La lettre de
Média Santé
SUPPLEMENT PATRIMOINE

Hebdomadaire spécialisé de références fiscales, sociales, juridiques et patrimoniales du médecin

N° P725– 17/07/2008

Épargne logement et retour de l'inflation...

En décembre 2005, j'ai publié dans ces colonnes un article présentant l'Épargne Logement. Si vous ne l'avez pas lu, je vous l'adresserai gracieusement par mail sur simple demande de votre part. Ma conclusion de l'époque était : — *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*. Si je reviens aujourd'hui sur le sujet de l'épargne logement, vous l'aurez compris, c'est justement à cause du retour de l'inflation !

Qu'est-ce que l'inflation ?

Sans vouloir vous faire ici un cours d'économie, il me paraît important de fixer un peu les choses afin de bien comprendre ensuite les conséquences de la situation économique actuelle sur votre propre situation. Le but étant de vous permettre d'essayer de faire les bons choix.

L'inflation est une hausse générale des prix. En théorie. En pratique, la hausse est toujours variable et fonction des secteurs d'activité. Même en cas de forte inflation, on peut trouver des secteurs d'activité subissant une baisse des prix. Généralement, la croissance économique entraîne avec elle l'inflation. Ainsi, plus la croissance économique est forte, plus l'inflation est forte. C'est ce que l'on trouve par exemple en Chine. Le contraire de l'inflation, c'est la déflation. Il arrive aussi que l'on soit ni dans un cas d'inflation (croissance économique accompagnée d'une hausse des prix), ni dans un cas de déflation (baisse des prix accompagnée d'une baisse de la croissance économique). On parle alors de **stagflation** : inflation élevée sans croissance économique. Les inconvénients sans les avantages.

Autant une inflation légère (2%) dans une croissance économique normale (2 à 4 %) est une chose normale et salutaire, autant une inflation forte, même avec une croissance élevée est un fléau. C'est pour cela que notre système économique considère comme très important de garder le contrôle et de l'inflation et de la croissance économique. Dans le cas contraire, la machine s'emballe, devient incontrôlable et finit inévitablement par une sortie de route (crise économique grave). Pour contrôler cela, le principal outil reste celui qui est à la disposition des banques centrales : les taux d'intérêts. Lorsqu'on les augmente, on augmente le coût du crédit, ce qui entraîne une baisse des transactions car certains ne peuvent plus assumer cette augmentation de coût. Or, si l'argent ne circule pas, l'activité économique se réduit. La croissance est en berne, il y a moins de travail, plus de chômage, plus de misère, etc. Il est donc aussi très important, pour lutter contre l'inflation, de ne pas trop utiliser le médicament des taux d'intérêt car cela pourrait tuer le malade. L'exercice est d'autant plus difficile que le délai entre l'administration du remède et la perception de ces effets peut être de plusieurs mois. C'est ainsi que l'on a pu voir des gouvernements récolter les bénéfices des mesures prises par l'équipe adverse qui était alors au pouvoir. Sans compter évidemment sur l'impatience de la population attisée par l'opposition qui estime toujours que le gouvernement en place ne prend pas les bonnes décisions. A ce jeu là, il n'y a pas d'étiquette politique visée : les politiques font tous pareil une fois qu'ils sont d'un côté ou de l'autre de la barrière.

Comme l'inflation grignote le pouvoir d'achat, le premier réflexe des travailleurs est de demander une hausse des salaires. Si cela peut paraître légitime à beaucoup d'entre nous (y compris à certains politiques), la hausse des salaires conduit inévitablement à une hausse des coûts. Si les coûts augmentent, le prix final des biens augmente à son tour. Du coup, on n'a fait qu'ajouter de l'inflation à l'inflation. On se retrouve dans un cercle vicieux dans lequel chaque paramètre entraîne l'autre un peu plus haut. C'est ce qui est arrivé dans les années 1970 avec ce que l'on connaît sur les conséquences économiques.

