

SEPTEMBRE 2025
n°352

SOMMAIRE

Pages 1 et 2 :
**La nécessaire refonte
de votre stratégie
d'épargne**

Pages 2 et 3 :
**Devez-vous clôturer
votre PEL ?**

Page 4 :
**Panorama des
marchés financiers et
chiffres clés**

LA NECESSAIRE REFONTE DE VOTRE STRATEGIE D'EPARGNE

Le taux du livret A et du LDDS est déterminé selon une formule mêlant le niveau de l'inflation et des taux d'intérêt à court terme. **En raison de la baisse de ces deux variables, le taux du livret A et du LDDS est désormais fixé à 1,70 % contre 2,40 % auparavant.** Cette baisse de 0,70 point est loin d'être anodine car elle se traduit par une diminution de rendement de près de 30 % nécessitant de revoir sa stratégie d'épargne.

A priori, votre livret A et votre LDDS ont pour mission exclusive de répondre à une problématique d'épargne de précaution permettant de rémunérer des capitaux pouvant être utilisés à tout moment pour faire face à une dépense quelconque. Or, dans la plupart des cas, le stock disponible sur ces livrets n'est pas utilisé comme un véhicule d'épargne de précaution mais plutôt comme une épargne de moyen terme voire de long terme. En témoignent les nombreux livrets A dont la valeur est supérieure à 25 000 € en raison des intérêts acquis en l'absence de mouvements durant plusieurs années.

Dans votre quête de disposer d'une épargne liquide mieux rémunérée, le fonds euro des contrats d'assurance vie est inévitable puisque son rendement après fiscalité est supérieur à celui des livrets. Pour cela, il est impératif d'opter pour les contrats compétitifs à frais 0 % qui offrent une disponibilité de l'épargne sous quelques jours. Certaines compagnies, telles que Spirica, ont mis en place le rachat instantané ce qui permet d'être immédiatement crédité en cas de retrait effectué sur le contrat. Chez Generali, la liquidité est également excellente puisque le virement est effectué sous un délai maximum de 72 heures.

Outre un excellent degré de liquidité, Spirica et Generali ont maintenu leur politique de bonus sur le fonds euro offrant des rémunérations pouvant dépasser le seuil des 4,50 %.

Spirica offre actuellement une majoration nette de 1,10 point du rendement de son fonds Euro Nouvelle Génération sur 2025 et 2026 pour tout nouveau versement. Sachant que le rendement net du fonds Euro Nouvelle Génération a été de 3,13 % en 2023 et 2024, il en ressortirait, s'il demeurerait inchangé, **un rendement net de 4,23 % pour 2025 et 2026. Pour bénéficier de cette offre, il convient de verser au moins 100 000 € sur le fonds euro. Il est à noter qu'aucune condition de versement sur les unités de compte n'est imposée par la compagnie.** Les retraits demeurent possibles à tout moment sans perte du bonus car le taux bonifié est servi au prorata temporis.

Pour rappel, le fonds Euro Nouvelle Génération est accessible au sein des contrats NETLIFE et NETLIFE 2 qui bénéficient de frais de gestion réduits et d'une absence de frais sur les versements et les arbitrages. Compte tenu de ces conditions, les contrats NETLIFE et NETLIFE 2 offrent une alternative préférable au livret A et au LDDS. **En effet, le rendement du fonds Euro Nouvelle Génération est supérieur à ces livrets d'épargne réglementés et les capitaux ne sont pas limités au plafond des 22 950 € du livret A et des 12 000 € du LDDS, tout en demeurant récupérables à tout moment grâce aux rachats instantanés qui permet le versement immédiat sur votre compte bancaire.**

Si votre objectif de placement n'est pas limité à de l'épargne de précaution, vous pouvez bénéficier d'un bonus de 1,50 % à la condition de consacrer 50 % de votre versement sur des unités de compte. **Dans ce cas, le rendement du fonds euro passera à 4,63 % (3,13 % + 1,50 %) pour 2025 et 2026.**

