

L'Épargne logement est-elle **encore** un bon choix ?

Quel épargnant ne détient pas aujourd'hui un Compte Epargne Logement (CEL) et/ou un Plan d'Épargne logement (PEL) ? Pas étonnant : c'est le produit préféré de nos... banquiers !

■ L'épargne logement... vue du côté du banquier

À l'origine, l'épargne logement permet d'octroyer aux seuls particuliers des prêts immobiliers aidés à des conditions définitives — en théorie avantageuses — en contrepartie d'une attitude d'épargne de leur part. Aux yeux d'un banquier, le trépied « épargne logement/prime d'Etat/prêt aidé » présente autant de garanties en vue de financer le reste du coût de la construction ou de l'achat d'un logement privé, ou de ses travaux (extension, réparation, amélioration). Si bien qu'il considère ce trépied comme votre apport personnel, à même d'améliorer le taux de son offre de crédit et les limites de votre endettement. Les deux produits distincts proposés, CEL et PEL, fonctionnent sur le même principe : **1.** Une phase d'épargne pendant laquelle l'épargnant dépose des sommes qui lui seront rémunérées, et lui permettront d'obtenir des droits à prêt d'un niveau **fonction du montant des intérêts acquis** ; **2.** Une phase de prêt à taux avantageux, dont le montant et la durée sont directement fonction des droits à prêt acquis pendant la phase précédente.

Une particularité de ces produits est la possibilité de céder ses droits à prêt à un tiers, sous certaines conditions. Cela peut permettre — sans avoir à se démunir de son épargne — d'aider ses enfants à emprunter davantage, par exemple. De plus, toujours sous conditions, une prime offerte par l'État permet d'obtenir un bonus à l'opération. Une même personne peut détenir un seul PEL **et/ou** CEL.

■ Les règles du CEL

Le CEL offre depuis le 01/08/05 une rémunération à 1,25 % l'an*, en vue de décrocher dès 3 ans plus tard une possibilité de prêt à taux très réduit, mais de montant plafonné (23 000 € au maximum, à un taux actuel de 3 %*). Hormis l'obligation de préserver un minimum de 300 € en compte, vous pouvez y verser ou retirer des sommes sans aucune autre contrainte. Le dépôt initial doit donc être de 300 € minimum. Le dépôt maximal est de 15 300 €. Seuls les fonds déposés génèrent des intérêts par quinzaine civile — comme dans un livret A —, qui seront mis en capitalisation au 31 décembre. En pratique optimale, mieux vaut donc effectuer un versement en fin de quinzaine, soit juste avant le 1er ou le 15 de chaque mois. Inversement, les retraits doivent être effectués en début de quinzaine, c'est-à-dire juste après le 1er ou le 16 de chaque mois.

Attention – La prime d'épargne du CEL n'est versée par l'État **qu'au moment de la réalisation du prêt** ; elle est égale à la moitié des intérêts acquis, quelle que soit la date d'ouverture du CEL, et plafonnée à 1 144 € maximum. Cette règle valant depuis le 16 juin 1998**, la prime porte le rendement actuel du CEL optimisé à 1,87 %, au maximum, avant contributions sociales (CS).

* Les niveaux de rémunération et de taux du prêt CEL sont variables et dépendent de l'historique des versements.

** Pour connaître le mode de calcul de la prime antérieure à cette date, me consulter.

■ Les règles du PEL

Nettement plus puissant que le CEL, le PEL autorise à épargner plus avec une meilleure rémunération (de 2,50 % l'an pour les plans ouverts depuis le 01/08/03), et à espérer un prêt plus important (un maximum de 92 000 € à un taux de 4,20 % depuis le 1/08/03). Mais a contrario, il oblige l'épargnant à un **blocage des fonds** pendant toute sa durée (entre 4 ans minimum, et



La suggestion de
Frédéric Segoura

Conseil indépendant
en gestion de patrimoine

Pourquoi les banques vous vendent un PEL ?

