

► **COMPTE ÉPARGNE LOGEMENT PLAN ÉPARGNE LOGEMENT**

I - [Des produits financiers originaux qui associent épargne et prêt](#)

II - [Caractéristiques synthétiques du CEL et du PEL](#)

III - [Comment juger de l'intérêt d'ouvrir un CEL ou un PEL](#)

IV - [Description détaillée du CEL](#)

V - [Description détaillée du PEL](#)

Découvrez comment utiliser votre PEL et/ou votre CEL :

→ [Utilisez la calculatrice PEL](#)

→ [Utilisez la calculatrice CEL](#)



Le principe du PEL et du CEL,

Le détail de fonctionnement,

La fiscalité associée,

Comment juger de l'intérêt pour vous.

Points clefs : deux produits complémentaires qui associent épargne et prêt dans un même contrat.

Le CEL une rémunération faible, un montant du prêt peu élevé, mais un taux de prêt relativement intéressant,

Le PEL une rémunération intéressante, mais l'obligation d'épargner pendant 4 ans et un taux de prêt peu attractif actuellement.

I - Des produits financiers originaux qui associent épargne et prêt

Le Compte Épargne Logement (CEL) et le Plan Épargne Logement (PEL) comptent parmi les placements préférés des particuliers. La raison de cet engouement est triple : ils sont activement promus par les banques, ils apportent une sécurité financière au niveau de l'épargne comme du prêt, et ils bénéficient d'avantages fiscaux (ce que les Français apprécient beaucoup !).

A la différence de tous les autres produits financiers, le CEL et le PEL associent deux étapes :

- une phase d'épargne rémunérée (de 18 mois à 48 mois) : son taux est fixé entre 2 % et 3,50 % environ et elle supporte 11 % de prélèvements sociaux (depuis le 1^{er} janvier 2005) lors du dénouement pour les PEL et lors du versement de la prime du CEL;
- la possibilité d'obtenir un prêt concernant un bien immobilier à l'issue de la phase d'épargne, à un taux d'intérêt fixé dès l'ouverture du CEL ou du PEL. Le montant du prêt est déterminé par le total des intérêts perçus durant la phase d'épargne. Le taux de ce prêt (actuellement 3 % pour le CEL et 4,12 % pour le PEL hors assurance) peut être intéressant à certaines périodes ou ne pas l'être, en fonction du niveau des taux d'intérêt.

II - Caractéristiques synthétiques du CEL et du PEL :

Vous trouverez ici une synthèse des caractéristiques du CEL et du PEL :

- **durée minimum d'épargne** : elle est de 18 mois pour un CEL et de 4 ans pour un PEL ; si vous réalisez votre projet immobilier avant ces termes, vous ne pourrez pas profiter des prêts associés.
- **taux de rémunération de l'épargne** : actuellement, la rémunération du CEL est de 1,75 % à laquelle s'ajoute une prime de 0,75 % en cas de prêt (maximum 1 144 €). Pour le PEL, la rémunération se situe à 2,50 %, à laquelle s'ajoute 1 % de prime d'Etat en cas de prêt.
- **montant d'épargne** : vous devez verser à l'ouverture du CEL un minimum de 300 € que vous devrez laisser en permanence. Les versements ultérieurs sont d'un minimum annuel de 75 €, mais vous êtes libre de la périodicité. Le montant maximum des dépôts sur un CEL est fixé à 15 300 €. A l'ouverture du PEL, vous devez verser 225 €, puis 540 € par an pendant 4 ans. Le montant maximum des dépôts sur un PEL est fixé à 61 200 €.
- **taux du prêt immobilier** : à la différence des prêts bancaires classiques, le taux des prêts CEL ou PEL est identique quelque soit la durée du prêt immobilier demandé. Il est donc difficile à comparer avec les prêts classiques, dont le taux varie de 0,40 % entre une durée de 7 ans et une durée de 15 ans (hors assurance). Le taux du prêt CEL reste très compétitif actuellement (3 %), mais c'est la contrepartie d'une rémunération faible et d'un montant de prêt peu élevé. Le taux du prêt PEL, 4,20 %, devient à nouveau intéressant avec la remontée des taux d'intérêt.
- **les montants de prêt obtenus grâce au CEL ou au PEL sont en général faibles** : ils sont déterminés par le montant des intérêts acquis et diminuent en fonction de la durée du prêt (le total des intérêts payés reste constant quelque soit la durée choisie du prêt, c'est le montant du prêt qui est ajusté en conséquence). Pour un placement de 15 000 € pendant 2 ans sur un CEL (environ 1 000 € d'intérêts acquis), le prêt se monte à environ 14 000 € sur une durée de 10 ans et 9 500 € sur 15 ans. Pour un solde moyen de 5 000 € environ sur un PEL pendant 4

ans (environ 1 000 € d'intérêts acquis), le prêt se monte à environ 15 000 € sur une durée de 10 ans et 9 500 € sur une durée de 15 ans.

