



PLACEMENTS

# PLACEMENTS

## PEL ÉCHU: NE RESTEZ PAS LES BRAS CROISÉS!

Une vague d'anciens plans d'épargne logement va arriver à échéance. Si vous êtes concerné, ne laissez pas la banque décider à votre place. Nos conseils pour le réemploi des sommes.

ENQUÊTE : SILVIA SIMAO

**S**elon la Banque de France, d'ici à 2030, 36% des PEL détenus par les ménages vont arriver à échéance, soit la bagatelle de 93 milliards d'euros libérés du jour au lendemain. « *Le pic sera atteint en 2029-2030 avec 28 milliards, et pour 2026, le chiffre est plus modeste, puisque ce sont "seulement" 8 milliards que les Français vont récupérer*, précise Laurent Monet, responsable épargne chez BNP Paribas. *Dans notre réseau, cela représente 300 millions d'euros, soit 4 à 5% du marché.* »

Les PEL ciblés sont ceux ouverts après le 1<sup>er</sup> mars 2011 et qui atteignent la durée maximale de quinze ans (dix ans de phase d'épargne et cinq ans de capitalisation des intérêts). Si votre plan a été souscrit avant cette date, vous n'êtes pas concerné puisque ce dernier a une durée de vie illimitée et, vu la rémunération servie, vous avez tout intérêt à ne pas le clôturer (voir infographie p. 72).

Pour les PEL arrivant à échéance, un mois avant la date fatidique, la banque est tenue de prévenir le détenteur et de l'avertir que, si aucune disposition n'est prise, l'argent basculera d'office sur un compte sur livret. Au regard des taux proposés (de l'ordre de 0,2 à 0,3% brut),

mieux vaut prendre les devants. Plusieurs pistes s'ouvrent à vous.

🏠 Avec réserves ; 👍 A envisager ; 🏆 A privilégier.

### 1. DONNER 👍

– « *La liquidation du PEL, pour l'épargnant qui se retrouve avec un afflux de cash, c'est l'occasion de se poser la question d'effectuer des donations aux*

ANDRÉ STOCK

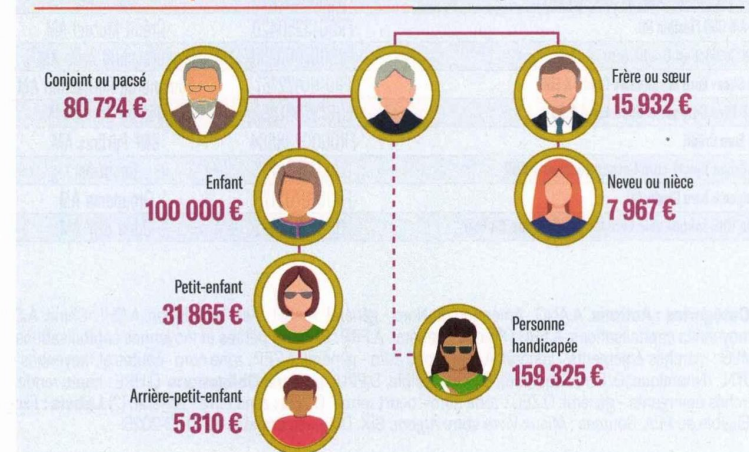


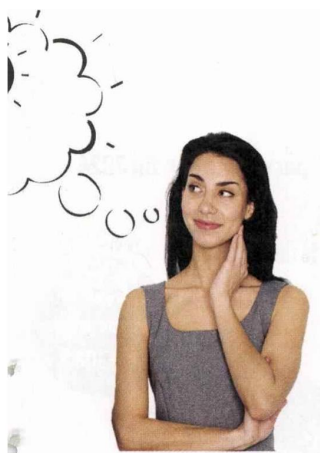
enfants, fait remarquer François-Xavier Sœur, fondateur du groupe Terrae Patrimoine. *Pour un couple qui liquide deux PEL, les sommes en jeu peuvent facilement représenter entre 120 000 et 150 000 euros avec les intérêts cumulés. C'est loin d'être négligeable.* » En pratique, vous avez deux outils à disposition : les dons de sommes d'argent et les donations, les deux pouvant se combiner et profitant l'un et l'autre d'abattements applicables tous les quinze ans.

