

OCTOBRE 2023
n°331

SOMMAIRE

Pages 1 et 2 :

5 % garantis avec Taux fixe décembre 2023

Page 3 :

Résidence principale : est-il plus rentable d'acheter ou de louer ?

Page 4 :

Panorama des marchés financiers et chiffres clés

5 % GARANTIS AVEC TAUX FIXE DECEMBRE 2023

Si vous faites partie de nos fidèles lecteurs, vous connaissez notre réticence quant à la commercialisation des produits structurés en raison de leurs spécificités. Pour mémoire, un produit structuré repose sur une formule de calcul qui détermine une promesse de rendement en fonction de l'évolution d'un sous-jacent (action, panier d'actions, indice...) à une date déterminée. Outre des formules de calcul complexes, leur mécanisme fait appel aux produits dérivés qui demeurent un univers totalement abscons pour le grand public. Le bon sens prévalant de ne jamais investir dans un produit dont les mécanismes ne sont pas compris, nous estimons préférable de rester à l'écart des produits complexes afin d'éviter de fortes désillusions.

En clair, notre choix en matière de produits structurés se porte sur des solutions simples et lisibles. Par conséquent, nous fuyons celles offrant une simple promesse de rendement et privilégions celles délivrant une garantie intégrale tant au niveau du capital que des intérêts.

L'environnement de taux d'intérêt très bas, voire négatif, que nous avons connu depuis près de 10 ans, ne permettait pas de garantir à la fois le capital et les intérêts et c'est la raison pour laquelle nous ne vous avons pas proposé de solutions depuis de nombreuses années. Pour mémoire, la dernière en date remonte à 2011 avec le fonds « Stoxx Coupon Protect ».

Or, la violente remontée des taux d'intérêt survenue en 2022 a radicalement changé la donne. Il est désormais possible d'offrir un rendement attractif tout en délivrant une garantie intégrale de capital.

Afin de trouver la solution idéale, nous avons lancé un appel d'offre auprès des principaux brokers et banques spécialisés dans la structuration de type obligataire et le résultat a donné naissance au produit **TAUX FIXE DECEMBRE 2023**. Son fonctionnement, d'une grande simplicité, peut se résumer en 3 points :

- **Un capital garanti à 100 %** par la Société Générale, l'émetteur du produit structuré.
- **Une durée de vie comprise entre 1 an et 10 ans.** Le remboursement s'opère au gré de la Société Générale, à sa date anniversaire fixée le 15 décembre de chaque année sans pouvoir excéder le 15 décembre 2033.
- **Un rendement attractif car fixé à 5 % par année écoulée.** Lors du remboursement, qui pourra intervenir chaque année entre le 15 décembre 2024 et le 15 décembre 2033, un coupon de 5 % par année écoulée sera versé. Si le remboursement intervient le 15 décembre 2026, celui-ci se montera au capital initial plus 15 % au titre des intérêts (3 ans x 5 %), soit un multiple de 1,15 fois le capital.

En termes de risque, ce produit est noté niveau 1 sur les 7 niveaux que comportent l'échelle des risques. **S'agissant d'une solution offrant la garantie intégrale du capital plus un intérêt garanti dès la souscription, il est logique qu'elle affiche le plus bas niveau de risque possible.**

Le contexte est extrêmement favorable à TAUX FIXE DECEMBRE 2023 dans la mesure où, selon les déclarations des banques centrales américaines et européennes (FED et BCE), le pic des taux d'intérêt devrait bientôt être atteint. En clair, selon les économistes, 2024 devrait être une année de stabilisation avant d'entamer un nouveau cycle de baisse des taux dès 2025. Ceci entraîne les deux conséquences suivantes :

- Le taux de rendement de 5 % de TAUX FIXE DECEMBRE 2023 demeure compétitif et ne devrait pas être supplanté par un produit conçu en 2024 affichant un meilleur taux de rendement.
- Dans le cas où vous décideriez de revendre TAUX FIXE DECEMBRE 2023 avant son remboursement, ce qui est possible car sa cotation est quotidienne, le cours sera principalement fonction du niveau des taux d'intérêt comme c'est le cas pour tous les placements obligataires. Dans l'hypothèse d'une hausse des taux, le cours de TAUX FIXE DECEMBRE 2023 sera inférieur à son niveau de remboursement. La stabilisation des taux, voire leur régression, permet de vous prémunir d'une perte en capital en cas de rachat en cours de vie à votre initiative, c'est-à-dire sans attendre le remboursement de la Société Générale.