Generali n'est pas en reste en matière de bonus sur le fonds euro. **En effet, si vous possédez un contrat E-Novline, tout versement effectué jusqu'au 31 décembre 2025 sur le fonds euro Netissima bénéficie d'une bonification de 1,60 point sur 2025 et 2026. Cette offre est accessible à compter du premier euro à condition de respecter une pondération investie en unités de compte d'au moins 30 %.** En supposant que le rendement 2025 et 2026 de Netissima demeure inchangé par rapport à celui de 2024, soit 2,85 %, le fonds euro Netissima dégagera alors une performance de **4,45 % sur 2025 et 2026.**

Si vous possédez un contrat Himalia, tout versement sur le fonds euro AGGV (Actif Général de Generali Vie), effectué d'ici le 31 décembre 2025, bénéficie d'un boost de 1,10 point sur 2025 et 2026. Pour bénéficier de cette offre, le versement doit atteindre 50 000 € minimum avec une quote-part investie en unités de compte d'au moins 30 %. A ce taux de 1,10 %, la compagnie appliquera un bonus sur stock sur le taux du fonds euro AGGV en fonction de la quote-part d'unités de compte présente au sein de votre contrat dans **la limite de 1,50 point.**

En supposant un taux de rendement identique à celui servi en 2024, l'application du bonus sur versement et sur stock sur le fonds euro AGGV devrait aboutir aux taux nets suivants :

- De 0 % à 30 % d'unités de compte : **3 %.**
- De 30 % à 40 % d'unités de compte : **3,19 %.**
- De 40 % à 50 % d'unités de compte : **3,76 %.**
- De 50 % à 60 % d'unités de compte : **4,33 %.**
- Plus de 60 % d'unités de compte : **4,50 %** après application du plafonnement du bonus sur stock à 1,50 point.

Ce nouveau repli du taux de rendement du livret A et du LDDS est plus que jamais l'occasion de réallouer votre épargne de court terme. Compte tenu des bonus servis par les compagnies d'assurance, les fonds euro offrent des rendements pouvant atteindre 4,50 % tout en disposant d'une liquidité immédiate. Pour plus de plus amples détails, nous vous invitons à nous consulter.

DEVEZ-VOUS CLOTURER VOTRE PEL ?

L'immobilier constitue un pilier incontournable dans la structuration du patrimoine des Français. Cet attachement à la propriété traduit un besoin de sécurité et de protection contre les aléas de la vie. L'accession à la propriété s'accompagne d'un engagement financier important justifiant la mise en place de dispositifs d'épargne spécifiques. C'est dans ce contexte qu'a été créé, en 1965, le Plan Épargne Logement (PEL), destiné à encourager la constitution d'une épargne rémunérée en vue d'obtenir un prêt immobilier dont les paramètres sont fixés dès l'ouverture du plan.

Le PEL comporte obligatoirement une phase d'épargne d'une durée minimale de 4 ans pour bénéficier pleinement des droits à prêt. Un retrait anticipé demeure toutefois possible entraînant la clôture du plan accompagnée d'une réduction du rendement et/ou des droits à prêt. Avant le 2^{ème} anniversaire, la rémunération est alignée sur le taux du CEL en vigueur et avant la 4^{ème} année, le taux de rémunération initial du PEL demeure applicable, mais les droits à prêt sont réduits. **Après la 4^{ème} année, l'obtention d'un emprunt dont les conditions ont été fixées dès l'ouverture du plan est possible.** Le PEL nécessite un apport initial d'au moins 225 € et un versement minimum mensuel de 45 € sachant que le cumul des dépôts ne peut excéder 61 200 €. La phase d'épargne peut durer jusqu'à 10 ans, période durant laquelle les fonds produisent des intérêts au taux fixé dès l'ouverture. Le prêt immobilier est, quant à lui, plafonné à 92 000 € sur une durée comprise entre 2 et 15 ans. Le montant exact de l'emprunt sera fonction du capital accumulé durant la phase d'épargne. Il convient de souligner que plus la durée d'emprunt est courte, plus le montant mobilisable sera élevé. À titre d'exemple, un épargnant ayant ouvert un PEL le 1^{er} mars 2016 avec un versement initial de 225 € puis des versements mensuels de 300 € jusqu'au 1^{er} septembre 2025 pourra solliciter un prêt de 92 000 € sur une durée de 2 à 8 ans mais seulement 48 665 € sur 15 ans.