Pour les premiers, l'exonération porte sur 31 865 euros pour les enfants et petits-enfants. Pour les donations, les abattements sont variables selon le lien avec le donataire (voir ci-dessous). Au total, un enfant peut recevoir de ses deux parents en totale exonération d'impôt jusqu'à 263 730 euros.

**Notre conseil.** Privilégiez les dons de som-

### DONATIONS : QUELS ABATTEMENTS POUR QUELS BÉNÉFICIAIRES ?





mes d'argent car ils sont soumis à condition d'âge du donateur (moins de 80 ans, sachant que le donataire, lui, doit être majeur). De plus, au vu des encours moyens sur les PEL, soit un peu plus de 25 000 euros (25 017 euros), l'abattement de 31 865 euros sera largement suffisant. Pour rappel, depuis le 1<sup>er</sup> janvier, le donataire doit obligatoirement déclarer le don en ligne à partir de son espace sécurisé sur le site Impôts.gouv.fr, rubrique Déclarer/Déclarer un don ou une cession de droits sociaux.

## 2. EMPRUNTER

– Le but premier du PEL est de permettre l'accession à la propriété. Il est possible d'obtenir au maximum 92 000 euros pour une durée de deux à quinze ans, sachant que le montant du prêt dépend des intérêts cumulés (vous pouvez les retrouver sur le relevé annuel ou les demander à votre conseiller pour une simulation d'emprunt). Pour un PEL de 2011, ainsi que pour ceux ouverts jusqu'au 31 décembre 2017, le fait de souscrire un prêt donne aussi droit à une prime, dont le montant maximal est de 1525 euros. Mais à la condition de financer soit un logement neuf «justifiant un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui imposé par la réglementation en vigueur», soit «un logement ancien justifiant un niveau de consommation énergétique peu élevé» comme le stipule l'arrêté du 25 février 2011. Sinon, le montant est réduit à 1000 euros. A noter : les droits à prêt sont définitivement perdus si le plan est

clôturé par la banque et les sommes transférées sur un compte sur livret.

Pour savoir si l'opération est intéressante, il faut comparer les taux. Avec un PEL de 2011, vous obtenez un prêt à 4,20 %, donc hors marché par rapport aux conditions actuelles (entre 3,30 % et 3,50 %, taux moyen sur vingt ans en avril). Pour autant, l'option n'est pas à bannir d'emblée. « *Quelqu'un qui se réveillerait au bout de quinze ans avec un projet immobilier et qui aurait besoin de compléter son financement ne doit pas exclure cette éventualité* », avance Philippe Crevel, directeur du Cercle de l'Épargne. En rajoutant les frais annexes, le TAEG serait autour de 4,65 %, soit sous le taux d'usure actuel (5,19 % pour les prêts de vingt ans et plus). Les banques ne bloqueraient donc pas le dossier.

Mais dans ce cas, comme le rappelle Sophie Liotier, responsable éditoriale du site La finance pour tous, « *toute l'épargne constituée sur le PEL doit être affectée au projet. Beaucoup de gens pensent qu'ils peuvent clôturer leur PEL et garder leur épargne pour la placer ailleurs, mais c'est impossible* ». En clair, si vous avez 50 000 euros sur votre PEL et que vous demandez un prêt de 30 000 euros, en réalité, c'est un projet de 80 000 euros que vous allez financer, la banque considérant l'épargne de votre PEL comme un apport personnel.

Autre bémol : vous ne pouvez pas utiliser ce prêt pour acheter à crédit des SCPI, sauf s'il s'agit de SCPI résidentielles (au moins 90 % de locaux destinés à l'habitation). Ces SCPI ne sont pas les plus intéressantes (*voir plus loin*) et, de plus, les banques se montrent plutôt frileuses pour financer l'achat de parts via un prêt PEL.

