

RÉSIDENTICE PRINCIPALE

ACQUISITION, AGRANDISSEMENT OU CONSTRUCTION

DISPOSITIFS CONCERNÉS

- PEE / PEI / PEG
- PERCO / PERCOI (sauf pour les cas d'agrandissement de la résidence principale)
- PERCOLI (sauf pour les cas d'agrandissement et de rénovation de la résidence principale)

CAS EXCLUS

- Acquisition / Construction via une SCI.
- Acquisition d'un terrain seul.
- Acquisition d'une résidence secondaire.
- Achat en viager occupé.
- Travaux de rénovation, réparation, entretien et économie d'énergie.
- Travaux d'agrandissement n'entrant pas dans le champ de l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation.
- Construction non attenante à la résidence principale

FAITS GÉNÉRATEURS

- Acquisition de la résidence principale du bénéficiaire : Date de signature de l'acte définitif OU date de signature de la promesse de vente.
- Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) : Date de la signature du contrat VEFA OU date de signature du contrat de réservation OU date de livraison.
- Construction de la résidence principale du bénéficiaire : Date de signature du contrat de construction OU date de signature du contrat de louage OU date du dernier devis de gros œuvre signé (si recours à un professionnel) OU date de la dernière facture de gros œuvre acquittée (si l'épargnant fait lui-même les travaux).
- Agrandissement de la résidence principale du bénéficiaire : Date de signature du contrat de construction OU date de signature du contrat de louage OU date du dernier devis de gros œuvre signé (si recours à un professionnel) OU date de la dernière facture de gros œuvre acquittée (si l'épargnant fait lui-même les travaux).
- Rénovation de la résidence principale du bénéficiaire à la suite d'une catastrophe naturelle : Date de déclaration des dégâts auprès de la compagnie d'assurance OU date du constat d'expert OU à défaut, date de l'arrêt ministériel reconnaissant l'état de catastrophe naturelle.

CONDITIONS REQUISES

Dans tous les cas, le montant des sommes débloquées ne peut excéder l'apport personnel du bénéficiaire figurant au plan de financement (différence entre le montant total de l'opération et le montant des prêts obtenus).

Le logement doit être acquis en pleine propriété, occupé à titre principal immédiatement après son acquisition ou sa construction (sauf pour les futurs retraités pour lesquels l'entrée dans les locaux peut être réalisée dans les 3 années à venir. Dans ce cas, joindre une attestation sur l'honneur).

S'agissant d'une acquisition en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), il ne peut y avoir de déblocages successifs en fonction des appels de fonds.

Les travaux d'agrandissement nécessitent systématiquement soit un permis de construire accordé soit une déclaration préalable de travaux et impliquent la création d'une surface habitable supplémentaire. **Ces travaux ne permettent pas le déblocage des avoirs des PERCO/PERCOI.**

CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

La demande de déblocage doit être transmise **dans un délai maximum de 6 mois à compter de la date du fait générateur.**

Seuls les avoirs détenus avant la date du fait générateur peuvent faire l'objet d'une demande de déblocage anticipé. L'épargnant doit préciser le montant ou le nombre de parts concernées par sa demande.

Pour la participation et l'intéressement, seuls les droits acquis au cours de l'exercice clos au moment du fait générateur peuvent être débloqués.

Le remboursement interviendra sous la forme d'un règlement unique.

Les avoirs non débloqués à la suite de cette demande restent indisponibles jusqu'à l'expiration du délai réglementaire ou la survenance éventuelle d'un nouveau fait générateur.

PIÈCES À FOURNIR

- ☐ La **demande d'opération** dûment complétée, datée et signée
- ☐ Un **IBAN** (ou un **relevé d'identité bancaire** ou postal au nom du salarié ou du notaire chargé de la vente.
- +** Le ou les justificatifs demandés ci-dessous pour :

