

<https://www.francetransactions.com/placements/Placement-long-terme.html>



Placement à long terme

- Guide des placements -



Date de mise en ligne : samedi 28 octobre 2017

Date de parution : 28 octobre 2017

Copyright © FranceTransactions.com - Tous droits réservés

choisir le meilleur placement pour le long terme

Placement long terme

Un **placement long terme** permet de placer son capital en s'affranchissant de la pression du temps. Le placement long terme peut être ainsi exposé aux risques financiers, le temps permettant de lisser les aléas financiers (hausses et baisses).

Par essence même, le [livret A](#) et tous les autres livrets épargne se consacrent à l'épargne de précaution, à court terme. **Les livrets épargne ne sont donc pas des placements à long terme.**

Placements à long terme sans risque de perte de capital

- Assurance-vie (fonds euros uniquement),
- PER (plan épargne retraite, sur fonds euros uniquement),
- Epargne logement.

Placements à long terme avec risque de perte de capital

- Investissements boursiers (actions et autres titres vifs),
- Assurance-vie en unités de compte (supports actions, obligataires, matières premières, etc.),
- Immobilier en direct ou via des SCPI,
- Obligations,
- Epargne retraite (épargne salariale, PERP, Madelin),
- PER Plan épargne retraite.

Type d'actif	Placements 2024	Niveaux de risques 2024 (1)	Espérance de rendements 2024 (2)	Préférences pour 2024 (3)	Commentaires
IMMOBILIER	IMMOBILIER ANCIEN NU			Avis négatif	Retournement probable du marché de l'immobilier résidentiel en 2023. La baisse des prix devrait se poursuivre sur toute l'année 2023. Rester à l'écart. Taxe foncière de nouveau en forte hausse. Loyers plafonnés. Les rendements baissent encore...
IMMOBILIER	LOCATION MEUBLEE			A privilégier	Sans conteste le meilleur investissement immobilier. L'emplacement vaut le placement, comme pour tout projet immobilier. Baux de location d'une durée d'une année. Possibilité d'opter pour des charges forfaitaires, gestion locative à effectuer soi-même pour booster de rendement. Attention, dans certaines villes (Paris, Lille, Lyon, Grenoble, etc.) l'encadrement des loyers est mis en place.

Placement à long terme

IMMOBILIER	PINEL DANS LE NEUF			Avis négatif	Pinel+ en 2023, dispositif qui en donne encore moins que le précédent. Restez à l'écart. Il y a mieux à faire.
IMMOBILIER	DENORMANDIE			Sans avis tranché	Dispositif Denormandie étendu. La notion de centre-ville pour les communes éligibles (245) est supprimée. Une bonne nouvelle. Dispositif prorogé jusqu'à fin 2022. Dispositif identique au Pinel, mais dans l'ancien avec travaux (au moins 25% du prix d'achat) dans une liste de communes spécifiques.
IMMOBILIER	SCPI DE RENDEMENT EN DIRECT			Rester à l'écart	De nombreuses SCPI donnent des signes de faiblesse, baisse de prix des parts. Seules les jeunes SCPI s'en sortent bien. Rendements en baisse, au niveau des placements sans risque. La fiscalité est trop forte que les revenus locatifs.
IMMOBILIER	SCPI PINEL			Sans avis tranché	Plus souples et moins risqués qu'un Pinel en direct, les SCPI Pinel permettent de choisir un montant d'investissement adapté à l'investisseur. Frais importants.
IMMOBILIER	OPCI			Rester à l'écart	Placement à fuir. Les rendements sont désastreux, que les marchés financiers se portent bien ou pas, les OPCV ne séduisent pas.
IMMOBILIER	SCPI FISCALES			Sans avis tranché	Des frais trop élevés. La rentabilité est faible, essentiellement liée à la réduction d'impôt. Faire le tour des autres niches fiscales avant d'opter pour ces offres. Risque additionnel pour le marché de l'immobilier en 2023.
IMMOBILIER	FONDS EUROS IMMOBILIERS			A privilégier	Des rendements supérieurs aux fonds euros classiques, via l'immobilier, mais attention, des conditions de souscription obligeant à investir sur des unités de compte à risque . Se méfier d'un potentiel retournement du marché de l'immobilier en 2021.
EPARGNE REGLEMENTEE	PEL			Sans avis tranché	Nouveaux PEL à 2.25% (1.575% net), souscrits à partir du 1er janvier 2024. Taux de crédit accordé via ce PEL : 3.45 % hors assurance.
EPARGNE REGLEMENTEE	CEL			Sans avis tranché	L'intérêt du CEL reste limité.
ASSURANCE-VIE	FONDS EUROS CLASSIQUES			A privilégier fortement	Retour gagnant des fonds euros ! Les meilleurs rendements avoisinent les 4 % ! Il convient toujours de fuir les fonds en euros moribonds (essentiellement des contrats bancaires) au profit des meilleurs.

