



Epargne logement

Institué par la loi du 10 juillet 1965, le régime de l'épargne-logement comprend deux produits distincts : le Compte d'épargne-logement (CEL) et le Plan d'épargne-logement (PEL). S'ils diffèrent dans leur mode de fonctionnement, tous deux ont en commun d'offrir à leur titulaire une rémunération des sommes épargnées et d'ouvrir des droits à prêts dans le cadre d'un projet d'achat immobilier ou de travaux.



Rémunération de l'épargne et taux du crédit

La rémunération globale comprend d'une part les intérêts servis par l'établissement financier et d'autre part, la prime versée par l'État dans la limite de 1 525 €. Cette rémunération est déterminée selon la date de souscription du PEL ou du CEL (voir tableaux ci-dessous).

La prime d'État est calculée par année pleine : il est donc conseillé de résilier juste après la date anniversaire.

➤ Plan d'Epargne Logement (PEL)

Date d'ouverture du PEL	Taux épargne hors prime d'état	Taux épargne global avec prime	Taux du crédit
Après le 01/08/2003	2,50 %	3,50 %	4,20 %
Entre le 01/07/2000 et le 31/07/2003	3,27 %	4,50 %	4,97 %
Entre le 26/07/1999 et le 30/06/2000	2,61 %	3,60 %	4,31 %
Entre le 09/06/1998 et le 25/07/1999	2,90 %	4,00 %	4,60 %
Entre le 23/01/1997 et le 08/06/1998	3,10 %	4,25 %	4,80 %
Entre le 07/02/1994 et le 22/01/1997	3,84 %	5,25 %	5,54 %

➤ Compte Epargne Logement (CEL)

Date d'ouverture du CEL	Taux épargne hors prime d'état	Montant de la prime	Taux du crédit
Après le 01/08/2011	1,50 %	50 % des intérêts acquis	3,00 %
Entre le 01/08/2010 et le 31/07/2011	1,25 %	50 % des intérêts acquis	2,75 %
Entre le 01/08/2009 et le 31/07/2010	0,75 %	50 % des intérêts acquis	2,25 %
Entre le 01/05/2009 et le 31/07/2009	1,25 %	50 % des intérêts acquis	2,75 %
Entre le 01/02/2009 et le 30/04/2009	1,75 %	50 % des intérêts acquis	3,25 %
Entre le 01/08/2008 et le 31/01/2009	2,75 %	50 % des intérêts acquis	4,25 %
Entre le 01/02/2008 et le 31/07/2008	2,25 %	50 % des intérêts acquis	3,75 %
Entre le 01/08/2007 et le 31/01/2008	2,00 %	50 % des intérêts acquis	3,50 %
Entre le 01/08/2006 et 31/07/2007	1,75 %	50 % des intérêts acquis	3,25 %



Calcul des droits à prêts

Montant et durée :

Le montant et la durée du prêt sont calculés de la manière suivante : la totalité des intérêts que devra payer l'emprunteur est égale à la totalité des intérêts acquis avant prélèvements sociaux à la date de la demande du prêt, multipliée par un « coefficient de conversion des intérêts ». Ce coefficient est de 1,5 sauf si vous empruntez pour financer la souscription de parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), dans ce cas il est de 1.

Pour faire simple, le montant auquel vous pourrez prétendre est calculé en fonction de l'épargne que vous aurez accumulée et des mensualités que vous choisirez. En règle générale, plus la durée de votre prêt sera courte, plus le montant que vous pourrez emprunter sera élevé, mais plus vos mensualités seront importantes.

Cependant, vous ne pouvez pas emprunter plus de 23 000 €, le prêt est plafonné à ce

montant. Concernant la durée du crédit, elle est de 2 ans minimum et 15 ans maximum.