**Notre conseil.** Si vous avez un projet immobilier, les meilleurs plans à débloquer sont ceux ouverts du 1<sup>er</sup> février au 31 juillet 2016, voire ceux souscrits tout de suite après (du 1<sup>er</sup> août au 31 décembre 2016). Ils fêtent, en effet, cette année, leurs dix ans, ce qui signifie que la phase d'épargne est terminée et que vous pouvez solliciter un prêt dans les cinq ans qui suivent la clôture. Avec un double avantage : le taux est intéressant (2,70 % et 2,20 % respectivement) et,

par ailleurs, vous récupérez les fonds sans payer aucun impôt sur le revenu sur les intérêts acquis (l'imposition n'intervient qu'à compter de la treizième année). Inutile donc d'attendre l'échéance des quinze ans, d'autant qu'au terme des dix ans, les droits à prêt sont figés et n'augmentent plus.

## 3. PLACER

– Les PEL de 2011 étaient rémunérés à 2,5 % brut. Pas si mal au vu du 1,75 % servi pour la génération 2025. Faut-il alors oublier l'idée d'ouvrir un nouveau plan ? « *Oui, je le déconseille*, lance Philippe Crevel. *La rémunération est faible. En net, on tombe sous le niveau du livret A, qui, lui, est non fiscalisé. La seule logique qui tienne serait de faire une projection à quatre, cinq ou six ans pour un projet immobilier. Si les taux augmentent, un prêt PEL pourrait devenir compétitif* ». Pour rappel, le taux d'emprunt pour les PEL ouverts depuis le 1<sup>er</sup> janvier est de 3,20 %.

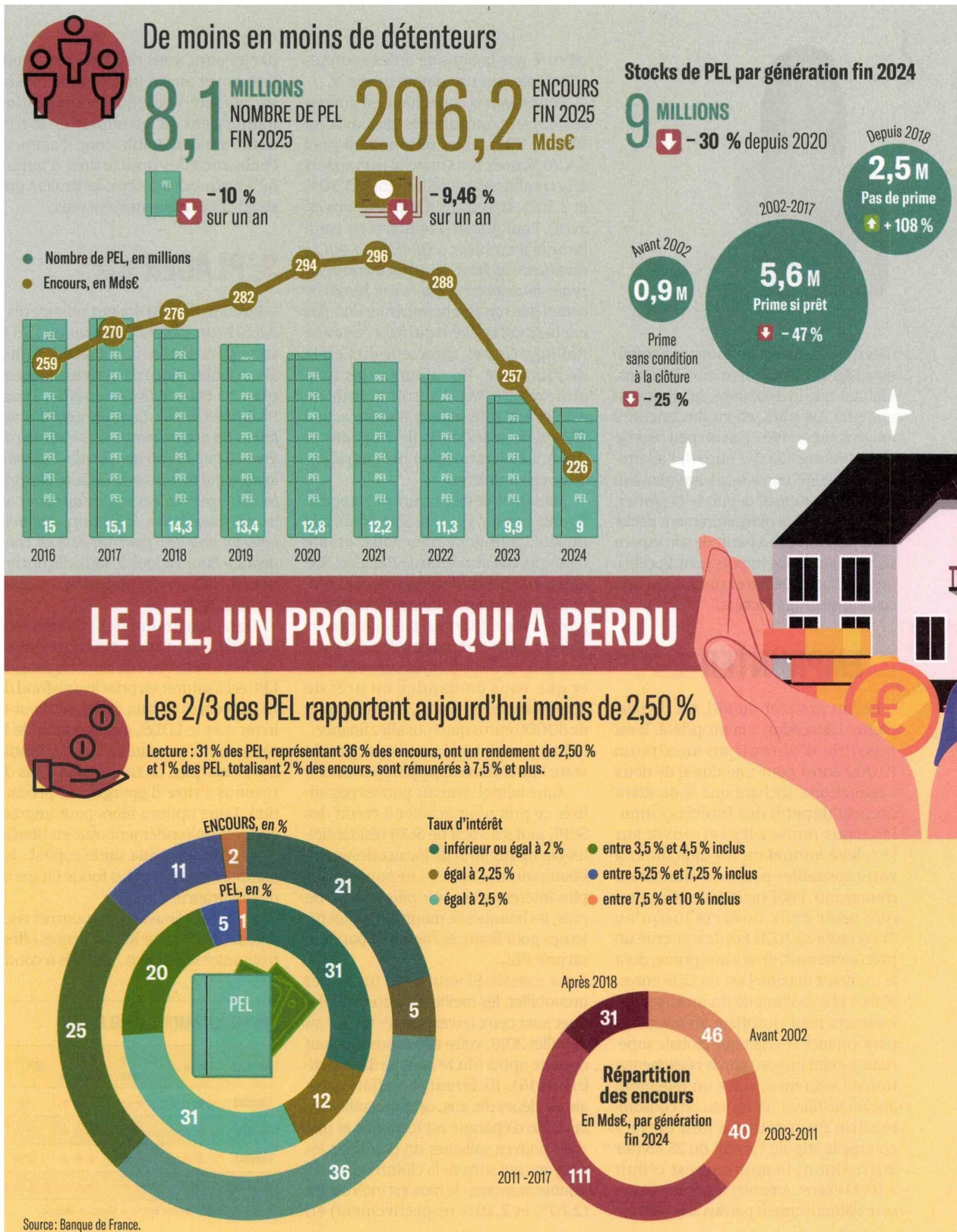
Dans la gamme des placements garantis, vous n'aurez pas énormément de choix. Pour ceux qui sont éligibles, le LEP est à saturer en priorité (plafond de 10 000 euros et taux de 2,5 %). Pour le livret A et le LDDS, compte tenu de la rémunération actuelle (1,5 %), inutile d'y laisser plus de trois à cinq mois de revenus à titre d'épargne de précaution. Deux options alors pour engranger plus de rendement tout en bénéficiant d'une garantie sur le capital : les comptes à terme et les fonds en euros des assurances-vie.