Au-delà de ces modalités générales, il s'avère que **la date d'ouverture est le facteur clé car elle influence directement la durée de vie du plan, le taux de rémunération, les droits à prêt ainsi que la fiscalité applicable.**

L'une des dates charnières est celle du 1^{er} mars 2011. Les PEL ouverts avant cette date peuvent être conservés sans limitation temporelle. **En revanche, ceux ouverts à compter du 1^{er} mars 2011 ont une durée plafonnée à 15 ans ce qui entraîne leur clôture au-delà de cette période.**

En matière fiscale, la date clé est celle du 1^{er} janvier 2018. Les intérêts des 12 premières années des PEL souscrits avant le 1^{er} janvier 2018 sont exonérés d'impôt sur le revenu avec des prélèvements sociaux ponctionnés annuellement d'où une fiscalité globale limitée à 17,20 %. Tandis que les intérêts des PEL contractés à partir du 1^{er} janvier 2018 sont soumis au PFU dès la première année, soit une imposition au taux de 30 % (12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux).

Au 1^{er} septembre 2025, il en résulte que les plans ouverts entre le 1^{er} septembre 2013 et le 1^{er} janvier 2018 bénéficient d'une exonération d'impôt sur le revenu. En revanche, ceux ouverts avant et après se trouvent fiscalisés au taux de 30 %.

Il est fréquent que vous nous sollicitiez sur l'opportunité de conserver votre Plan d'Épargne Logement. **La pertinence de conserver un PEL dépend directement de la comparaison entre le taux contractuel du plan et les conditions de marché.** La nature du projet envisagé doit alors être prise en considération : pour un projet immobilier, le taux d'emprunt constitue le critère déterminant tandis que pour un objectif purement patrimonial, c'est le taux de rémunération du plan après fiscalité qui doit être examiné.

Si vous avez un projet immobilier, le principal intérêt de conserver le PEL réside dans l'utilisation du droit à prêt. Le recours au prêt sera pertinent à la condition que le taux d'emprunt du PEL soit inférieur au taux d'emprunt du marché. Sachant qu'à ce jour, le taux moyen du marché est de l'ordre de 3,20 % sur 15 ans, seuls les PEL ouverts entre le 1^{er} février 2016 et le 31 décembre 2022 avec des taux d'emprunt de 2,70 % et de 2,20 % présentent un intérêt. Il convient de rappeler que les PEL de moins de 4 ans d'existence, soit ceux ouverts postérieurement au 1^{er} septembre 2021, ne permettent pas, à ce jour, de mobiliser entièrement les droits à prêt.

Bien qu'il en soit l'objectif principal, l'ouverture d'un PEL n'est pas conditionnée à la réalisation d'un projet immobilier. **De ce fait, vous êtes nombreux à avoir utilisé le PEL à des fins strictement capitalistiques.** Son taux de rémunération constant durant toute la vie du PEL en fait un outil idéal pour la thésaurisation.

