Comment fonctionne l'épargne logement ?

29/10/2024

Le Plan Epargne Logement (PEL) : fonctionnement et fiscalité

Le PEL vous permet en principe de financer un projet immobilier (achat, construction ou travaux). Les conditions d'octroi du prêt et les modalités sont strictement encadrées. Elles dépendent, en plus des droits acquis pendant la phase d'épargne, de la date d'ouverture de votre PEL.

En 2023, l'encours du PEL s'élevait à 253 Mds€ pour un peu moins de 10 millions de souscripteurs, après avoir frôlé les 300 Mds€ en 2021. Il reste le 2e produit d'épargne réglementée après le livret A. (source Banque de France).

Épargner avec un PEL : avantages et fiscalité

Quelles conditions pour ouvrir un PEL ?

Toute personne peut ouvrir un PEL, sans condition d'âge. Vous ne pouvez posséder que 1 seul PEL, mais il est possible de le cumuler avec un CEL, à condition que les 2 soient ouverts dans le même établissement bancaire.

Le dépôt initial minimal est fixé à 225 €.

Les versements sur le PEL sont règlementés. Par an, vous devez verser au minium 540 €, répartis en versements mensuels (45 €/mois) ; trimestriels (135 €/trimestre) ou semestriels (270 €/semestre). Tout manquement à cette exigence entraîne la clôture du plan.

Dès lors que vous remplissez cette condition, vous pouvez verser librement dans votre plan.

Quel est le plafond du PEL en 2024 ?

Le PEL est plafonné à 61 200 € (intérêts non compris). Une fois ce montant atteint, vous ne pouvez plus alimenter votre plan.

A noter : Soyez donc vigilant lorsque vous réalisez des versements exceptionnels sur votre PEL. Vérifiez que vous ne dépassez pas le plafond autorisé en prenant en compte les versements que vous devez encore réaliser pour respecter le montant annuel défini.

Quand peut-on débloquer son PEL ?

Les sommes épargnées sont bloquées pendant la durée de l'épargne Tout retrait, même partiel, entraine la clôture du plan.

L'épargne de votre PEL est garantie par le Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution, dans la limite de 100 000 € par client et par établissement bancaire.

Taux du PEL en 2024

Le taux de rémunération du PEL est réglementé, et fixé par décret.

Rémunération des PELTableau à 2 colonne : la colonne 1 indique la date d'ouverture du plan et la colonne 2 le taux d'intérêt

Date d'ouverture du plan	Taux d'intérêt
Entre le 01/08/2003 et le31/01/2015	2,50%
Entre le 01/02/2015 et le 31/01/2016	2%
Entre le 01/02/2016 et le 01/08/2016	1,50%
Entre le 01/08/20216 et le 31/12/2022	1%
En 2023	2%
Depuis le 01/01/2024	2,25%

Son taux de rémunération est figé au moment de sa souscription C'est-à-dire qu'il est fixé à la date de son ouverture

et sera le même pendant toute la durée de vie du contrat. Cela en fait un produit de placement sûr, même si vous n'avez pas de projet immobilier, car son taux reste constant malgré les fluctuations des taux d'intérêt. En période d'inflation, cependant, il peut se passer 1 ou 2 années pendant lesquelles le capital se déprécie, avant que les autorités ne réajustent le taux. Entre 2016 et 2023, le taux était très bas (1 %), alors même qu'à la fin de cette période, l'inflation était sensiblement remontée. C'est ce qui explique la baisse du nombre de souscriptions ces dernières années. Avec la remontée du taux à 2,25 %, parallèlement à la baisse de l'inflation, le PEL pourrait redevenir avantageux.

Quand faut-il clôturer un PEL ?

Quand fermer un PEL ?

Les PEL ont une durée de vie minimale de 4 ans, et maximale de 15 ans.

Si vous clôturez votre plan **avant son 4e anniversaire**, vous vous exposez à une perte ou à une diminution de vos droits. Une clôture entre la 3e et la 4e année de votre PEL entraine une réduction de vos droits acquis pour souscrire votre prêt et de votre éventuel droit au versement de la prime d'Etat. Cette prime, supprimée pour les PEL souscrits après 2018, est abordée dans un paragraphe dédié de cet article. Si la clôture a lieu pendant les 3 premières années du PEL, vous perdez votre droit à prêt et votre éventuel droit à prime. Si vous clôturez avant les 2 ans de votre PEL, vos intérêts sont, en outre, recalculés au taux du CEL.