Attention : nouvelles dispositions fiscales (depuis 2006) :

Deux nouvelles mesures fiscales vont s'appliquer aux « vieux » plans d'épargne logement. Elles concernent les « intérêts inscrits en compte » en 2006, les intérêts capitalisés en 2005 ne sont donc pas concernés par la première mesure (les intérêts sont ajoutés au capital au 31 décembre de chaque année). Pour les titulaires qui décident de clore leur plan en cours d'année, la taxation s'appliquera au prorata temporis sur le nombre de mois écoulés.

- **pour les PEL de plus de 10 ans, 11 % en moins sur les intérêts au titre des prélèvements sociaux** (taxation annuelle) : dans le système précédent, ces prélèvements sociaux n'étaient acquittés que lors de la fermeture du plan. La taxation s'applique aux anciens PEL, mais seulement sur le rendement annuel servi à partir de la dixième année. **Pour un PEL ouvert en 1996, le taux de rendement, prime d'État incluse, est de 5,25 %** (3,84 % hors prime). Le rendement sera donc égal, en 2006, à 4,67 %, ce qui est encore excellent pour une épargne sans risque. **Dès 2007, cependant, le taux de ce PEL tombera à 3,41 %** car, au-delà de dix ans, la prime d'État n'est plus servie ;
- **pour les PEL de plus de 12 ans, la taxation des intérêts varie de 11 à 27 %** : l'imposition des intérêts se fera, au choix du contribuable, par le biais du prélèvement forfaitaire libérateur (16 %) ou selon le barème de l'impôt sur le revenu. De plus, il faut ajouter les prélèvements sociaux de 11 %. Pour ceux qui sont concernés par le prélèvement forfaitaire - la grande majorité des épargnants -, la taxation globale sera égale à 27 % des intérêts servis. Selon l'ancienneté de votre PEL, le rendement final se situera entre 2,80 % et 3,47 %. Pour les générations plus récentes de PEL, dont le taux de rendement est moins élevé, cette nouvelle imposition aura un impact plus important. Par exemple, pour les plans ouverts entre le 23 janvier 1997 et le 8 juin 1998, au taux nominal de 4 % (2,90 % hors prime), la taxation à 27 % au-delà de douze ans fera tomber la performance annuelle à 2,26 % en 2009 ou 2010, selon la date d'ouverture.

III - Comment juger de l'intérêt du CEL et du PEL pour vous ?

Les principales conclusions auxquelles on peut parvenir sont les suivantes :

- l'ouverture d'un CEL n'est intéressante que si vous êtes certain de faire une opération immobilière prochainement, vous êtes imposé dans des tranches d'imposition suffisamment élevées, et vous disposez actuellement d'un montant d'épargne suffisant (exemple 10 000 €) pour alimenter ce CEL. Vous générez alors suffisamment d'intérêts pour profiter d'un montant de prêt significatif à l'issue de la période d'épargne.
- l'ouverture d'un PEL constitue un mode d'épargne attractif fiscalement, qui vous donne la garantie d'un prêt à l'échéance (que peut-être vous n'utiliserez pas), à condition également de se situer dans une tranche d'imposition suffisante et d'être certain de vouloir conserver cette épargne 48 mois.

IV - Description détaillée du CEL :

Le CEL - Phase d'épargne

	Titulaire	Toute personne même mineure. Un couple avec 3 enfants a la possibilité d'ouvrir 5 CEL.
Titulaire	Exemple pour une famille	Avantage : permet d'augmenter, pour un même projet, le montant maximum d'épargne et donc des intérêts acquis, et ainsi d'augmenter le montant du prêt. Inconvénient : chaque CEL doit respecter le montant minimum de solde du CEL et de versement annuel..
	Banque dépositaire	La banque de votre choix. Dans le cas où un PEL est déjà ouvert, obligatoirement la même banque que celle du PEL.
Solde minimum / maximum	Montant minimum de versement à l'ouverture	300 €
	Montant minimum du solde	300 € (pendant toute la durée du CEL)
	Montant maximum du solde	15 300 €
	Montant minimum du versement annuel	75 €
Versements	Périodicité des versements	Libre.
	Montant minimum de chaque versement sur le CEL	Aucun
Durée d'épargne	Durée de placement minimum pour obtenir un prêt immobilier	18 mois minimum si vous n'utilisez que les droits à prêt d'un CEL, 12 mois si vous utilisez également un prêt au titre d'un PEL. En cas de transfert d'un CEL à une autre personne, 12 mois d'épargne suffisent.
	Durée maximum d'épargne	Sans limitation de durée.
Taux d'intérêt	Taux d'intérêt annuel	1,75 % (depuis le 1er août 2006)
	Mode de calcul des intérêts	Calculés par quinzaine et capitalisés (additionnés au capital pour le calcul des intérêts) annuellement.
	Montant de la prime d'état	0,75 % calculée en fonction des intérêts acquis, limitée à 1 144 €, acquise uniquement en cas de prêt immobilier.
	Date de versement de la prime d'état	Versée à la date de dernier déblocage des fonds (fin de période d'épargne).

