

Épargne logement : le PEL à nouveau attractif

[05/02/09 - 12H14]

Rémunéré à 2,50% ou à 3,50% sur quatre ans, selon que l'on utilise ou pas ses droits à prêt, le plan d'épargne logement (PEL) est redevenu attractif. Surtout depuis que la rémunération du Livret A est, elle, retombée de 4% à 2,50%. Les souscriptions actuelles ouvrent droit à un prêt immobilier au taux de 4,20%, hors assurance.

Le plan d'épargne logement (PEL) sort des oubliettes. C'est le seul produit d'épargne réglementée dont la rémunération n'a pas été revue à la baisse au 1er février 2009. Alors que le rendement du Livret A a été ramené de 4% à 2,50%, celui du PEL est resté à 2,50% hors prime d'Etat (si le plan ne se dénoue pas par un prêt épargne logement) et à 3,50% avec la prime d'Etat (si le PEL se dénoue par un crédit immobilier). *"C'est un signal fort, qui démontre une volonté de stimuler ce type de produit"*, dit Cyril Blesson, chef économiste chez Seedsfinance. Le PEL est effectivement redevenu intéressant à plus d'un titre : il propose d'une part un bon rendement pendant la phase d'épargne et d'autre part la possibilité de souscrire un prêt immobilier au taux de 4,20%, hors assurance, à la sortie. Explications.

Le PEL, comment ça marche ?

Le PEL est un produit d'épargne qui comporte une phase d'épargne d'une durée de 4 à 10 ans, pendant laquelle les versements sont rémunérés à un taux fixé au moment de la souscription (actuellement 2,50% hors prime d'Etat ou 3,50% avec prime d'Etat). Il permet d'obtenir un prêt épargne logement à un taux d'intérêt fixé, lui aussi, au moment de la souscription (4,20% hors assurance pour les PEL souscrits depuis le 1er février 2009). Le PEL est un produit aidé par l'Etat via le versement d'une prime d'un montant maximal de 1.525 euros. Ceux ouverts depuis le 12 décembre 2002 n'ouvrent droit à prime, que si l'épargnant utilise ses droits pour obtenir un prêt épargne logement. Les versements ne peuvent pas dépasser 61.200 euros (intérêts non compris) sur un PEL.

Un produit attractif en phase d'épargne...

Le taux d'intérêt du PEL est de 2,50%, hors prime d'Etat, depuis le 1er février 2009. Ce taux est même porté à 3,50%, si l'opération se dénoue par un prêt immobilier : 2,50% d'intérêts bancaires et 1% de prime d'Etat, plafonnée à 1.525 euros. Les plans ouverts depuis le 12 décembre 2002 n'ouvrent droit à prime, que si l'épargnant utilise ses droits pour obtenir un prêt épargne logement. A défaut, et donc s'il retire son argent sans solliciter de prêt immobilier, il ne bénéficie pas du droit à prime et la rémunération de son épargne reste alors à 2,50% au lieu de 3,50%. *"Le PEL a toujours été un produit intéressant. Mais dans un contexte de taux très attractif pour l'épargne liquide, avec notamment le Livret A et sa rémunération à 4% nette jusqu'au 31 janvier 2009, il a été un peu oublié"*, reconnaît Florence Corne, chef de produit épargne à La Banque Postale, qui constate cependant qu'avec la baisse des taux de l'épargne réglementée au 1er février, il a retrouvé de son attrait.

Le Livret A offre actuellement un taux de rendement net de 2,50%, mais c'est provisoire. On sait d'ores et déjà que cette rémunération va baisser dans 3 ou 6 mois. *"Rien de tel avec le PEL où la rémunération annoncée à l'entrée vaut pour toute la durée de la phase d'épargne. Si vous souscrivez un PEL aujourd'hui, vos versements seront pendant toute la phase d'épargne, qui*

peut aller jusqu'à 10 années, rémunérés à 2,50% au moins (à 3,50% si vous utilisez vos droits à prêt)", explique encore Florence Corne. Attention cependant, les intérêts versés sur un PEL sont comme ceux du Livret A dispensés d'impôt sur le revenu, mais à la différence du Livret A, ils supportent les prélèvements sociaux de 12,1%. Avec ces prélèvements, le rendement de 2,50% retombe à 2,20%, mais celui de 3,50% est ramené à 3,0765%, soit un taux plus avantageux que celui actuel (2,50%) du Livret A. "Si vous réalisez un prêt épargne logement au terme du plan, la rémunération nette d'impôt sur le revenu de 3,50% est très avantageuse sur 4 ou 10 ans", confirme Florence Corne. La phase d'épargne dure au minimum 4 ans, mais elle est prorogable. Au-delà de 10 ans, les sommes portées sur le PEL continuent de produire intérêt au taux fixé à la souscription, mais les nouveaux versements sont interdits et la prime d'Etat comme les droits à prêts sont bloqués au montants atteints à la 10ème année.