Votre banque ne gagne pas grand-chose sur les liquidités en dépôt sur votre compte courant. On pourrait penser qu'elle gagne sa vie lorsqu'elle vous fait un crédit immobilier. Hélas pour elle, à cette occasion, vous n'hésitez pas à faire jouer la concurrence et à transférer vos comptes vers l'établissement qui vous a fait la meilleure offre. Du coup, la concurrence est acharnée et les marges réduites, et il arrive que la banque ne gagne pratiquement rien avec le crédit immobilier. La raison pour laquelle elle vous demandera alors de domicilier vos salaires et BNC est d'espérer pouvoir vous vendre une carte bleue, un package de service (consultations par Internet, assurance juridique ou décès, réductions avec des partenaires, etc.), ou de l'assurance (crédit, habitation, automobile, décès, perte d'autonomie, assurance-vie). Car là, les marges sont confortables. Or, avant de tenter de vous vendre tous ces produits, encore faut-il qu'elle se procure l'argent finançant votre achat à crédit. La banque le fait en ayant elle-même recours à l'emprunt, bien sûr, mais aussi à la réserve d'argent de loin la plus stable et la moins onéreuse qu'elle peut se constituer : **vos PEL !** Pour cela, elle déploiera tous les moyens de séduction possible. Et cela fonctionne. Derrière son guichet, le commercial de la banque fera tous les efforts pour vous convaincre de prendre un PEL pour vous, pour votre conjoint et même vos enfants. Ne pensez pas qu'il vous conseille cela dans votre intérêt, car il n'a jamais pris le temps de réfléchir avec vous sur l'opportunité d'un tel choix, comme nous venons de le faire dans ce numéro. Mais parce que, pour chaque ouverture, sa direction lui attribue des points nécessaires à sa promotion ! D'ailleurs, vous entendrez souvent le commercial vous dire : « je vais essayer de négocier les frais de dossier du crédit pour vous, mais ouvrez un PEL, cela aidera à la décision. ». Ouvrez donc le PEL, obtenez la ristourne et, si vous n'entrez pas dans ses indications, cassez-le vite pour mieux gérer votre épargne ! ■ Frédéric Segoura → patrimoine@media-sante.fr

10 ans maximum, sauf cas particuliers). Le dépôt initial doit être de 225 € minimum, mais avec une obligation de versements réguliers de 540 € minimum par an. A tout moment, le dépôt maximal est de 61 200 €. Si le plan a été initialement souscrit pour une durée inférieure à 10 ans, il peut être prorogé à son terme par année entière. A l'inverse, il peut être réduit, mais uniquement si la durée initiale du plan était supérieure à 4 ans. Dans tous les cas, un blocage intervient dès que l'une des deux limites de durée ou de versement est atteinte. Lorsque le plan atteint 10 ans, le souscripteur ne peut plus le proroger, mais il n'est pas clos pour autant. Il continue à produire des intérêts, mais n'octroyant pas de droits à prêt supplémentaires, ni prime d'État. Il est également impossible d'y effectuer de nouveaux versements, quand bien même le plafond ne serait pas atteint. Bien que ce ne soit pas une obligation, les sommes versées sur un PEL sont généralement rémunérées aussi par quinzaine civile.

Attention – Pour les PEL ouverts après le 12/12/02, la prime d'État n'est versée qu'en cas de prêt. Elle porte alors la rémunération des PEL ouverts depuis le 01/08/03 de 2,50 à 3,50 % l'an, avant CS.

■ Pourquoi souscrire ?

Avant de signer, demandez donc à votre proposant banquier : « *Quel est mon intérêt à souscrire un PEL ou un CEL ?* ». Le produit est fait pour obtenir quelques années plus tard un prêt bon marché afin de financer des dépenses d'acquisition ou d'amélioration de votre logement privé. Et c'est tout. C'est l'évidence même, mais vous seriez étonné par le nombre de détenteurs d'épargne logement n'ayant aucun projet d'investissement immobilier futur. Hier encore, j'ai trouvé un PEL bien rempli en dressant le bilan patrimonial d'une personne de 95 ans vivant en maison de retraite ! Et que l'on ne vienne pas me dire qu'elle a l'intention de céder ses droits à son fils unique, décédé depuis plus de 10 ans. Passons sur l'anecdote, et admettons que vous ayez effectivement le désir, d'ici 4 à 7 ans, d'obtenir un prêt immobilier qui entrerait dans les attributions du PEL ou du CEL. Car sinon, ce serait placer votre épargne de moyen/long terme à respectivement 2,50 % et 1,25 % l'an, avant CS, et enregistrer un net manque à gagner par rapport à d'autres placements à profil de risque comparable (un fonds en euros d'un bon contrat d'assurance-vie rapporte, tous frais compris, environ 4,50 % l'an), et bien plus souple en utilisation que le PEL. **Il n'y a donc aucun intérêt à détenir de l'épargne logement ouverte depuis le 12/12/02 si vous n'avez pas la quasi-certitude de demander un prêt.** Quant à la conservation d'un PEL ouvert depuis de nombreuses années — mieux rémunéré, autour de 4 % l'an, car la prime d'État est encore captée sans obligation de contracter un prêt —, elle peut s'envisager dans

des cas bien précis (comme le placement à court terme d'une somme importante).

■ L'avantage du taux du prêt aidé est-il décisif ?