Dès lors que votre contrat a **plus de 4 ans**, vous êtes libre de faire les démarches pour obtenir votre prêt, ou de retirer vos fonds. Cette dernière possibilité clôture le plan, mais laisse perdurer votre droit de souscrire un prêt pendant 1 an. Au-delà de cette durée, vous devez soit conclure un prêt, soit clôturer votre plan (vous perdez alors les droits acquis). Si vous ne faites ni l'un ni l'autre, celui-ci sera transformé en livret d'épargne, avec le taux de rémunération fixé par la banque.

Vous pouvez épargner, et verser sur votre PEL pendant 10 ans Au-delà, vous ne pouvez plus alimenter votre plan, mais votre épargne continue de fructifier pendant 5 ans.

Cession des droits à prêt du PEL

Il est possible de céder vos droits à prêt à un membre de votre famille. 2 conditions doivent toutefois être remplies :

- Le bénéficiaire doit lui-même être titulaire de droits à prêt issus d'un PEL ;
- Ce PEL doit avoir au moins 4 ans.

Cas de clôture du PEL

La clôture peut intervenir à l'initiative de la banque, si vous n'avez pas respecté le montant minimal annuel de versements, par exemple.

Mais vous pouvez vous-même procéder au retrait, partiel ou total de vos fonds, ce qui entraîne la clôture du plan.

Si votre plan atteint les **15 ans d'ancienneté** et que vous ne souscrivez pas de prêt immobilier, le PEL est alors transformé en livret d'épargne dont la banque fixe le taux de rémunération.

Obtenir un prêt avec un PEL

Projets pouvant être financés par le prêt obtenu via un PEL

Il faut distinguer si le PEL a été ouvert depuis mars 2011, ou entre 2003 et février 2011

Dans le 1er cas, PEL ouvert depuis mars 2011, le prêt doit financer :

- L'achat de la résidence principale ou la construction de votre résidence principale,
- L'achat d'un terrain pour la construction de votre résidence principale,
- Certains travaux de réparation et/ou amélioration de votre résidence principale.

Dans le 2nd cas, PEL ouvert entre 2003 et 2011, le prêt doit financer :

- L'achat ou la construction d'une résidence principale, la vôtre ou celle d'un locataire,
- L'achat d'un terrain pour la construction de votre résidence principale (ou celle d'un locataire),
- Certains travaux de réparation et/ou d'amélioration de votre résidence principale (la vôtre ou celle d'un locataire), ou de votre résidence principale, ou de votre meublé de tourisme.

Les avantages du PEL lors d'un prêt immobilier

Dès lors que votre plan a plus de 4 ans d'existence, vous pouvez faire les démarches pour obtenir votre prêt immobilier. Le montant, la durée, et le taux dépendent des intérêts acquis pendant la phase d'épargne et de la date d'ouverture du plan.

Le montant du prêt auquel vous pouvez prétendre est actuellement plafonné à 92 000 €, et sa durée peut varier entre 2 et 15 ans.

Le taux du prêt obtenu dépend de la date d'ouverture du PEL.

Taux du prêtTableau à 2 colonnes : la colonne 1 indique la date d'ouverture et la colonne 2 indique le taux d'intérêt

Date d'ouverture	Taux d'intérêt
Avant janvier 2015	4,20 %
Février 2015 – Janvier 2016	3,20 %
Février 2016 – juillet 2016	2,70 %
Août 2016 - décembre 2022	2,20 %
2023	3,2 %
Depuis le 01/01/2024	3,45 %

Comment calculer sa prime PEL ?

Pour les PEL souscrits avant 2018, il est prévu un système de bonification du rendement du PEL. En cas de souscription d'un prêt, l'État vous verse une prime qui vient s'ajouter au montant de vos intérêts. Les conditions de versement et le montant de la prime d'état **dépendent de la date d'ouverture de votre PEL**. Elle peut être majorée si vous avez des enfants à charge.

La prime d'État a été supprimée pour les PEL ouverts après 2018.

