



EPARGNE // Avec un taux brut de 2 % contre 2,5 % avant le 1^{er} février 2015, le PEL risque de séduire un peu moins les Français. Le produit conserve toutefois des atouts à ne pas négliger.

Faut-il encore ouvrir un plan épargne logement ?

Marie-Christine Sonkin
mcsnkin@lesechos.fr

Le taux du PEL passera à 2 % (contre 2,5 % précédemment) à compter du 1^{er} février. Les épargnants ont donc encore une semaine pour se précipiter dans leur banque et ouvrir un plan bénéficiant de l'ancien taux. Car le plan épargne logement présente la particularité d'offrir un taux fixé à l'ouverture pour toute la durée du plan. Mais la bonne tactique est peut-être au contraire d'attendre le 1^{er} février. A cette date, le taux d'intérêt maximal pour ceux qui choisissent d'utiliser leurs droits à prêt passera de 4,20 % à 3,20 %. Quelle est la stratégie à adopter pour tirer le meilleur parti du nouveau PEL ?

OUVRIR UN PLAN : AVANT OU APRÈS LE 1^{ER} FÉVRIER ?
« Si le plan est ouvert dans une optique d'épargne, il faut se décider avant le 1^{er} février, conseille Sandrine Allonier, responsable des relations bancaires de Vousfinancer.com. En revanche, dans l'optique d'une acquisition immobilière, il est préférable d'attendre pour bénéficier du taux de 3,20 %. » Dans une famille, la stratégie ne sera peut-être pas la même pour tous, car on peut ouvrir un plan par personne, mineurs inclus.

EN TANT QUE PRODUIT D'ÉPARGNE, LE PEL EST-IL ENCORE COMPÉTITIF ?
« Un PEL ouvert à compter du 1^{er} février ne rapporte en fait que 1,69 %, une fois les prélèvements sociaux de 15,5 % déduits, explique d'Antoine Tranchimand, associé chez K & P Finance. Ce n'est pas le meilleur produit d'épargne. L'assurance-vie en euros, notamment, rapporte davantage. Un fonds en euros qui se situe dans la bonne moyenne rapporte environ 3 % brut, soit 2,5 % après prélèvements sociaux. En outre, l'assurance-vie est très souple alors que le PEL est assorti de nombreuses contraintes : il faut s'engager

à des versements annuels, son montant est plafonné et les avantages assortis au PEL sont perdus en cas de déblocage anticipé. »

QUEL EN EST L'INTÉRÊT POUR OBTENIR UN CRÉDIT ?
« Si le taux de 3,20 % n'est pas compétitif aujourd'hui, a fortiori sur une durée inférieure à quinze ans, il ne faut pas oublier que les droits à prêt sont ouverts au minimum après quatre ans et jusqu'à quinze ans. Or, il est très probable que d'ici là les taux auront augmenté d'au moins 100 points de base », estime Sandrine Allonier.

Argument supplémentaire en faveur du plan d'épargne logement : même s'il n'est pas utilisé pour obtenir un crédit, il est comptabilisé en tant qu'apport personnel. « C'est très important notamment pour les primo-accédants qui démontrent ainsi leur capacité à dégager une épargne », souligne Sandrine Allonier. En outre, il ne faut pas oublier que les droits à prêt accumulés sur un plan peuvent être cédés aux membres de sa famille en restant dans l'enveloppe maximale d'un crédit de 92.000 euros. « Toutefois, il ne faut pas oublier que le fonctionnement du PEL est contre-intuitif : plus la durée d'emprunt est courte, plus le montant prêté est élevé et inversement. Ainsi, par exemple, avec un versement initial de 225 euros et un versement mensuel minimal de 45 euros par mois, on pourra emprunter 19.098 euros sur deux ans et seulement 2.530 euros sur quinze ans. »

COMBIEN PEUT-ON VERSER SUR UN PLAN ?
Le montant du versement initial est de 225 euros au minimum et les versements annuels doivent être d'au moins 540 euros par an. Le souscripteur s'engage au moment de la souscription du plan à effectuer chaque année des versements périodiques au minimum de 45 euros par mois ou 135 euros par