Cession des droits à prêts

Si vous le désirez, vous pouvez céder vos droits à un membre de votre famille. Il peut s'agir de votre conjoint, de vos ascendants, descendants, frères et sœurs, neveux et nièces, oncles et tantes, et ceux de votre conjoint. Il peut s'agir également des conjoints de vos frères, sœurs ascendants, descendants et ceux de votre conjoint. En revanche, cela n'est pas possible pour un(e) cousin(e) ou votre concubin(e).

Pour que le titulaire d'un Plan d'Épargne Logement (PEL) puisse céder ses droits, il faut que le bénéficiaire soit lui-même porteur de droits. Le cédant doit également avoir ouvert son PEL depuis au moins trois ans.

Il n'est pas possible de fractionner ses droits pour pouvoir en faire bénéficier plusieurs membres de sa famille. La cession se fait en une seule fois à destination d'un seul bénéficiaire.

En outre, si le bénéficiaire est titulaire d'un PEL, il peut recevoir des droits en provenance d'un ou plusieurs PEL (de 3 ans minimum) ou d'un ou plusieurs CEL (de 12 mois minimum).

En revanche, si le bénéficiaire est titulaire d'un CEL, il ne peut recevoir des droits qu'en provenance d'un ou plusieurs CEL, mais non en provenance d'un PEL.

Conditions d'utilisation :

Lorsque vous bénéficiez des droits cédés par un membre de votre famille, vous devez utiliser tous vos droits propres pour pouvoir ensuite entamer les droits qui vous ont été cédés.

Rappelons que dans le cadre d'un prêt épargne logement contracté à l'issue d'un PEL, le prêt devra être accordé par la banque auprès de laquelle le PEL ayant accumulé le plus de droits cédés était domicilié. Si l'emprunteur était titulaire du PEL ayant accumulé le plus de droits à prêt, c'est sa banque qui accordera le prêt.



Objet des prêts

Toutes les opérations immobilières ne peuvent pas être financées à l'aide d'un Prêt Epargne Logement. La nature des opérations possibles est définie par les articles L315-1 et L315-2 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ **PEL et CEL ouverts depuis le 1^{er} mars 2011**

Pour les produits d'épargne logement (que ce soit un PEL ou un CEL) ouverts à compter du 1er mars 2011, seules les opérations concernant les habitations principales (c'est-à-dire

occupées au moins huit mois par an par le bénéficiaire) sont autorisées. Dans le détail, cela peut concerner :

- L'achat, la construction, l'extension ou la rénovation d'une résidence principale, qui peut être celle de l'emprunteur, d'un ascendant, d'un descendant ou d'un locataire. Dans ce dernier cas, le logement doit être loué nu et avec un bail en bonne et due forme.
- L'achat d'un parking situé à proximité (moins d'un km) de la résidence principale concernée.
- L'acquisition d'un logement à une société civile immobilière, à condition que cet achat ouvre le droit à l'attribution d'un logement destiné à devenir la résidence principale de l'emprunteur.
- L'acquisition de parts de Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), si le patrimoine de ces dernières est constitué, au moins à 90%, de locaux destinés à l'habitation.

Les opérations concernant des locaux professionnels ou commerciaux sont exclues, sauf s'ils comportent également l'habitation principale du bénéficiaire du prêt.

➤ **PEL et CEL ouverts jusqu'au 28 février 2011**

Dans le cas de PEL (ou de CEL) ouverts jusqu'au 28 février 2011, le prêt épargne logement peut également financer certaines opérations concernant des habitations autres que principales :

- La construction ou acquisition d'une résidence secondaire, à condition qu'elle soit neuve.
- La rénovation ou l'extension d'une résidence secondaire déjà existante. Dans ces deux cas, l'affectation du prêt est possible à condition que le bénéficiaire conserve en permanence la jouissance du bien. Seule la location occasionnelle et limitée dans le temps est autorisée.
- L'acquisition d'une résidence de tourisme, établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. A noter qu'un emprunteur ne peut contracter, en même temps, un prêt épargne logement affecté à sa résidence principale et un autre concernant une résidence secondaire ou de tourisme. Il doit attendre d'avoir remboursé l'un pour bénéficier de l'autre.