Les conséquences sur l'Epargne Logement

Si l'inflation rogne la valeur de l'argent, cela ne fait pas que des malheureux. En premier lieu, les endettés (à taux fixe) voient la valeur de leur remboursement diminuer chaque jour un peu plus. Il est donc intéressant d'avoir souscrit un crédit avec un taux bas la veille de la reprise de l'inflation. C'est ce qui nous ramène à l'épargne logement. En 2005, lorsque j'écrivais mon article sur l'épargne loge-

La suggestion de Frédéric Segoura
Conseil indépendant en gestion de patrimoine

PEP, PEA, CTO et Madelin…

PEP pour Plan d'Epargne Populaire, PEA pour Plan d'Epargne en Action, CTO pour Compte Titres Ordinaire, Madelin pour la retraite…. Qu'ont-ils en commun ? Tous ces produits sont transférables sans perte de l'antériorité fiscale.

Aussi, pourquoi hésiter à optimiser ceux que vous possédez ? La priorité doit être donnée à vos PEP, surtout s'ils sont bancaires. Une fois leur échéance atteinte, ils seront irrémédiablement fermés sans aucune possibilité d'en ouvrir un nouveau. S'il s'agit d'un PEP assurance, et s'il a moins de huit ans, il y a encore un fort intérêt à hâter le transfert afin de bénéficier de règles avantageuses d'investissement. Au-delà de 8 ans, l'intérêt est encore très fort car vous avez une totale liberté d'investissement sur les parts représentatives des intérêts.

Je vous renouvelle donc mon conseil : optimisez votre PEP en le transférant vers une gestion plus performante ! Et vous avez d'autant moins de risque que le PEP vous garantit le capital investi. Alors pourquoi hésiter ?

Le deuxième transfert à étudier, c'est celui de votre contrat retraite Madelin. Surtout s'il s'agit du CAPIMED de la CARMF. Rendement faible contrairement à la publicité qu'en fait la caisse, opacité, absence de diversification possible, ***vous n'avez aucune raison de le conserver***.

De plus, ce sera l'occasion de réfléchir à vos revenus pour la retraite : faire le choix d'une rente, est-ce la bonne solution dans votre cas ? Préférez-vous une rente fiscalisée ou une rente défiscalisée ? Concernant le PEA, la faiblesse des cours doit être mise à profit pour transfert et toilettage. Valorisation moins élevée signifie moins de frais pour le transfert. Ce qui permet en plus de l'optimiser pour profiter du rebond, car celui-ci viendra forcément un jour.

Enfin le CTO car il est lui aussi transférable et peut être un moyen pour vous constituer un capital et/ou un revenu défiscalisé dans certains cas. Pour une étude de votre cas, contactez-moi à l'adresse ci-après.

■ *patrimoine@media-sante.com*

ment, les taux d'emprunt bancaire étaient plus bas que les taux des PEL existants. Comme il y avait déjà un manque à gagner pendant la phase d'épargne, il n'y avait aucun intérêt à détenir ce genre de placement. Avec la reprise de l'inflation, les taux ont fortement augmenté. La BCE (Banque Centrale Européenne) s'apprête même à effectuer une nouvelle hausse prochainement. *Exemple parlant* : l'Euribor 1 an (prêt à taux variable) était à 2,06 % le 23 juin 2005. Et à 5,44 % le 13 juin dernier, soit une hausse de 164 % en 3 ans ! Une telle augmentation du coût du crédit ne peut pas être sans conséquence sur l'économie. Si l'on regarde l'OAT 10 ans (prêt à taux fixe) aux mêmes dates, nous étions à 3,17 % le 23 juin 2005 contre 4,82 % le 13 juin 2008, soit une hausse de 52 % !

Si l'on transpose cet exemple aux crédits immobiliers à taux fixe, les offres des banques étaient à 3,20 % sur 10 ans et 3,70 % sur 20 ans. Aujourd'hui, nous sommes à 4,65 % sur 10 ans et 4,85 % sur 20 ans pour les meilleurs dossiers. Mais on dépasse les 5,00 % dans bien des cas. Par conséquent, le taux du prêt obtenu grâce à l'épargne logement n'est plus ridicule. Avec 3,25 % pour le CEL et 4,20 % pour le PEL, on peut légitimement se poser la question. Certes, ces produits imposent d'abord une phase d'épargne obligatoire pendant laquelle vous subissez un manque à gagner. Ainsi, avec une rémunération à 3,50 % brut sur le PEL (si obtention d'un prêt, sinon 2,50 %) mais seulement de 2,25 % sur le CEL, la durée de votre épargne sur ces placements doit être la plus courte possible, soit 18 mois sur le CEL et 4 ans sur le PEL. Le but est de réduire le manque à gagner au maximum.