La prime d'EtatTableau à 3 colonnes : la colonne 1 indique la date d'ouverture du PEL, la colonne 2 indique les conditions d'attribution et la colonne 3 indique le montant

Date d'ouverture du PEL	Condition d'attribution	Montant
Entre le 13/12/2002 et le 20/02/2011	La prime d'Etat est versée si le PEL aboutit à la souscription d'un prêt immobilier	La prime est égale à 40 % des intérêts acquis, et est plafonnée à 1525 €
Entre mars 2011 et janvier 2015	La prime d'Etat est versée si le PEL aboutit à la souscription d'un crédit immobilier de 5000 € minimum	La prime est égale à 40 % des intérêts acquis, et est plafonnée à 1000 €
Entre février 2015 et janvier 2016	La prime d'Etat est versée si le PEL aboutit à la souscription d'un crédit immobilier de 5000 € minimum	Le montant de la prime est égal à 50% des intérêts acquis, et ne peux dépasser 1000
Entre février et juillet 2016	La prime d'Etat est versée si le PEL aboutit à la souscription d'un crédit immobilier de 5000 € minimum	La prime est égale à 2/3 des intérêts acquis, et est plafonnée à 1000 €
Entre août 2016 et décembre 2017	La prime d'Etat est versée si le PEL aboutit à la souscription d'un crédit immobilier de 5000 € minimum	La prime est égale à 100 % des intérêts acquis, et est plafonnée à 1000 €
Depuis janvier 2018	La prime d'Etat a été supprimée	La prime d'Etat a été supprimée

Il est possible de **rembourser** totalement ou partiellement **le prêt de manière anticipée**.

La fiscalité du PEL

La fiscalité appliquée au PEL dépend d'une part de sa date d'ouverture, et d'autre part de son ancienneté.

Ce qu'il faut retenir :

- **Pour les PEL ouverts avant 2018**, les intérêts sont soumis aux prélèvements sociaux et exonérés d'impôts sur le revenu jusqu'au 12e anniversaire du plan. Au-delà, l'impôt sur le revenu s'applique.
- **Pour les PEL ouverts après 2018**, les intérêts sont soumis tant aux prélèvements sociaux qu'à l'impôt sur le revenu. Ces derniers prennent la forme d'un prélèvement unique de 30 %, appelé PFU ou flat tax, se

décomposant en 12,8 % d'imposition et 17,2 % de prélèvements sociaux. Cette fiscalité différencie le PEL du livret A, dont les intérêts restent exonérés de charges comme d'impôts. En 2024, le taux de rémunération du livret A (3 %) est plus élevé que celui du PEL.

Il s'agit là d'une vue d'ensemble. Dans le détail, les taux et les modalités de paiement des prélèvements sociaux et/ou de l'impôt sur le revenu varient en fonction de la date de souscription du PEL (avant ou après 2011), et, de son ancienneté (moins de 10 ans, entre 10 et 12 ans, plus de 12 ans).

Le PEL en 2024Tableau à 2 colonnes : la colonne 1 indique la liste des caractéristiques, la colonne 2 indique les caractéristiques du PEL

Objectif du PEL	Epargne logement (ou projet immobilier)
Pour qui ?	Tout épargnant
Taux d'intérêt annuel du PEL en 2024	2,25 % depuis le 01/01/2024
Horizon de placement	Moyen terme
Durée de placement	De 4 à 10 ans
Disponibilité	Oui mais si retrait : clôture du PEL et avant 4 ans perte de certains avantages
Niveau de risque	Sans risque
Seuil PEL	225 € à l'ouverture et 540 € minimum par an
Plafond PEL	61 200 €
Garantie en capital	Oui
Fiscalité PEL 2024	Variable selon la date d'ouverture du plan
Où souscrire un PEL ?	Etablissements bancaires
Protection en cas de faillite	Protection jusqu'à 100 000 €
Avantages PEL	Après 4 ans, accès à un crédit immobilier à un taux connu et garanti, d'un montant maximum de 92 000 €. Une prime d'état accordée pour les contrats conclus après le 1er janvier 2018, au moment du prêt. Son montant dépend des intérêts acquis.

Le Compte Epargne Logement (CEL)

Le CEL est un compte sur livret, également dédié au financement d'un projet immobilier ou de travaux. Le principe de fonctionnement est le même que celui du PEL : les intérêts acquis pendant votre phase d'épargne vous ouvrent des droits pour bénéficier d'un prêt immobilier à taux avantageux. Son fonctionnement est toutefois plus souple.

Epargner avec un CEL

Quelles sont les conditions d'ouverture d'un CEL ?

Toute personne peut détenir un CEL, sans condition d'âge ou de nationalité Comme le PEL, il est limité à 1 par personne. Vous pouvez cumuler un PEL et un CEL, à condition que ce soit dans le même établissement bancaire.

Le versement initial est de 300 € minimum.