La garantie est octroyée par la Société Générale, l'un des tous premiers groupes bancaires français. Son chiffre d'affaires, dénommé produit net bancaire en jargon bancaire, ressort à 28 milliards d'euros et s'appuie sur les 4 pôles suivants : banque de financement et d'investissement pour 36 %, banque de détail en France pour 31,50 %, banque de détail à l'étranger pour 18,40 % et prestations de services financiers spécialisés et d'assurance à l'international pour 14,10 %. Son ratio de solvabilité (CET1), fixé à 13,50 %, est nettement supérieur au niveau requis de 10,50 %. Il en est de même pour son ratio de liquidité, fixé à 141 % pour un seuil minimum de 100 %. La Société Générale est notée A par S&P et Fitch et A1 par Moody's.

TAUX FIXE DECEMBRE 2023 présente de fortes similitudes avec le fonds euro de par sa sécurité. Une différence est toutefois à noter quant au mode de versement des intérêts. Dans le cas du fonds euro, les intérêts sont versés chaque année et bénéficient d'un cliquet tandis que les intérêts de TAUX FIXE DECEMBRE 2023 seront versés lors du remboursement du produit. En clair, si le remboursement intervient au terme de 4 ans, le montant remboursé se montera à 12 000 € pour une souscription de 10 000 €. **Autrement dit, le rendement de 5 % est versé au terme et non année après année.** Il en découle donc que la garantie de capital et des intérêts intervient lors du remboursement et non chaque année.

Dans les faits, ce mode opératoire n'est pas problématique car vous n'êtes pas contraint de devoir attendre le remboursement pour récupérer vos capitaux dans la mesure où la liquidité est quotidienne. **En clair, l'épargne investie sur TAUX FIXE DECEMBRE 2023 n'est pas bloquée et vous pouvez la récupérer à tout moment.** Comme stipulé précédemment, le montant encaissé ne sera pas forcément équivalent à votre mise initiale multipliée par le taux annuel de 5 % par année écoulée car le rendement est garanti à l'échéance c'est-à-dire au moment où la Société Générale procédera au remboursement. Dans un environnement de taux constant et passé le démarrage du produit, une sortie avant l'échéance devrait permettre d'obtenir un rendement global proche de 5 % l'an. En revanche, en cas de sortie anticipée dans un contexte de tension sur les taux d'intérêt, le rendement servi sera moindre. A l'inverse, en cas de baisse des taux, le rendement sera supérieur aux 5 % l'an.

Etant donné que le niveau des taux semble être proche de son point haut, il en découle qu'en cas de sortie avant le remboursement, le rendement délivré sera proche des 5 % l'an. **De ce fait, l'absence de date fixe de remboursement, celle-ci demeurant fixée au gré de l'émetteur, n'est pas pénalisante en soi.**

Dans son fonctionnement, TAUX FIXE DECEMBRE 2023 peut également être assimilable aux fonds datés obligataires car leur durée de vie est limitée et le taux de rendement est connu dès la souscription. Leur fonctionnement est néanmoins différent puisque le taux de rendement affiché par les fonds datés est lié au fait qu'aucun des émetteurs sur les centaines en portefeuille ne fasse défaut. De plus, les souscriptions sur les fonds datés sont possibles à tout moment tandis que celles sur TAUX FIXE DECEMBRE 2023 sont limitées dans le temps. En effet, **TAUX FIXE DECEMBRE 2023 peut être souscrit jusqu'au 1^{er} décembre 2023 sous réserve que l'enveloppe n'ait pas été épuisée avant cette date.**