Un prêt immobilier au taux de 4,20%

Les PEL ouverts en ce moment proposent un prêt immobilier au taux, hors assurance, de 4,20% à la sortie. Est-ce avantageux ou pas ? Pour le savoir, il faudrait connaître les taux qui seront appliqués dans 4, 5 ou 10 ans... Pour l'heure, c'est-à-dire en janvier 2009, les taux d'intérêts des crédits habitat sont orientés à la baisse, avec un taux moyen de 4,75% sur 15 ans (la durée maximale du prêt PEL) hors assurance, selon empruntis.com.

Les caractéristiques du prêt épargne logement

Le montant du prêt accordé varie en fonction des intérêts acquis pendant la phase d'épargne et donc du montant des versements qui ont été effectués, ainsi que de la durée de remboursement choisie. Le plafond du prêt PEL est fixé à 92.000 euros et pour une durée comprise entre 2 et 15 ans au maximum.

"Les taux des prêts immobiliers avaient atteint leur point bas en octobre et novembre 2005 à 3,50% sur 15 ans, mais depuis ils sont remontés. On ne peut pas préjuger de l'avenir et encore moins garantir que les taux des crédits habitat ne repasseront pas sous la barre des 4,20%. Néanmoins, sécuriser un taux à 4,20% pour financer un projet immobilier à 4 ou 5 ans, me paraît être une bonne opération", fait valoir Cyril Blesson. "De toute façon, si au moment où vous voulez emprunter, les taux du marché sont plus bas que celui de 4,20% du PEL, vous n'êtes pas obligés d'utiliser votre droit à prêt. La rémunération de votre épargne reste alors à 2,50% (hors prime d'Etat) au lieu de monter à 3,50% (avec prime d'Etat). Mais rien ne vous empêche alors de faire un prêt d'un montant peu élevé, par exemple de 5.000 euros, avec votre PEL, pour toucher la prime d'Etat et la rémunération de 3,50%", conclut Florence Corne.

Attention à la fiscalité des PEL de plus de 12 ans

Les intérêts du PEL sont exonérés d'impôt sur le revenu, mais soumis, à la fermeture du plan aux prélèvements sociaux de 12,1%. Depuis le 1er janvier 2006, les PEL de plus de 10 ans sont soumis aux prélèvements sociaux tous les ans, même en l'absence de clôture. Attention, si le PEL a plus de 12 ans, les intérêts sont, depuis la loi de Finances 2006, imposables au prélèvement libératoire de 18% + prélèvements sociaux de 12,1% (soit 30,1%) ou au barème progressif de l'impôt sur le revenu + prélèvements sociaux de 12,1%.

L'épargne réglementée au 1er février 2009

	Taux net	Plafond	Nbre par foyer	Conditions
Livret A	2,50%	15.300 euros	1 par personne, même mineure	pas de condition
Livret de développement durable (LDD, ex-Codevi)	2,50%	6.000 euros	1 par contribuable, 2 maxi par foyer fiscal	pas de condition
Livret Bleu (Crédit Mutuel)	2,50%	15.300 euros	1 par personne, même mineure	pas de condition
Livret d'épargne populaire		7.700	1 par contribuable, 2	être non imposable ou payer

(LEP)	3,00%	euros	maxi par foyer fiscal	moins de 754 euros d'impôt sur le revenu
Plan d'épargne logement (PEL)	2,50% (1)/ 3,50% (2)	61.200 euros	1 par personne, même mineure	pas de condition
Compte d'épargne logement (CEL)	1,75% (1)/ 2,625% (3)	15.300 euros	1 par personne, même mineure	pas de condition
Livret Jeune	3% ou 3,50% selon les banques	1.600 euros	1 par personne de 12 à 25 ans	réservé au 12-25 ans

(1) hors prime d'Etat. (2) Avec la prime d'Etat, en cas de prêt immobilier. (3) Avec la prime d'Etat, si la totalité des intérêts acquis est utilisée pour le prêt immobilier.

Mireille Weinberg

A lire en complément dans la rubrique "Finances personnelles" :

Livrets A et autres : les taux d'intérêts applicables au 1er février,

Livrets réglementés : ceux qui font mieux que le Livret A,

Épargne à court terme : où placer ses économies ?


Livret A : quelle est la meilleure offre ?

Livret A : le mode d'emploi,

Livret A : la rémunération pourrait tomber à 1,75% au 1er mai 2009,

Livret A : le taux finalement ramené à 2,50% au 1er février,



 Réagir à cet article