■ Faut-il à nouveau ouvrir un PEL ?

C'est évidemment la question que l'on est en droit de se poser. Je vais distinguer deux cas de figure. En vous précisant que le préalable requis pour les deux situations est d'avoir un projet immobilier à court ou moyen terme. Cela peut paraître évident mais je vous assure que je rencontre très souvent des détenteurs de PEL qui n'ont quasiment aucune probabilité d'y avoir recours un jour.

1/ Vous avez déjà un PEL ouvert depuis des années. Sauf s'il a été ouvert entre le 1er juillet 2000 et le 31 juillet 2003, il vous offre la possibilité d'obtenir un prêt à 4,20 % ou 4,31 % dans la plupart des cas (PEL ouvert depuis le 26/07/99). Si votre projet immobilier est très proche, la solution du PEL est à étudier.

2/ Vous avez un PEL ouvert très récemment ou vous pensez en ouvrir un très prochainement. Dans ce cas, il vous faut attendre 4 ans pour pouvoir bénéficier du taux intéressant à 4,20 %. Vous devez donc alimenter votre PEL assez fortement afin de pouvoir obtenir un prêt conséquent dans quelques années.

Attention cependant de ne jamais perdre de vue que faire le choix du PEL, c'est faire le pari de l'évolution future des taux.

Si votre PEL a entre 4 et 5 ans d'une part, si vous l'avez bien alimenté d'autre part afin d'obtenir des droits à prêt conséquent et enfin si votre projet immobilier est proche, tout va bien. Par contre, si votre PEL est très récent ou que vous envisagez d'en ouvrir un pour bénéficier dans quelques années d'un prêt à taux réduit à 4,20 %, dites-vous que pour un horizon de plusieurs années, il est très difficile de prédire si les taux vont rester durablement aussi haut. Vous pourriez au final signer une mauvaise affaire. Il s'agit donc de faire un pari dont personne ne peut prédire l'issue. Par contre, il est vrai qu'en cas de remontée durable des taux, le choix du PEL pourrait s'avérer être une très bonne affaire si vous réalisez votre projet rapidement.

■ Et pour le CEL ?

Avec une durée d'épargne limitée à 18 mois pour obtenir un prêt à 3,25 %, le CEL peut constituer une très bonne opportunité. Respectez bien une durée d'épargne courte et alimentez-le au maximum (15 300 €). Hélas, le montant du prêt est très limité (23 000 €). Cela ne pourra donc servir que pour des travaux complémentaires ou pour un supplément (piscine par exemple). Surtout, évitez de vous servir du CEL pour rémunérer des liquidités car il ne rapporte que 2,25 %.

En conclusion, cela prouve une fois de plus qu'aucun choix n'est définitivement fixé. Les conseils que je vous avais donnés en 2005 peuvent être revus au sujet de l'épargne logement compte tenu des conditions actuelles de crédit. Même si on est encore loin d'un oui franc et massif pour l'épargne logement, il faut reconnaître quelle recommence à être intéressante dans certains cas.

Si vous avez des doutes dans votre conduite à tenir à ce niveau là, n'hésitez pas à me contacter pour un conseil personnalisé.■

Publication hebdomadaire. 50 numéros par an. Edité et imprimé par : Média-Santé SA, 13 Place des Arts, 74200 Thonon-les-Bains. Directeur de la publication :Pascal Lamperti. Prix de vente au numéro : 5 €. Abonnement annuel : 195 €. Tarif réduit médecins remplaçants : 140 €. N° CPPAP : 0912 I 87099

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 duplication par mailing-liste est notamment strictement interdite.

- **Lecteurs institutionnels** (Ordres des médecins, Syndicats, Associations professionnelles, Enseignants du 3ème 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. ■