TAUX FIXE DECEMBRE 2023 est éligible à l'assurance vie via notamment les contrats NETLIFE et E-NOVLIN. Pour rappel, ces deux contrats sont de type internet, c'est-à-dire à frais 0 % tant sur les versements que sur les arbitrages et à frais de gestion réduits. **En clair, tout versement ou réorientation d'épargne sur TAUX FIXE DECEMBRE 2023 ne supportera pas de frais.** Le versement minimum correspond à celui en vigueur sur ces deux contrats soit 1 000 € à l'ouverture pour NETLIFE et 1 500 € pour E-NOVLIN. Dans le cadre d'un versement complémentaire, le minimum se monte à 1 000 € pour les deux contrats. TAUX FIXE DECEMBRE 2023 est également éligible aux PER et contrats de capitalisation.

Souscrire TAUX FIXE DECEMBRE 2023 via l'assurance vie permet de bénéficier d'un cadre fiscal avantageux tant sur le plan successoral (absence de taxation à hauteur de 152 500 € par bénéficiaire) que sur le plan de la fiscalité sur les revenus permettant ainsi d'éviter toute fiscalisation lors du remboursement du produit. En effet, le remboursement se fera au sein de l'assurance vie et, en l'absence de tout retrait, aucun impôt ne sera dû. Si vous effectuez un retrait celui-ci sera faiblement imposé car, en matière d'assurance vie, tout retrait comporte à la fois du capital, par nature non fiscalisé et des intérêts fiscalisés. Pour illustrer ce propos, prenons l'exemple suivant : vous avez effectué un versement complémentaire de 50 000 € sur TAUX FIXE DECEMBRE 2023 sur votre contrat NETLIFE ouvert moyennant un versement initial de 10 000 €. Si, lors du remboursement de TAUX FIXE DECEMBRE 2023, la valeur globale de votre contrat

est de 80 000 € et que vous envisagez de récupérer la totalité des intérêts en compte, soit 20 000 €, la ponction fiscale sera limitée à 1 500 €. En effet, le retrait de 20 000 € se décompose comme suit : 5 000 € d'intérêts taxés à 30 % (taux du PFU) et 15 000 € de capital non taxé faisant ressortir un taux global d'imposition de 7,50 %.

Comme évoqué précédemment, et sous réserve des disponibilités, les souscriptions sur TAUX FIXE DECEMBRE 2023 sont possibles jusqu'au lancement effectif du produit, soit le 1^{er} décembre 2023.

En conclusion, faute de pouvoir distribuer des produits 100 % garantis, nous nous sommes abstenus pendant 12 ans. La conjoncture est désormais idéale pour vous proposer un produit structuré attractif délivrant un rendement garanti de 5 % l'an. Si la sécurité fait partie de vos priorités, il s'agit d'une opportunité exceptionnelle qui sera difficile de réitérer dans les mêmes conditions après 2024 puisque le niveau des taux d'intérêt ne devrait, a priori, plus le permettre.

RESIDENCE PRINCIPALE : EST-IL PLUS RENTABLE D'ACHETER OU DE LOUER ?

Calcul du nombre d'années nécessaires de conservation de la résidence principale pour que l'achat devienne plus rentable que la location