Vous avez un projet immobilier différé, et vous interrogez sur l'opportunité de l'épargne logement. A son ouverture, par principe, la rémunération de l'épargne logement a toujours été nettement inférieure à vos autres choix d'épargne du moment. Cela est encore plus vrai depuis que la prime d'État est versée en fin de parcours, et non chaque 31 décembre : elle ne capitalise donc plus du tout avec votre propre épargne durant la phase d'épargne. **Le cadeau sur le taux du prêt sera donc inévitablement amputé du manque à gagner que vous n'avez pas obtenu lors de la phase de capitalisation.** De plus, est-ce toujours un cadeau ?

● Le PEL est un contrat qui détermine à la signature, et sans possibilité de renégociation en cours de contrat, le niveau de rémunération de votre épargne et le taux du prêt auquel vous aurez droit ensuite. Or, sur les 5 dernières années, combien de personnes ont emprunté avec leur PEL ? Très peu, car les taux des emprunts bancaires étaient devenus plus compétitifs que ceux des PEL mûrs (4,20 à 4,80 %). Au final, tant que les taux du marché sont supérieurs à ceux issus d'un prêt PEL, les épargnants ont l'impression de faire une bonne affaire *car ils ne calculent jamais leur manque à gagner pendant la phase d'épargne !* Or, ceci n'est plus le cas depuis longtemps. Pourtant, il s'agit du seul vrai avantage décisif du choix d'épargner dans un PEL, qui reste celui de faire le pari que le taux actuel de 4,20% sera un taux d'emprunt immobilier très compétitif par rapport au marché dans quelques années. Ainsi, pour que le manque à gagner de la phase d'épargne ne l'emporte pas, la souscription d'un PEL ne repose que sur le pari d'une remontée assez violente des taux d'intérêts entre le moment de la signature du plan et votre demande de prêt. Donc, sauf à croire au retour de l'inflation des années 80, je ne vois aucun intérêt à détenir un tel placement même en cas de projet immobilier futur.

● Concernant le CEL, les choses sont un peu différentes. Le taux du crédit étant actuellement de 3,00 %, le choisir n'est pas forcément perdant à condition d'y placer de grosses sommes au départ (si possible le plafond 15 300 €) et de ne pas le garder très longtemps (2 ou 3 ans, grand maximum). Les inconvénients sont que la rémunération est indigente et que le prêt restera faible (23 000 euros) et de courte durée, donc avec de fortes mensualités à la clé. Son impact positif sur le financement global d'un achat immobilier sera donc très limité, à moins qu'il ne s'agisse de financer quelques travaux ; ce qui reste selon moi sa meilleure indication. ■ F.S.[Réf. P530]

Attention : les textes ci-dessus sont protégés par un copyright

Etes-vous pour le photoco... pillage ?

Ami lecteur. Notre *Lettre* spécialisée est largement photocopiée et dupliquée. D'un côté, cela montre à quel point sa qualité est appréciée et son utilité reconnue. Rien d'étonnant à cela : c'est la seule publication spécialisée réellement indépendante destinée aux médecins dans ce domaine. C'est-à-dire sans aucun recours à la manne publicitaire directe, ou plus insidieuse, indirecte.

Et d'un autre côté, la duplication *sans autorisation* de notre *Lettre*, outre qu'elle est illégale, nous prive des ressources financières correspondantes et, au final, vous prive d'informations décisives en matière de

gestion. **Notre indépendance et la qualité de cette Lettre reposent sur nos seuls lecteurs abonnés.** C'est-à-dire sur ceux qui sont prêts à mettre le prix dans de l'information de qualité, hautement rentable. Pour les autres, opportunistes et adeptes du photoco-pillage, voici quelques rappels utiles, afin de leur éviter la surprise d'une citation en justice au titre du Code de la propriété intellectuelle par notre service juridique...

• **Lecteurs individuels** : la reproduction de tout ou partie de la présente *Lettre* n'est autorisée qu'en vue d'un usage exclusivement personnel et individuel. La dupli-

tion par mailing-liste est notamment strictement interdite.

• **Lecteurs institutionnels** (Ordres des médecins, Syndicats, Associations professionnelles, Enseignants du 3^{ème} cycle, etc.) et sociétés commerciales (presse médicale, sites Internet, etc.) : les contenus de la présente *Lettre* sont protégés : il est interdit de les reproduire intégralement ou partiellement sur quelque support que ce soit, y compris les sites Internet, *sans autorisation expresse de Média-Santé* (art. L 122-4, L 122-5 et L 335-3 du Code de la propriété intellectuelle – Ce délit est puni de 3 ans de prison et 300 000 € d'amende. ■