéance, à la différence du CEL pour lequel les fonds sont disponibles. Ce dernier, dont le plafond est fixé à 15 300 €, facilite également l'obtention d'un prêt immobilier ou travaux, ainsi qu'une prime de l'État. À noter que les CEL ouverts après 2018 sont soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements fiscaux. Pour ces deux placements, le taux de rendement brut est actuellement de 2%.
- **Les « super livrets »** sont un placement alternatif intéressant. Avec des plafonds généralement élevés, ils permettent aux épargnants d'y placer des sommes plus importantes. Leurs taux sont aussi particulièrement rémunérateurs, c'est notamment le cas du Livret Épargne Distingo dont le taux brut atteint les 2,8% depuis le 1er septembre 2023.

- **Les Comptes à terme** présentent eux aussi plusieurs avantages. Plus le terme approche, plus le rendement devient élevé. A titre d'exemple, les Comptes à terme de Distingo Bank proposent des taux bruts allant de 3,1% à horizon 1 an à 3,2% à horizon 3 ans.
- **L'assurance-vie**, dont les fonds peuvent être débloqués en vue d'un achat immobilier, présente une rémunération avantageuse sur le long-terme pour des futurs acquéreurs. Il convient de l'ouvrir le plus tôt possible car sa fiscalité devient réellement optimale au bout de 8 ans.
- **Les investissements en obligations** sont des emprunts d'entreprises ou d'État et peuvent être considérés comme un bon moyen de rémunérer son épargne régulièrement. Elles présentent néanmoins un risque puisque la mise de départ est récupérée au terme, sauf en cas de faillite de l'émetteur.

Chacun de ces produits présente des avantages qu'il convient de décrypter selon ses ambitions d'épargne et ses projets immobiliers. L'important étant de faire preuve de discipline et de constance dans ses placements pour mettre de côté efficacement tout en s'assurant un bon équilibre financier.

(1) Source : ACPR, *Le financement de l'habitat en 2022*, 27/07/2023

(2) Source : *Baromètre des taux Immobiliers, Meilleurs Taux*, 11/09/2023