Villes	2023	2022	2021	2020	2019
Aix en Provence	21,6	8	2,6	1,9	1,3
Angers	23,6	28	9,6	2,5	1,5
Besançon	11,6	11	2,1	2	1,1
Bordeaux	22	23	18	12,6	6,5
Brest	10,6	7	2,1	2	1
Caen	16	9	2,1	1,1	1,5
Dijon	22	14	2	1,11	1,3
Grenoble	10,6	6	1,6	1,5	1,1
Le Havre	16	6	1,6	1,2	0,8
Le Mans	19	8	1,2	1,8	1,1
Lille	20,6	15	2,11	2	1,3
Limoges	8	2,6	1,6	1,5	1
Lyon	22	28	28	18	7,6
Marseille	13	20	3,6	3	1,3
Metz	6,6	11	2,6	1,1	1,5
Montpellier	12,6	12	2	2,1	1,2
Mulhouse	1,6	3,6	1,8	1,2	0,8
Nantes	24	28	18	8,2	2,1
Nice	19,6	22	3,1	2,5	1,6
Nîmes	8,6	2	1,4	1,1	1,1
Orléans	13,6	18	2,1	1,1	1
Paris	30	28	30	13	8,2
Perpignan	10	2	0,1	0,11	0,8
Reims	19	3,6	1,11	1,5	0,11
Rennes	21	20	11	4,1	2,6
Rouen	9,6	15	3	1,11	1,4
St Etienne	3,6	6	1,6		
Strasbourg	21	22	9,2	4	2,1
Toulon	8,6	8,6	2	1,8	1,2
Toulouse	23	24	5,7	4	2
Tours	17,6	14	2	1,1	0,11
Moyenne	15,6	13,9	5,8	3,4	1,9

Se loger est un besoin vital. Guidés par l'idée reçue que louer c'est jeter l'argent par les fenêtres, nous préférons systématiquement devenir propriétaires de notre résidence principale sans établir un parallèle avec la location. Or, si nous étions des agents économiques rationnels, nous poserions la question suivante : ai-je intérêt à être propriétaire ou locataire de ma résidence principale ?

Pour répondre à cette question, il convient de comparer le coût de l'achat à celui de la location et de calculer le nombre d'années de détention nécessaire pour que l'achat de la résidence principale soit équivalent à celui de la location. Bien évidemment, l'exercice n'est pas simple car il englobe à la fois des éléments actuels (niveau des taux d'emprunt, prix de l'immobilier, prix des locations) mais également futurs tels que l'évolution des prix de l'immobilier, de l'inflation, des locations et des taux d'intérêt.

Dans ses études « Acheter ou louer » basées sur un appartement de 70 M² sur les principales villes françaises, meilleurtaux.com note un changement total de paradigme comme le démontre le tableau ci-contre. **En 2023, il faut conserver son bien au-delà de 15,6 années pour que l'achat devienne plus rentable que la location.** Il s'agit d'un net revirement puisqu'avant 2020, la période moyenne requise pour que l'achat soit moins coûteux que la location était très faible, oscillant entre 1,9 an (2019) et 4,3 ans (2014). Depuis 2021, cette période n'a cessé de progresser pour être pratiquement multipliée par 3 passant de 5,8 ans en 2021 à 15,6 ans en 2023. Cette moyenne cache des disparités importantes avec des délais multipliés par plus de 10 sur les 3 dernières années. La palme revient à Perpignan avec un délai multiplié par 100 puis à Reims (x17), Le Mans (x16), Dijon (x11) et Le Havre (x10).

Cette forte hausse du délai moyen est la conséquence directe de la hausse des taux des crédits immobiliers sans que la baisse des prix immobiliers ne se fasse encore pleinement ressentir. Il faut garder en mémoire que le marché de l'immobilier d'habitation est directement lié au pouvoir d'achat des ménages qui diminue proportionnellement à la hausse des taux d'intérêt. Une augmentation de 1 % des taux des emprunts a pour conséquence de générer une baisse de 8 % du pouvoir d'achat entraînant inévitablement un recul du prix des logements.

Si, pour la plupart des villes, le délai moyen a augmenté, certaines villes telles que Marseille, Lyon, Rouen, Metz et Orléans enregistrent une réduction significative en raison de la baisse des prix de l'immobilier et de l'augmentation du prix des locations. La plus forte amplitude est constatée à Marseille avec un recul de 7 ans suivi par Lyon (- 6 ans).

