

# PRÊT EPARGNE LOGEMENT

## définition

L'épargne logement permet à l'épargnant de se constituer un apport personnel tout en bénéficiant d'un prêt à taux avantageux.

Après une durée minimale d'épargne qui varie selon le régime choisi, compte ou plan, il est possible de bénéficier d'un prêt dont le montant dépendra des sommes épargnées.

Toute personne peut détenir à la fois un compte et un plan à souscrire dans le même établissement, et rassembler les sommes pour une même opération.  
Les sommes versées sur un compte ou un plan épargne logement rapportent des intérêts exonérés d'impôt sur le revenu des personnes physiques.

L'opération s'effectue en deux phases:

- 1- la période d'épargne,
- 2- la période de crédit.

### 1- La période d'épargne :

Chacun des membres d'une famille, parents et enfants, même mineurs, peut être titulaire d'un compte ou d'un plan.

### 2- La période de crédit :

Le montant du prêt est fonction de l'épargne constituée et de la durée du prêt.  
Il ne peut dépasser un plafond, différent suivant le régime choisi : plan ou compte.

Compte-tenu du montant maximum de prêt accordé (23000 euros à compter du 01.01.2002), le compte épargne logement est plus adapté au financement de travaux ou de grosses réparations.

Le plan épargne logement peut aider à financer un projet immobilier plus important : achat-construction d'une maison.

## titulaires

Chacun des membres d'une même famille, parents et enfants, même mineurs, peut ouvrir un compte épargne logement.

Il ne peut être ouvert qu'un seul compte par personne.  
Un compte épargne logement ne peut être ouvert qu'au nom d'une personne physique.

- ° l'achat ou la construction,
- ° L'achat ou la construction financée avec un CEL.

## Le compte épargne-logement peut financer :

- ° l'achat ou la construction d'une résidence principale neuve ou ancienne,
- ° l'achat ou la construction d'une résidence secondaire neuve.

Le logement doit servir de résidence principale à l'emprunteur ou à l'un de ses parents, ou être la résidence principale de son locataire.

Lorsqu'il s'agit d'une résidence secondaire, l'emprunteur doit l'utiliser à titre personnel ou familial ; elle peut faire l'objet de locations occasionnelles et de durée limitée..  
Le financement cumulé d'une résidence principale et secondaire avec un prêt épargne logement est interdit.

Il faut attendre que le premier prêt soit arrivé à terme pour obtenir le second.

## **L'épargne logement peut également financer:**

- l'achat d'un parking ou d'une place de stationnement, situé à proximité de la résidence principale, propriété de l'acquéreur;
- l'achat d'un terrain à construire, s'il est simultané au financement des dépenses de construction ; la valeur du terrain n'est prise en considération qu'à concurrence du coût de la construction ;
- l'achat de parts de SCPI ;
- l'achats de parts en multipropriété ou d'une résidence de tourisme ;
- l'achat ou la construction d'un local à usage commercial ou professionnel dès lors que ce dernier comporte également l'habitation principale du bénéficiaire. Un décret en Conseil d'Etat fixera les modalités d'application de cette mesure.

## **Les travaux**

Le compte épargne-logement peut permettre de financer des travaux dans une résidence principale ou secondaire.

### **Néanmoins, est interdit le financement simultané :**

- de travaux dans une résidence (principale ou secondaire)
- et de l'achat d'une résidence principale ou secondaire.

### **Le logement où sont réalisés les travaux, doit être:**

◦ la résidence principale de l'emprunteur, celle de ses descendants ou ascendants, ou de son conjoint, ou de son locataire.

Dans ce dernier cas, un bail conforme à la loi du 6.7.89 devra être signé.

◦ la résidence secondaire de l'emprunteur, utilisée à titre personnel et familial.

Toutefois, elle peut faire l'objet de locations occasionnelles de durée limitée.

### **Les travaux ouvrant droit à un prêt épargne logement peuvent:**

- entraîner une modification de la surface habitable du logement par surélévation, extension, aménagement ou division du logement ;
- équiper, moderniser, conserver, assainir le logement, ou améliorer son confort ainsi que les conditions de vie et de sécurité de ses occupants, à l'exclusion des travaux de menu entretien;
- économiser l'énergie.