Au cours des 25 dernières années, le taux de rendement et le taux de prêt ont, au gré des aléas conjoncturels, connu d'importantes fluctuations comme le reflète le tableau ci-contre :

Si votre objectif consiste en une simple opération de placement, **les PEL ouverts entre le 1^{er} juillet 2000 et le 31 juillet 2003** avec un taux garanti de 3,27 % avant fiscalité demeurent attractifs dans les conditions actuelles du marché. Avec un taux net d'impôt et de prélèvements sociaux de 2,29 %, ces plans **méritent donc d'être conservés.**

Date ouverture du plan	Taux	Taux net de fiscalité	Taux d'emprunt	Action à réaliser
01/07/2000 - 31/07/2003	3,27%	2,29%	4,20%	A conserver
01/08/2003 - 31/08/2013	2,50%	1,75%	4,20%	A clôturer
01/09/2013 - 31/01/2015	2,50%	2,07%	4,20%	A conserver jusqu'au 12 ans du plan
01/02/2015 - 31/01/2016	2,00%	1,66%	3,20%	A clôturer
01/02/2016 - 31/07/2016	1,50%	1,05%	2,70%	A clôturer sauf si projet immobilier
01/08/2016 - 31/12/2017	1,00%	0,83%	2,20%	A clôturer sauf si projet immobilier
01/01/2018 - 31/12/2022	1,00%	0,70%	2,20%	A clôturer sauf si projet immobilier
01/01/2023 - 31/08/2023	2,00%	1,40%	2,20%	A clôturer (moins de 4 ans)¹
01/09/2023 - 31/12/2023	2,00%	1,40%	3,20%	A clôturer (moins de 2 ans)²
01/01/2024 - 31/12/2024	2,25%	1,58%	3,45%	A clôturer (moins de 2 ans)²
À compter du 01/01/2025	1,75%	1,23%	2,95%	A clôturer (moins de 2 ans)²

1. Taux servi de 2,00% brut - 2. Taux servi de 1,50 % brut (équivalent CEL 2025)

Les PEL contractés entre le 1^{er} septembre 2013 et le 1^{er} janvier 2018 bénéficient encore d'une exonération d'impôt sur le revenu ce qui les rend attractifs avec un rendement de 2,07 % nets de prélèvements sociaux. En revanche, dès qu'ils auront atteint les 12 ans, il conviendra de les solder car leur rendement net de fiscalité tombera à 1,75 % soit un niveau proche de celui du livret A.

Les intérêts des PEL souscrits depuis le 1^{er} janvier 2018 sont intégralement imposables d'où des taux de rémunération peu compétitifs compris entre 0,70 % et 1,58 % qui incitent à leur clôture.

Il convient également de préciser que le PEL manque de souplesse puisque son fonctionnement n'autorise aucun retrait partiel dans la mesure où tout retrait entraîne la clôture définitive du plan. Par ailleurs, à l'issue de la dixième année, tout nouveau versement devient impossible, ce qui limite la capacité de constitution d'épargne sur le long terme.

Comme évoqué dans le premier article, si vous souhaitez bénéficier d'une rémunération plus attractive tout en disposant d'une grande souplesse de votre épargne, le fonds en euros est la meilleure solution. En effet, l'assurance-vie s'avère être nettement plus flexible dans la mesure où elle ne comporte aucune limitation de durée et permet d'effectuer librement des versements comme des retraits sans contrainte particulière. Sur le plan fiscal, l'impôt sur le revenu n'est dû qu'en cas de rachat, c'est-à-dire lors de la sortie effective des capitaux. Les intérêts générés au fil du temps bénéficient ainsi pleinement de l'effet de capitalisation, puisqu'aucune imposition (hors prélèvements sociaux) n'intervient tant que les capitaux demeurent investis. En d'autres termes, aucun impôt sur le revenu n'est prélevé sur des sommes qui ne sont pas utilisées.

En conclusion, le PEL demeure un outil d'épargne conçu initialement pour faciliter l'accès à la propriété et répondre aux aspirations patrimoniales des ménages. Cependant, l'évolution de sa réglementation et les contraintes attachées à son fonctionnement en font aujourd'hui un produit moins lisible. La décision de conserver ou non un PEL doit donc être guidée par vos objectifs patrimoniaux afin d'opter pour la stratégie la plus adaptée à votre situation. Afin de vous aider dans votre prise de décision, le tableau ci-avant indique une recommandation générale. Bien évidemment, nous sommes à votre disposition pour effectuer une étude personnalisée de votre situation.

PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 29 août 2025

Marchés des Actions	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		2 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	7 703,90	0,50%	4,38%	25,78%	55,72%
PARIS (CAC 40 GR)	24 747,05	0,59%	7,44%	38,12%	80,56%
PARIS (CAC Mid&Small)	13 993,23	0,43%	9,74%	6,34%	19,28%
PARIS (CAC All-Tradable)	5 730,98	0,34%	4,77%	23,25%	49,21%
EUROPE (Euro Stoxx 50)	5 351,73	0,91%	9,31%	52,16%	63,54%
NEW YORK (Dow Jones)	45 544,88	3,29%	7,05%	44,54%	60,20%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	21 455,55	5,33%	11,11%	81,58%	82,21%
FRANCFORT (Dax Xetra)	23 902,21	-0,03%	20,06%	86,23%	84,64%
LONDRES (FTSE 100)	9 187,34	4,87%	12,41%	26,13%	54,06%
TOKYO (Nikkei 225)	42 718,47	5,51%	7,08%	52,07%	84,61%
MONDE (Msci World) en Euros	349,29	3,97%	0,06%	33,33%	66,23%

Taux d'intérêt					
	3 mois	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans
FRANCE	2,05%	2,05%	2,97%	3,45%	4,08%
ETATS-UNIS	4,16%	3,92%	3,73%	4,18%	4,99%
ROYAUME-UNI	4,08%	4,64%	3,97%	4,71%	5,51%
JAPON	0,45%	0,87%	1,16%	1,62%	2,62%

Or et Devises	Cours	Variation en pourcentage sur			
		2 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	94 880 €	5,41%	17,88%	69,43%	79,05%
NAPOLEON	550,00 €	4,76%	14,61%	58,09%	69,81%
EURO / DOLLAR	\$ 1,1681	-0,19%	12,25%	16,61%	-1,89%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8645	1,23%	4,21%	0,59%	-3,06%
EURO / 100 YENS	¥ 171,56	1,20%	5,05%	23,43%	36,74%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 0,9361	-0,05%	-0,48%	-4,09%	-13,03%

CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 29 août 2025

PRODUIT INTERIEUR BRUT 2 ^{ème} TRIMESTRE 2025	2 954,64 milliards d'euros
DEFICIT PUBLIC 2024	169,6 milliards d'euros soit 5,8 % du PIB
DETTE PUBLIQUE 1 ^{er} TRIMESTRE 2025	3 345,8 milliards d'euros soit 114,0 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,30 % au 2eme trimestre 2025
PRODUCTION INDUSTRIELLE	+ 3,80 % en juin 2025
DEPENSE DE CONSOMMATION DES MENAGES	- 0,3 % en juillet 2025
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 925 euros par mois à compter du 01/01/2025
SMIC (BRUT)	11,88 € au 01/11/2024 soit 1 801,80 € mensuels
INDICE DES PRIX	+ 1,00 % sur un an
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)	+ 0,96 % sur un an
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)	+ 1,04 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	7,50 % de la population active

2, avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex

Tél. : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - magellanconseil@magellanconseil.fr - www.magellanconseil.fr

S.A.R.L. au capital de 40 000 € - R.C.S. Lille Métropole B 392 608 311 - Code APE N° 6619B - TVA intracommunautaire N° FR20392608311 - Membre de l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF

Référéncée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le N° 07 005 844 en tant que Conseiller en Investissement Financier et courtier d'assurance.

Intermédiaire Immobilier (carte professionnelle délivrée par la CCI de Lille N° CPI 5906 2016 000 011 371) - Garantie financière « non détention de fonds pour compte de tiers » et