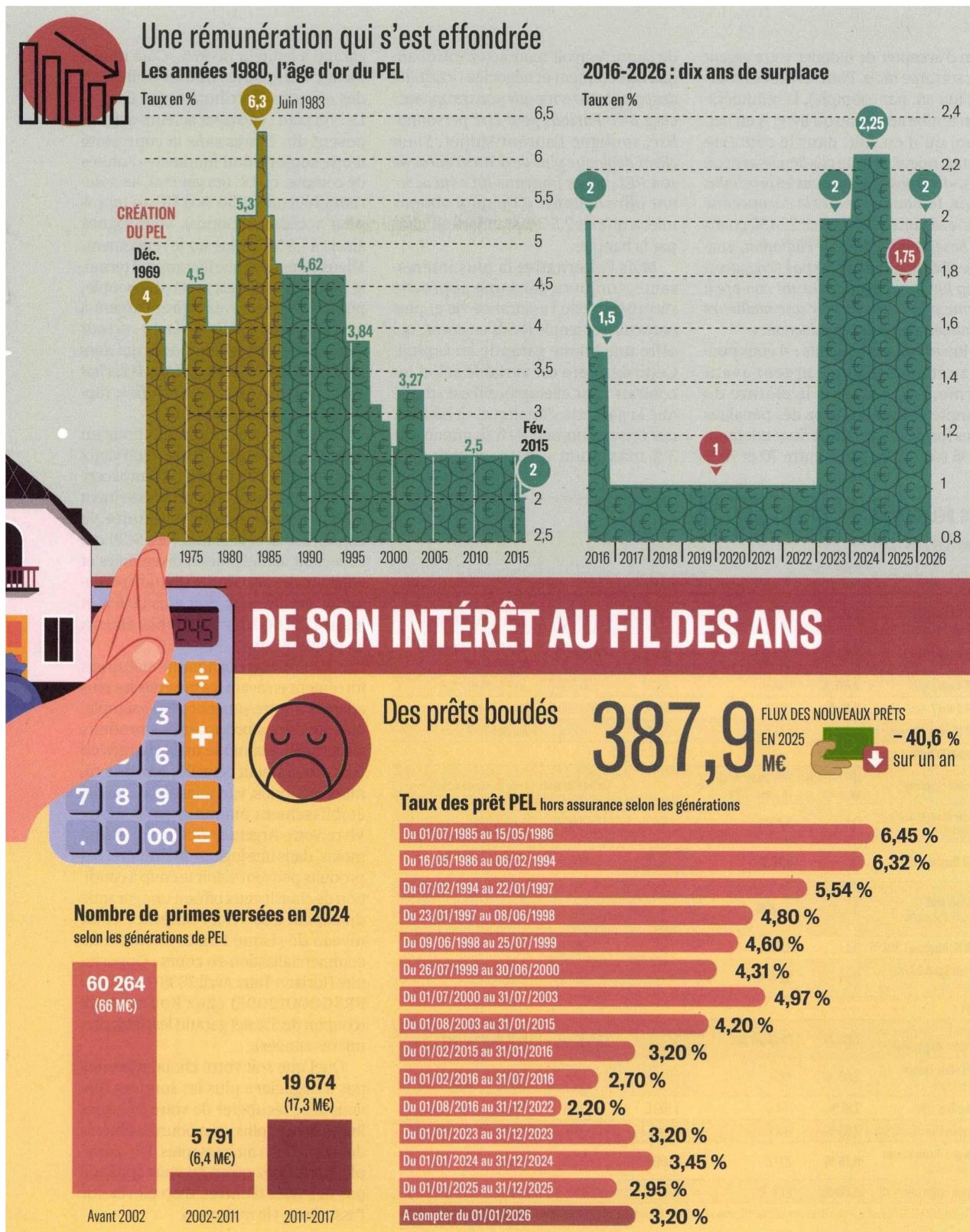
Pour les premiers, vous pourrez viser autour de 3 % pour les meilleures offres (*voir notre sélection p. 74*). Mais à condi-