Contrairement au PEL, vous n'avez pas de contrainte de montant annuel. Vous effectuez vos versements quand vous le souhaitez, au rythme où vous le souhaitez. La seule contrainte tient dans leur montant : vos versements volontaires doivent être au minimum de 75 €.

Attention toutefois, **le CEL est plafonné à 15 300 €**. Vous ne pouvez effectuer de versements au-delà de ce montant. Ce dernier ne prend pas en compte la capitalisation des intérêts.

Disponibilité et garantie de l'épargne

Votre épargne est disponible à tout moment et les retraits sont libres

Le solde ne peut toutefois pas descendre en dessous de 300 €. Si cela se produit, le compte est clôturé.

Les sommes épargnées sur un CEL sont garanties de la même manière que le PEL, à savoir par le Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution, dans la limite de 100 000 € par déposant et par établissement.

Quel est le taux du CEL en 2024 ?

Le CEL étant, comme le PEL, un livret règlementé, c'est l'Etat qui en fixe la rémunération. Celle-ci est de 2 % **depuis le 1er janvier 2023**.

Les intérêts sont calculés par quinzaine, et versés au 31 décembre de chaque année. Ils sont capitalisables, c'est-à-dire qu'ils s'ajoutent au montant de votre épargne et génèrent alors des intérêts supplémentaires.

Durée de vie et clôture du CEL

À partir de quand demander le prêt immobilier

Vous ne pouvez demander l'accès à un prêt qu'au-delà de 18 mois Ce délai peut néanmoins être réduit dans 2 cas de figure :

- Si vous utilisez des droits provenant d'une cession d'un autre CEL ouvert depuis 18 mois ;
- Si vous détenez un PEL en plus de votre CEL, et que vous utilisez les droits qui en sont issus.

Un montant d'intérêt doit également avoir été atteint, il dépend de l'objet du financement.

Montant minimum d'intérêts permettant de faire la demande du prêtTableau à 2 colonnes : la colonne 1 indique le type de projet, la colonne 2 indique le montant minimum d'intérêt

Projet	Montant minimum d'intérêts
Travaux d'économie d'énergie	22,50€
Travaux de réparation ou d'amélioration	37€
Construction ou achat du logement	75€

Cession des droits à prêt et clôture

Vous pouvez céder vos droits à prêt à un membre de votre famille, pour autant que ce dernier dispose d'un CEL. Des conditions d'ancienneté sont également posées : votre CEL doit avoir plus de 18 mois, et celui de votre bénéficiaire plus de 12.

Vous pouvez clôturer votre CEL quand vous le souhaitez

La phase de prêt

Les projets pouvant être financés par le prêt obtenu via le CEL

Le CEL vous permet d'obtenir un prêt à taux privilégié. Le prêt doit financer votre résidence principale ou des parts de SCPI à vocation d'habitation.
Si votre CEL a été ouvert après mars 2011, il peut également financer des logements secondaires, de repos, ou de tourisme.

Conditions du versement d'une prime d'État

Si le CEL a été ouvert avant 2018, une prime peut également être versée par l'Etat. Son versement est réalisé au moment de la souscription du prêt. Son montant est égal à la moitié des intérêts acquis, et est plafonné à 1 144 €.

Cette prime a été supprimée pour les CEL ouverts après 2018.

La fiscalité du CEL

Si votre CEL a été ouvert avant 2018, alors les intérêts ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu, mais des prélèvements sociaux de 17,2 % s'appliquent chaque année. Le même traitement fiscal est appliqué à la prime d'État lorsqu'elle est versée.

Si votre CEL a été ouvert après 2018, alors les intérêts sont soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. C'est alors la flat tax qui s'applique, c'est-à-dire un prélèvement de 30 % effectué par la banque. Vous pouvez renoncer à cette option et choisir d'intégrer les intérêts de votre CEL au barème de l'impôt sur le revenu.

Le CEL en 2021Tableau à 2 colonnes : la colonne 1 indique la liste des caractéristiques, la colonne 2 indique les caractéristiques du CEL

Objectif	Epargne logement (ou projet immobilier)
Pour qui ?	Tout épargnant
Taux d'intérêt annuel	2 % (hors prime d'état)
Horizon de placement	Court terme
Durée de placement	Illimitée (minimum de 18 mois pour bénéficier d'un prêt)
Disponibilité	Oui
Niveau de risque	Sans risque
Seuil	300 €
Plafond	15 300 €
Garantie en capital	Oui
Fiscalité	PFU de 30 % sur intérêts pour les CEL souscrits depuis le 1er janvier 2018 Prélèvements Sociaux de 17,2% sur intérêts pour les CEL souscrits jusqu'au 31/12/2017
Où souscrire ?	Etablissements bancaires
Protection en cas de faillite	Protection jusqu'à 100 000 €