En conclusion, en raison de la hausse des taux d'intérêt et de la baisse des prix attendus des logements, il est préférable, en 2023, de rester locataire de sa résidence principale. Lorsque la baisse des prix aura été effective, le délai se réduira pour redevenir proche de son point d'équilibre fixé à 7 ans. Seules deux villes sont actuellement en deçà de cette limite : Mulhouse et St Etienne pour lesquelles l'achat est à privilégier.

PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 29 septembre 2023

Marchés des Actions	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	7 135,06	-2,48%	10,22%	48,54%	29,88%
PARIS (CAC 40 GR)	21 547,82	-2,37%	13,42%	61,58%	49,60%
PARIS (CAC Mid&Small)	13 146,92	-5,14%	-1,63%	13,24%	-5,84%
PARIS (CAC All-Tradable)	5 311,12	-2,73%	8,97%	42,09%	23,10%
EUROPE (Euro Stoxx 50)	4 174,66	-2,85%	10,04%	30,72%	22,81%
NEW YORK (Dow Jones)	33 507,50	-3,50%	1,09%	20,61%	26,64%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	13 219,32	-5,81%	26,30%	18,37%	64,74%
FRANCFORT (Dax Xetra)	15 386,58	-3,51%	10,51%	20,58%	25,64%
LONDRES (FTSE 100)	7 608,08	2,27%	2,10%	29,70%	1,30%
TOKYO (Nikkei 225)	31 872,52	-2,29%	22,14%	37,47%	32,14%
MONDE (Msci World) en Euros	266,55	-1,87%	9,37%	28,72%	37,44%

Taux d'intérêt	3 mois	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans
FRANCE	3,96%	3,46%	3,20%	3,49%	3,90%
ETATS-UNIS	5,66%	5,38%	4,76%	4,67%	5,03%
ROYAUME-UNI	5,42%	4,98%	4,43%	4,56%	4,98%
JAPON	-0,03%	0,02%	0,30%	0,76%	1,47%

Or et Devises	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	57 290 €	-1,00%	3,28%	10,19%	74,29%
NAPOLEON	358,90 €	-5,48%	5,00%	14,74%	81,26%
EURO / DOLLAR	\$ 1,0566	-3,31%	-1,28%	-9,81%	-8,94%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8656	0,76%	-2,19%	-4,64%	-2,80%
EURO / 100 YENS	¥ 157,73	-1,21%	12,35%	27,59%	19,56%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 0,9667	0,71%	-2,30%	-10,47%	-15,11%

CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 29 septembre 2023

PRODUIT INTERIEUR BRUT 2 ^{ème} TRIMESTRE 2023	2 726,924 milliards d'euros
DEFICIT PUBLIC 2022	124,9 milliards d'euros soit 4,7 % du PIB
DETTE PUBLIQUE 2 ^{ème} TRIMESTRE 2023	3 046,9 milliards d'euros soit 111,80 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,50 % au 2 ^{ème} trimestre 2023
PRODUCTION INDUSTRIELLE	+ 0,80 % en juillet 2023
DEPENSE DE CONSOMMATION DES MENAGES	- 0,50 % en août 2023
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 666 euros par mois à compter du 01/01/2023
SMIC (BRUT)	11,52 € au 01/05/2023 soit 1 747,20 € mensuels
INDICE DES PRIX	+ 4,90 % sur un an
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)	+ 6,60 % sur un an
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)	+ 3,50 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	7,20 % de la population active

2, avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex

Tél. : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - magellanconseil@magellanconseil.fr - www.magellanconseil.fr

S.A.R.L. au capital de 40 000 € - R.C.S. Lille Métropole B 392 608 311 - Code APE N° 6619B - TVA intracommunautaire N° FR20392608311 - Membre de l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF

Référéncée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le N° 07 005 844 en tant que Conseiller en Investissement Financier et courtier d'assurance.

Intermédiaire Immobilier (carte professionnelle délivrée par la CCI de Lille N° CPI 5906 2016 000 011 371) - Garantie financière « non détention de fonds pour compte de tiers » et responsabilité civile professionnelle police N° 114.239.900 (Adhérent numéro : 226152) - MMA IARD 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex 9