A 2 % le PEL est moins attractif en tant que placement

Début	Fin	Taux épargne Prime incluse	Taux épargne Sans prime	Taux du prêt
1 ^{er} juillet 1985	15 mai 1986	7,50 %	4,75 %	6,45 %
16 mai 1986	6 fév. 1994	6,00 %	4,62 %	6,32 %
7 fév. 1994	22 janv. 1997	5,25 %	3,84 %	5,54 %
23 janv. 1997	8 juin 1998	4,25 %	3,10 %	4,80 %
9 juin 1998	25 juillet 1999	4,00 %	2,90 %	4,80 %
26 juillet 1999	30 juin 2000	3,60 %	2,61 %	4,31 %
1 ^{er} juillet 2000	31 juillet 2003	4,50 %	3,27 %	4,97 %
1 ^{er} août 2003	31 janv. 2015	(1)	2,50 %	4,20 %
A compter du 1 ^{er} février 2015		(1)	2,00 %	3,20 %

(1) Depuis le 1^{er} août 2003, le taux de rémunération du PEL ne comprend plus de prime d'Etat.

Plus la durée du crédit est courte, plus le montant prêté est important

Durée	Montant emprunt	Mensualité
2 ans	92.000,0 €	3.960,5 €
3 ans	92.000,0 €	2.681,7 €
4 ans	92.000,0 €	2.042,6 €
5 ans	92.000,0 €	1.659,4 €
6 ans	92.000,0 €	1.404,2 €
7 ans	92.000,0 €	1.222,0 €
8 ans	92.000,0 €	1.085,6 €
9 ans	91.951,7 €	979,1 €
10 ans	82.568,3 €	803,2 €
11 ans	74.879,7 €	672,1 €
12 ans	68.465,2 €	571,7 €
13 ans	63.032,6 €	493,1 €
14 ans	58.372,8 €	430,3 €
15 ans	54.332,0 €	379,2 €

Total des versements	21.900 €	Prime d'Etat à obtenir	1.363,22 €
Montant des intérêts à 2 %	3.408,05 €	Cotisations sociales à 15,50 %	- 211,30 €
Cotisations sociales à 15,50 %	- 528,24 €	Prime nette	1.151,92 €
Epargne disponible	24.779,81 €		

* LES ÉCHOS / SOURCES : CBANQUE.COM, VOUSFINANCER.COM

trimestre ou 270 euros par semestre. Les versements exceptionnels sont toutefois possibles. Au maximum, hors intérêts capitalisés, on peut détenir sur un PEL 61.200 euros. Passé dix ans, on ne peut plus effectuer de versements sur un plan, mais le PEL continue de produire des intérêts pendant cinq ans. Au bout de quinze ans, il est transformé en livret d'épargne classique au taux fixé par la banque.

QUELLES CONDITIONS POUR OBTENIR LA PRIME D'ETAT ?
Pour un plan ouvert depuis le 1^{er} mars 2011, la prime d'Etat est versée à condition de souscrire un prêt immobilier d'au moins 5.000 euros. Calculée en fonction des intérêts acquis, elle est au maximum de 1.525 euros si le PEL sert à l'achat d'un bien respectant les normes de développement durable et de 1.000 euros dans le cas contraire.

QUELLE EST LA FISCALITÉ DU PEL ?
Les intérêts sont exonérés d'impôt sur le revenu jusqu'à la veille du 12^e anniversaire du PEL, mais ils sont soumis chaque année aux prélèvements sociaux de 15,5 %.

L'ARGENT EST-IL BLOQUÉ PENDANT QUATRE ANS ?
Non, pendant la phase d'épargne, on peut récupérer son argent à tout moment, mais l'épargnant qui ferme son PEL avant quatre ans subit des pénalités :
- Avant deux ans, les intérêts sont recalculés au taux du CEL en vigueur à la date de clôture (actuellement le compte épargne logement rapporte 0,75 %). Il perd les droits à prêt et à prime.
- Entre deux et trois ans, il garde le bénéfice du taux de rémunération du PEL mais perd ses droits à prêt et à prime.
- Entre trois et quatre ans, il garde le bénéfice du taux de rémunération du PEL, mais ses droits à prêt et à prime sont diminués. ■