	Fiscalité des intérêts	Exonérés d'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et prélèvement de solidarité, soit 11%).
Fiscalité	Paiement des prélèvements sociaux	des Environ 11 % des intérêts, déduits chaque année des intérêts versés sur le CEL.
	Droits de succession et de donation	Les montants déposés (y compris les intérêts acquis, même et non encore inscrits) sont imposables selon le régime de droit commun. La transmission du droit à prêt n'est pas soumise aux droits de mutation.
Le CEL - Phase de prêt		
Objet et demande	Objet du prêt	Construction, achat d'un bien immobilier neuf, achat d'un bien immobilier ancien (pour résidence principale uniquement), travaux (hors entretien) ayant notamment pour objet l'économie d'énergie obligatoirement situé en France ou dans les DOM.
	Demande de prêt	Au plus tard 6 mois après la date d'achat du bien ou d'achèvement des travaux, au plus tard dans l'année qui suit la fin de la construction.
Montant du prêt	Montant minimum d'intérêt pour obtenir un prêt CEL	22,50 € pour économie d'énergie, 37 € pour travaux, 75 € pour l'acquisition ou construction d'un bien immobilier.
	Montant maximum du prêt CEL	23 000 €. Dans le cas où un PEL est également ouvert, le total du prêt CEL et du prêt PEL ne doit pas dépasser 92 000 € pour une même famille.
Durée du prêt	Durée minimum du prêt CEL	2 ans
	Durée maximum du prêt CEL	15 ans
Taux	Taux d'intérêt du prêt CEL	3 % maximum (depuis le 1 ^{er} août 2003) hors assurance.
Cession	Cession des droits à prêt	Possible entre membres de la même famille : conjoint, ascendants, descendants, oncles, tantes, frères, sœurs, du bénéficiaire ou de son conjoint. Également possible avec conjoints des frères, sœurs, ascendants et descendants du bénéficiaire ou de son conjoint. Pas de cession entre concubins, possibilité de mettre en place deux prêts pour le même bien. Les droits à prêt peuvent être transférés à condition que l'un des CEL au moins ait 18 mois d'ancienneté, les autres CEL ayant au moins 12 mois d'ancienneté.
	Transfert des droits à prêt entre banques	Possibilité de transfert sous réserve de l'accord des banques et aux conditions tarifaires en vigueur.

V - Description détaillée du plan épargne logement

Le PEL - Phase d'épargne

	Titulaire	Toute personne même mineure.
		Un couple avec 3 enfants a la possibilité d'ouvrir 5 PEL
		Avantage : permet d'augmenter, pour un même projet, le montant maximum d'épargne et des intérêts acquis, et ainsi d'augmenter le montant du prêt.
Titulaire	Exemple pour une famille	Inconvénient : chaque PEL doit respecter le montant minimum de solde et de versement annuel du PEL.
	Banque dépositaire du PEL	La banque de votre choix. Dans le cas où un CEL est déjà ouvert, obligatoirement la même banque que celle du CEL.
	Montant minimum de versement	à 225 €
Solde minimum / maximum	l'ouverture	
	Montant minimum du solde	À échéance, 2385 € (versement initial de 225 € + 4 versements annuels de 540 €)
	Montant maximum du solde	61 200 €
	Montant minimum de versement annuel	540 €
		Chaque mois, trimestre ou semestre, sous réserve de respecter le montant de versement minimum annuel (540 €).
Versements	Périodicité de versement sur le PEL	Le souscripteur peut à tout moment augmenter ou diminuer le montant de ses versements réguliers et effectuer des versements libres.
	Montant minimum de chaque versement	45 € par mois, 135 € par trimestre, ou 270 € par semestre