Placement à long terme

ASSURANCE-VIE	FONDS EURO-CROISSANCE			A privilégier	L'avantage pour les épargnants ne sera toujours pas évident. Ces fonds eurocroissance possèdent un effet tunnel, les rendements intermédiaires publiés n'ont aucune valeur, puisque des rendements négatifs peuvent survenir les mauvaises années.
ASSURANCE-VIE	FONDS EUROS DYNAMIQUES			Rester à l'écart	Ces fonds sont décevants, jamais vraiment au rendez-vous. Les années se suivent et se ressemblent. Dès que les marchés sont mal orientés, le rendement tombe au plus bas.
ASSURANCE-VIE	FONDS EUROS IMMOBILIERS			Avis négatif	Avec la crise immobilière, il est probable que les fonds euros immobiliers perdent de leur superbe. Des rendements supérieurs aux fonds euros classiques, via l'immobilier, mais attention, des conditions de souscription obligeant à investir sur des unités de compte à risque.
ASSURANCE-VIE	SCPI VIA ASSURANCE-VIE			Avis négatif	Le secteur de l'immobilier souffre dans son ensemble d'une baisse des prix des biens. Les revenus sont toujours de bonne tenue, mais le risque de baisse de prix de part reste élevé. Le cumul des avantages (rendements SCPI) et fiscalité des parts de SCPI via l'Assurance-vie.
ASSURANCE-VIE	OPCI VIA ASSURANCE-VIE			Rester à l'écart	Placement à fuir. Les rendements sont désastreux. Ce placement n'arrive pas à atteindre ses promesses. Les rendements des OPCV ne sont vraiment pas à la hauteur des espérances.
ASSURANCE-VIE	ASS.VIE / UNITES DE COMPTE			A privilégier	Il est primordial d'investir régulièrement, peu importe les unités de compte choisies. La seule façon d'accroître son capital est d'investir de façon régulière.
ASSURANCE-VIE	ETF VIA ASSURANCE-VIE			A privilégier	Des frais de gestion internes moins élevés sur ces fonds, mais la gestion passive risque de souffrir en cas de baisse des marchés actions. Préférez la gestion active en cas d'évolution négative des marchés financiers.
ASSURANCE-VIE	SCI / SC VIA ASSURANCE-VIE			Avis négatif	Alerte sur les SCI. La baisse des prix de parts de SCPI incite à la prudence. Seules quelques SCI s'en sortent bien. Il convient de choisir ses SCI avec soin.
BOURSE	COMPTE-TITRES			A privilégier	Préférer le PEA, PEA-PME et encore PEA Jeune, pour les titres éligibles, afin de bénéficier d'une fiscalité plus attractive.

Placement à long terme

BOURSE	PARTS SOCIALES DE BANQUES			A privilégié	Les rendements maxi des parts sociales sont en hausse, 3,23 % en 2023 (Limite TMO). Ouvert à tous, les parts sociales des banques (caisses mutualistes) permettent potentiellement de bénéficier de rendements plus élevés que la moyenne des fonds euros, sans pour autant s'exposer à un risque important (faillite de la banque). Le prix d'une part sociale ne peut pas baisser. Par contre, la banque peut réévaluer le montant de la part à la hausse, pour un gain dans ce cas, sur les deux tableaux pour l'épargnant. Aucune assurance quant à la liquidité des parts (risque de liquidité), la vente d'une part étant subordonnée à l'existence d'une demande d'achat. Les parts sociales ne constituent pas un placement à court terme.
BOURSE	PEA			A privilégié	Le produit financier à détenir est le PEA ! Fiscalité attractive. Choisir les bons secteurs reste toujours d'actualité. Eviter les titres vifs. Sortie en rente viagère nette d'impôt.
BOURSE	PEA-PME			A privilégié	Rendements potentiels les plus élevés. Diversifier ses placements devrait être obligatoire.
BOURSE	PEA JEUNE			A privilégié	Le produit financier à détenir pour les 18-25 ans avec le livret jeune, c'est le PEA Jeune ! Prendre date, investir pour le très long terme est essentiel.
BOURSE	OR PAPIER			Sans avis tranché	L'OR ne procure pas de rendement. Mieux vaut donc privilégier l'or physique. L'or reste encore pour de nombreux épargnants une valeur refuge, à tort (L'or n'existe plus depuis 1977 !). L'or papier est avant tout une valeur spéculative.
BOURSE	OBLIGATIONS			A privilégié fortement	Rendements en forte hausse. Les prix des obligations sont faibles, le rendement est élevé. Choisir avec précaution. Le risque de défaut augmente avec la récession.
EPARGNE SALARIALE	PEE			A privilégié	A privilégier selon le niveau de l'abondement.
EPARGNE RETRAITE	PER (PLAN EPARGNE RETRAITE Individuel)			A privilégié fortement	Le PER individuel a le vent en poupe. Les placements précédents (PERP, Préfon, Corem, CGOS, Madelin, Article 93) sont transférables vers le PER. La fiscalité du PER est particulière. La sortie en capital est attractive, tout comme la possibilité de casser son PER pour financer l'acquisition d'une résidence principale.
EPARGNE RETRAITE	PERP			Rester à l'écart	Le PERP n'est plus commercialisé depuis octobre 2020. Le PER individuel prend le relais. Ce dernier permet une sortie possible à 100% en capital. Ristourne fiscale lors de la phase d'épargne, mais capital imposable en sortie. Transfert du PERP vers le PER possible, mais pas forcément avantageuse, des calculs s'imposent.

Placement à long terme

ACTIF TANGIBLE	FORETS (GFF)			A privilégié	Actif recherché notamment pour ses ristournes fiscales, rendement relativement faible, mais risques limités.
<p>(1) : Echelle du niveau moyen de risque pour ce type de placement (échelle de 0 (sans risque, aucune barre rouge) à 5 (Placement à très haut risque, 5 barres rouges)). Le niveau de risque peut varier largement pour un placement donné, en fonction du choix des supports d'investissement (ex: un contrat d'assurance-vie placé 100% en unités de compte sera risqué, versus un contrat placé à 100% en fonds euros sera sans risque)(2) : Espérance de rendement moyen, sur une échelle de 0 à 5 étoiles (0 étoile : aucun rendement, à 5 étoiles : Très haut rendement). Rappel : une espérance de rendement élevé sans niveau de risque élevé ne peut pas exister.(3) : Indication de nos préférences pour 2024, sur une échelle de 5 graduations, de à éviter, à fortement privilégié.</p>					