### QUATRE ALTERNATIVES AU PEL EN LICE

Avantage	Livret A	Compte à terme	Fonds en euros	SCPI
Liquidité	★★★★	★★	★★★★	★
Sécurité	★★★★	★★★★	★★★★	★★
Fiscalité	★★★★	★★	★★★★	★★
Rentabilité	★	★★	★★★★	★★★★

★★★★ Très bon. ★★★ Bon. ★★ Moyen. ★ Mauvais.





tion d'accepter de bloquer votre argent sur soixante mois. Pour les durées courtes (un an, par exemple), la rémunération tombe au niveau du livret A en net. Quoi qu'il en soit, dans le contexte actuel, mieux vaut ne pas dépasser deux ans. « Il est possible que dans les prochains mois, la Banque centrale européenne relève ses taux directeurs de 25 à 50 points de base, compte tenu de l'inflation, analyse Philippe Crevel. Ne pas s'engager à trop longue échéance sur un compte à terme permettra d'avoir une meilleure rémunération à la reconduction. »

Revers de ces produits : si vous devez récupérer votre argent avant terme, cela entraîne la clôture du compte et vous subissez des pénalités sous forme d'une baisse du rendement servi (vous récupérez entre 70 et 75 %

du taux). A savoir : contactez votre banque directement et négociez ! « Le taux des comptes à terme que nous proposons chez BNP Paribas peut être personnalisé, souligne Laurent Monet. Si un client débloque plus de 60 000 euros de son PEL, nous pouvons lui concocter une offre adaptée. » De quoi obtenir mieux que les 2,5-3 % standard affichés par la banque.

Mais l'alternative la plus intéressante, toujours dans une approche sécurisée, reste l'assurance-vie et plus particulièrement le fonds en euros, qui offre une bonne garantie en capital. Cette dernière est variable selon les contrats : par exemple, s'il est stipulé que la garantie s'applique « à hauteur des versements nets de frais annuels de 3 % maximum », votre argent sera

garanti à hauteur de 97%. Côté rendements, vous pouvez trouver facilement des contrats distribuant plus de 3 %. Le bon plan : ciblez les acteurs qui proposent des bonus sans la contrainte d'une souscription minimale d'unités de compte, ou UC (en général, les assureurs réclament 30 % d'UC au moins pour accéder au bonus). Vous gagnez ainsi 1 à 1,5 % de plus sur le rendement. Mieux rémunéré que le compte à terme, le fonds en euros est aussi plus souple, puisque vous pouvez retirer l'argent à tout moment. « Mais vigilance : si vous avez profité d'une offre boostée qui dure un à deux ans, il faut vérifier si le rachat partiel fait perdre le taux bonifié », rappelle François-Xavier Sœur.