## **phase épargne**

La phase épargne dans un compte épargne logement (CEL)

### **Les fonds épargnés peuvent être déposés :**

- dans une Caisse d'Epargne,
- à La Poste
- dans un établissement de crédit ayant passé un accord avec l'Etat.

### **Versement initial**

- Le versement minimum initial est de 300 euros.

### **Versements ultérieurs**

- Le montant minimum des versements ultérieurs annuels est de 75 euros.

### **Plafond des dépôts**

- Le montant maximum de l'épargne est de 15.300 euros.

### Taux d'intérêt

A compter du 1.7.04, le taux d'intérêt du compte épargne logement sera égal au 2/3 du taux du livret A.

Le taux d'intérêt sera calculé par la Banque de France le **15 janvier et le 15 juillet de chaque année**. En cas de changement de taux par rapport au taux en vigueur, le nouveau taux est publié au Journal officiel de la République française.

Les intérêts perçus sont exonérés d'impôt sur le revenu mais ils sont soumis au prélèvements sociaux (Contribution sociale généralisée, Contribution au remboursement de la dette sociale et prélèvement social de 2%) au taux de **10 %**.

Les intérêts sont capitalisables c'est à dire qu'au **31 décembre de chaque année**, ils viennent s'ajouter au capital épargné et deviennent producteurs d'intérêts supplémentaires.

### Montant minimum des intérêts acquis :

Il est de :

- **75 euros pour financer la construction ou l'acquisition,**
- **37 euros pour financer des travaux,**
- **22,5 euros pour financer des aménagements en vue d'économiser l'énergie.**

### Durée d'épargne

La durée minimum d'épargne est de **18 mois**.

### Disponibilités des fonds versés

Les fonds versés sur un compte d'épargne logement sont disponibles à tout moment. Toutefois, le retrait qui aurait pour effet de réduire le solde du compte à un montant inférieur au dépôt minimum 300 euros entraîne de plein droit la clôture du compte.

### phase crédit

#### Montant et durée du prêt

Le montant du prêt dépend de sa durée et des intérêts acquis pendant la phase épargne. Son montant maximum est de **23.000 euros**.

La durée du prêt est de **2 à 15 ans**.

En cas de cumul de prêt compte-épargne et de prêt plan-épargne détenus par le même titulaire, le montant maximum concernant ce type de financement peut atteindre **92.000 euros**.

### Taux d'intérêt du prêt

Le taux d'intérêt du prêt, est égal au taux d'intérêt servi aux dépôts effectués au compte d'épargne logement. A ce taux s'ajoutent les frais de gestion et les frais financiers de l'organisme prêteurs dans la limite d'un maximum fixé par arrêté (**1.5%**).

Les prêts accordés au titre de comptes d'épargne logement qui ont été rémunérés à des taux sont scindés en fractions d'une durée égale de remboursement. Le montant de chaque fraction de prêt est calculé en fonction du montant des intérêts acquis. Ce montant ne peut toutefois être inférieur à 150 euros. Dans cette hypothèse, les intérêts non utilisés sont affectés au calcul de la fraction de prêt pour laquelle le montant d'intérêts le plus élevé a été pris en compte (circulaire du 16.3.94).

## **Prime d'épargne**

**Le montant maximum de la prime d'épargne versée par l'Etat est de 1.144 euros.**

**Cette prime est exonérée d'impôt sur le revenu mais est soumise aux prélèvements sociaux ( C.S.G et CRDS) au taux de 10%.**

## **Cession de droits à prêts**

**La cession de droits à prêt est possible. Elle consiste pour le titulaire d'un compte épargne logement, le moment venu, à utiliser les intérêts acquis par une autre personne à partir d'un autre compte, afin d'accroître ses droits à prêt.**

**Dans ce cas le cessionnaire bénéficie également de la prime d'épargne au titre des droits à prêts cédés.**

**En revanche, il ne peut pas bénéficier de droits issus d'un plan épargne ouvert par une autre personne.**