Ce qu'il faut retenir du fonctionnement de l'épargne logement

Le PEL et le CELTableau à 3 colonnes : la colonne 1 indique la liste des caractéristiques, la colonne 2 indique les caractéristiques du PEL, la colonne 3 indique les caractéristiques du CEL

Dispositifs	PEL	CEL
Qui peut souscrire ?	Toute personne physique, sans condition d'âge ou de résidence. Une personne ne peut détenir qu'un seul PEL et qu'un seul CEL. Les deux peuvent être cumulés, à condition que ce soit dans le même établissement bancaire.	Toute personne physique, sans condition d'âge ou de résidence. Une personne ne peut détenir qu'un seul PEL et qu'un seul CEL. Les deux peuvent être cumulés, à condition que ce soit dans le même établissement bancaire.
Versement initial	225 €	300 €
Contraintes de versement	540 € annuels minimum, répartis en versements mensuels, trimestriels ou semestriels. Il est également possible de réaliser des versements volontaires	Les versements sont libres. Le montant minimum est de 75 €
Plafond	61 200 €	15 300 €
Rémunération	Entre 1 % et 2,25 % suivant la date de souscription	2 %
Retrait	Tout retrait entraine la clôture du PEL, qui peut être transformé en CEL	Les retraits sont libres. Le montant du CEL ne peut toutefois pas être inférieur à 300 €
Garantie des fonds	L'épargne est garantie par le Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution, dans la limite de 100 000 € par client et par établissement bancaire	L'épargne est garantie par le Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution, dans la limite de 100 000 € par client et par établissement bancaire
Cession des droits	Il est possible, sous conditions, de céder votre droit d'épargne logement à un membre de votre famille détenant un PEL de plus de 4 ans.	Il est possible, sous conditions, de céder votre droit d'épargne logement à un membre de votre famille détenant un CEL de plus de 12 mois si votre CEL a plus de 18 mois.
Fiscalité	Souscription avant 2018 : les intérêts sont soumis aux prélèvements sociaux et exonérés d'impôts sur le revenu jusqu'au 12e anniversaire du plan. Au-delà, l'impôt sur le revenu s'applique. Souscription après 2018 : les intérêts sont soumis tant aux prélèvements sociaux qu'à l'impôt sur le revenu.	Souscription avant 2018 : intérêts et prime d'Etat ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu, mais les prélèvements sociaux s'appliquent. Souscription après 2018 : les intérêts sont soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux

Dispositifs	PEL	CEL
Prime d'Etat	Souscription avant le 20/02/2011 : la prime d'Etat est versée en cas de souscription de crédit immobilier Souscription entre le 21/02/2011 et le 31/12/2017 : la prime d'Etat est versée en cas de souscription d'un crédit immobilier de 5000 € minimum Souscription après 2018 : la prime d'Etat est supprimée	Souscription avant 2018 : la prime d'Etat est versée Souscription après 2018 : la prime d'Etat est supprimée
Conditions pour emprunter	Le PEL doit avoir 4 ans	Le CEL doit avoir 18 mois. Il faut avoir cumulé un certain montant d'intérêts
Montant maximum du prêt	92 000 €	23 000 € (92 000€ si vous cumulez un PEL et un CEL)
Durée du prêt	De 2 à 15 ans	De 2 à 15 ans

Dispositifs	PEL	CEL
Que peut financer le prêt ?	Souscription avant 2011 : ● L'achat ou la construction d'une résidence principale, la vôtre ou celle d'un locataire ● L'achat d'un terrain pour la construction de votre résidence principale (ou celle d'un locataire) Certains travaux de réparation et/ou d'amélioration de votre résidence principale (la vôtre ou celle d'un locataire), ou de votre résidence principale, ou de votre meublé de tourisme Souscription depuis mars 2011 : ● L'achat de la résidence principale ou la construction e votre résidence principale ● L'achat d'un terrain pour la construction de votre résidence principale ● Certains travaux de réparation et/ou amélioration de votre résidence principale	Souscription avant mars 2011 : votre résidence principale ou des parts de SCPI à vocation d'habitation Souscription après mars 2011, il peut également financer des logements secondaires, de repos, ou de tourisme.

© Copyright La retraite en clair 2019 Accessibilité partiellement conforme