Dernière piste cohérente pour un réemploi des sommes issues d'un vieux PEL : les SCPI. Même si, ici, il faut accepter une part de risque, principalement lié à la liquidité. Pour le réduire, le conseil est de sélectionner les SCPI qui collectent actuellement, diversifiées et affichant des taux de distribution pérennes et satisfaisants. Soit plus de 6 % et jusqu'à 7,60 %. L'horizon de placement : au moins dix ans.

**Notre conseil.** Votre banque ne mettra pas forcément en avant les produits les plus adaptés à votre situation. Par exemple, elle peut vous proposer des produits structurés, à la mode mais chargés en frais, notamment ceux liés à la structuration du fonds, variables selon chaque établissement émetteur (voir Mieux Vivre Votre Argent n° 519, p. 56). Néanmoins, dans une logique sécuritaire, ces produits peuvent valoir le coup à condition de choisir ceux offrant une garantie du capital à 100 % à l'échéance et un niveau de risque 1 ou 2. Exemple de commercialisation en cours : Opportunité Horizon Taux Avril 2038 (code Isin : FRSG00018095) chez Boursobank (coupon de 5 % net garanti les deux premières années).

Quel que soit votre choix, n'hésitez pas à négocier : plus les sommes que vous allez récupérer de votre PEL sont importantes, plus vous pourrez obtenir des conditions intéressantes. Par exemple, demandez qu'on ne vous applique pas des frais d'entrée trop élevés sur l'assurance-vie maison. ●

## NOS SÉLECTIONS

COMPTES À TERME (CAT)					
Produit / Etablissement	Rendement brut (1)	Net	Montant minimal	Plafond	Retrait anticipé
CAT 5 ans / Swaive	3 %	2,06 %	10 000 €	Aucun	Clôture et pénalité de 25 % sur les intérêts acquis
CAT 5 ans / Ramify	2,97 %	2,03 %	10 000 €	10 000 000 €	Taux réduit selon durée de placement
CAT 4 ans / Klarna	2,90 %	1,99 %	1 €	500 000 €	Aucun intérêt versé
CAT 3 ans / Younited Raisin	2,81 %	1,93 %	2 000 €	100 000 €	Aucun intérêt versé
CAT 12 mois / Boursobank	2,30 %	1,58 %	5 000 €	Aucun	Aucun intérêt versé
ASSURANCE-VIE					
Contrat (assureur)	100 % fonds en euros	Rendement fonds en euros 2025	Bonus	Ticket d'entrée	Frais de versement
Ampli-Assurance Vie (2) (Ampli Mutuelle)	Oui	3,75 %	—	5 000 €	Aucuns
MER Horizon (MER)	Oui	3,70 %	1 % sur tous les versements (3)	250 €	Aucuns
Actépargne2 (La France Mutualiste)	Oui	3,50 %	1,5 % dès 5 000 € sans contrainte d'UC (4)	300 €	Aucuns
RES Multisupport (MACSF)	Oui	3,15 %	—	200 €	Aucuns jusqu'au 31-08-26
Linxea Spirit 2 (Linxea et Spirica)	Oui	3,08 %	—	500 €	Aucuns
SCPI					
Fonds (société de gestion)	TD 2025 (5)	Prix de la part	Minimum de souscription	Frais de souscription	Délai de jouissance
Transition Europe (Arkéa REIM)	7,60 %	202 €	1 010 €	12 %	6 mois
Iroko Zen (Iroko)	7,16 %	204 €	5 100 €	0 %	3 mois
Remake Live (Remake AM)	7,05 %	204 €	1 part	0 %	3 mois
Épargne Pierre Europe (Atlant Voisin)	6,75 %	200 €	6 000 €	12 %	5 mois
Corum Origin (Corum AM)	6,50 %	1 135 €	1 part	11,96 %	6 mois

(1) Taux actuariel. (2) Réservé aux travailleurs non salariés. (3) Jusqu'au 31-07-26. (4) Jusqu'au 30-06-26. (5) Taux de distribution.