	Durée de placement minimum pour obtenir un prêt immobilier	48 mois. Les retraits avant cette durée sont possibles. Vous pouvez soit convertir le PEL en CEL pour conserver le droit à prêt, soit récupérer les fonds, mais vous perdez alors certains avantages du PEL.
	Résiliation avant deuxième anniversaire	Les intérêts sont recalculés au taux du CEL à cette date,; perte des droits à prime d'Etat et perte des droits à prêt.
Durée d'épargne et disponibilité	Résiliation avant troisième anniversaire	Les intérêts restent au taux du PEL; perte des droits à prime d'Etat et perte des droits à prêt.
	Résiliation entre troisième et quatrième anniversaire	Les intérêts restent au taux du PEL; les droits à prime d'Etat sont réduits de 50 %, les droits à prêt sont conservés.
	Durée maximum d'épargne	À compter de 10 ans, les versements ne sont plus possibles, les intérêts sont alors calculés sur la partie « banque » uniquement sans limitation de durée.
	Taux d'intérêt total	3,50 % (5/7 ème par la banque, 2/7 ème sous forme de prime d'Etat), depuis le 1 ^{er} août 2003.
	Taux d'intérêt annuel	2,50 % versés par la banque.
	Prime d'État	1 % plafonnée à 1 525 €, elle est acquise seulement si le titulaire réalise un prêt immobilier à l'issue de la période d'épargne (depuis le 9 décembre 2002). Cette prime est majorée de 10 % (maximum 153 € par personne à charge vivant habituellement au foyer du bénéficiaire).
Taux d'intérêt	Montant maximum des intérêts au taux bonifié	Au delà de 5 335 € d'intérêts acquis à 3,50 % (3 810 € versés par la banque et 1 525 € de prime d'Etat), la prime d'Etat n'est plus versée et le taux revient alors à 2,50 %.
	Droit à la prime d'État	Non acquis si le titulaire ne demande pas de prêt (sauf pour les PEL souscrits avant le 9 décembre 2002).
	Date de versement de la prime d'État	Ajoutée aux intérêts du PEL.
	Mode de calcul des intérêts	Calculés par quinzaine en fonction du solde du PEL capitalisés (additionnés au capital pour le calcul des intérêts) et ajoutés au solde du PEL au 31 décembre de chaque année.
	Fiscalité des intérêts	Exonérés d'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS, 10 % actuellement).
	Paiement des prélèvements sociaux	Environ 11 % des intérêts, déduits des intérêts versés sur le PEL, ce qui correspond à une rémunération réelle de 3,05 %.
Fiscalité	Droits de succession et de donation	Les montants déposés (y compris les intérêts acquis, même non encore inscrits) sont imposables selon le régime de droit commun. La transmission du droit à prêt n'est pas soumise aux droits de mutation.
	Impôt Sur la Fortune (ISF)	Le solde et les intérêts (même non repris sur le solde du PEL) sont soumis à l'ISF.

Le PEL - Phase de prêt

Objet et demande	Objet du prêt et PEL	Construction, achat d'un bien immobilier neuf, achat d'un bien immobilier ancien (pour résidence principale uniquement), parking, terrain, travaux (hors entretien), ayant notamment pour objet l'économie d'énergie. Un prêt ne peut s'appliquer qu'à un seul bien obligatoirement situé en France ou dans les DOM.
	Demande de prêt	Le PEL doit avoir été ouvert depuis 3 ans au moins, la demande doit intervenir au plus tard un an après la date de retrait des fonds disponibles du PEL.
Montant du prêt	Montant maximum du prêt PEL	92 000 € par emprunteur et par logement, incluant le prêt PEL et le prêt CEL d'une même famille.
Durée du prêt	Durée minimum du prêt PEL	2 ans
	Durée maximum du prêt PEL	15 ans
Taux	Taux d'intérêt du prêt PEL	4,12 % maximum (depuis le 1 ^{er} août 2003) et selon la date d'ouverture du PEL, hors assurance.
Cession	Cession des droits à prêt	Possible entre membres de la même famille : conjoint, ascendants, descendants, oncles, tantes, frères, sœurs, du bénéficiaire ou de son conjoint. Egalement possible avec les conjoints des frères, sœurs, ascendants et descendants du bénéficiaire ou de son conjoint. Pas de cession entre concubins, possibilité de mettre en place deux prêts pour le même bien. Les droits à prêt peuvent être transférés à condition que chacun des PEL soit arrivé à l'échéance.
	Transfert des droits à prêt entre banques	Possibilité de transfert sous réserve de l'accord des banques et aux conditions tarifaires en vigueur.