ACQUISITION	<p>SOLUTION À PRIVILÉGIER POUR PLUS DE SIMPLICITÉ : Attestation « Acquisition » de Groupama Épargne Salariale prévue à cet effet, téléchargeable ici, intégralement complétée (comportant cachet et signature de la banque et du notaire), datée et signée.</p> <p><i>OU Promesse de vente OU acte de réservation OU compromis de vente OU acte de vente notarié</i></p> <p>+ Plan de financement de la banque mentionnant le montant de l'apport personnel (en l'absence de prêt, fournir une attestation sur l'honneur indiquant le non-recours à un prêt bancaire)</p> <p>+ Attestation sur l'honneur précisant que l'intégralité des sommes débloquées est destinée au financement de l'opération et que l'épargnant s'engage à fournir l'acte notarié et à restituer le montant des sommes débloquées si l'évènement ne se réalise pas.</p>
CONSTRUCTION	<p>SOLUTION À PRIVILÉGIER POUR PLUS DE SIMPLICITÉ : Attestation « Acquisition » de Groupama Épargne Salariale prévue à cet effet, téléchargeable ici, intégralement complétée (comportant cachet et signature de la banque et du notaire), datée et signée.</p> <p>+ Contrat de construction OU contrat de louage d'ouvrage OU devis de gros œuvre acceptés, datés et signés faisant apparaître le versement d'arrhes ou d'acomptes OU factures acquittées d'achat de matériaux nécessaires au gros œuvre.</p> <p>+ Permis de construire accordé OU récépissé de dépôt délivré par la mairie si pas de réponse depuis 2 mois (joindre une attestation sur l'honneur qu'aucun refus n'a été notifié par la mairie)</p> <p><i>OU Plan de financement de la banque mentionnant le montant de l'apport personnel (en l'absence de prêt, fournir une attestation sur l'honneur indiquant le non-recours à un prêt bancaire)</i></p> <p><i>OU Attestation sur l'honneur précisant que l'intégralité des sommes débloquées est destinée au financement de l'opération et que l'épargnant s'engage à restituer le montant des sommes débloquées si l'évènement ne se réalise pas.</i></p>
AGRANDISSEMENT	<p>SOLUTION À PRIVILÉGIER POUR PLUS DE SIMPLICITÉ : Attestation « Acquisition » de Groupama Épargne Salariale prévue à cet effet, téléchargeable ici, intégralement complétée (comportant cachet et signature de la banque et du notaire), datée et signée.</p> <p>+ Contrat de louage de travaux OU devis acceptés, datés et signés faisant apparaître le versement d'arrhes ou d'acomptes OU factures acquittées d'achat de matériaux nécessaires au gros œuvre,</p> <p>+ Permis de construire accordé OU déclaration préalable de travaux exemptés de permis de construire.</p> <p><i>OU Plan de financement de la banque mentionnant le montant de l'apport personnel (en l'absence de prêt, fournir une attestation sur l'honneur indiquant le non-recours à un prêt bancaire)</i></p> <p><i>OU Attestation sur l'honneur précisant que l'intégralité des sommes débloquées est destinée au financement de l'opération et que l'épargnant s'engage à restituer le montant des sommes débloquées si l'évènement ne se réalise pas.</i></p>
RÉNOVATION À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE	<ul style="list-style-type: none">▪ Déclaration de sinistre auprès de la compagnie d'assurance OU expertise de l'assurance,▪ Copie de l'arrêté ministériel reconnaissant l'état de catastrophe naturelle OU attestation du maire mentionnant la référence de l'arrêté,▪ Devis acceptés, datés et signés OU factures acquittées, relatifs à des travaux touchant la structure même de la construction.

COMMENT FAIRE UNE DEMANDE DE DÉBLOCAGE ANTICIPÉ ?

EN LIGNE

Effectuer votre demande directement à partir de votre [espace personnel épargnant](#).

Renseignez au préalable votre IBAN dans la rubrique *Mon Profil* puis *Mes coordonnées*.

Puis sur la page d'accueil, cliquez sur :

- > Réaliser une opération,
- > Percevoir mon épargne.

PAR COURRIER

Documents à retourner à :

Groupama Épargne Salariale
Service Clients
46 rue Jules Méline
53098 Laval Cedex 9

QUESTIONS POUR L'ACQUISITION

À quel moment les droits du salarié sont-ils exigibles ?

La demande de déblocage anticipé peut être effectuée à tout moment à compter de la signature de l'acte définitif d'acquisition, voire du contrat de vente en état de futur achèvement (VEFA). Toutefois, il est admis que le salarié effectue sa demande dès la signature du compromis de vente ou du contrat de réservation (voire à la livraison pour la VEFA).

Aussi, si la demande est effectuée à partir de la signature de la promesse de vente ou du contrat de réservation, c'est cette date qui déterminera l'étendue des droits susceptibles d'être débloqués, et non pas la date de signature de l'acte définitif.

S'agissant d'une vente en état de futur achèvement, peut-il effectuer une demande à chaque appel de fonds ?

Non, le déblocage anticipé des avoirs d'épargne salariale doit intervenir sous forme d'un versement unique. Le déblocage à chaque appel de fonds n'est donc pas possible.

Qu'est qu'une résidence principale ?

La résidence principale s'entend :

- d'une manière générale, du logement où le contribuable réside en permanence avec sa famille,
- lorsque le contribuable exerce une profession qui l'oblige à de fréquents déplacements, du logement où sa famille réside en permanence,
- le cas échéant, du logement de fonction.

Toutefois, lorsque le conjoint et les enfants du titulaire du logement de fonction résident effectivement et en permanence dans une autre habitation, cette dernière peut être considérée comme constituant l'habitation principale de ce foyer, et seulement à cette condition.

L'acquisition d'une résidence secondaire ouvre-t-elle droit au déblocage anticipé ?

L'acquisition d'une résidence secondaire ne constitue pas un motif de déblocage anticipé, la condition de l'occupation à titre principal n'étant pas respectée.

L'achat d'un terrain ouvre-t-il droit au déblocage anticipé ?

L'achat d'un terrain, même destiné à l'édification ultérieure d'une habitation principale, ne constitue pas à lui seul une opération susceptible d'ouvrir droit au déblocage.

Ce n'est que lorsque le financement d'un tel achat intervient en même temps que celui de la construction proprement dite, que son coût peut être ajouté à celui de cette construction, en vue de déterminer le montant des droits donnant lieu à déblocage.

L'achat d'un local contigu à la résidence principale ouvre-t-il droit au déblocage anticipé des droits ?

Il est admis en pratique d'assimiler à l'acquisition d'une résidence principale l'achat par le salarié d'une pièce ou d'un appartement contigu à celui qu'il occupe comme résidence principale, à condition que le local soit aussi destiné à être occupé par l'intéressé comme résidence principale.

Dans ce cas, un plan des lieux et un devis des travaux d'ouverture du mur de séparation sont demandés en complément des justificatifs traditionnels.

L'achat d'une résidence principale à l'étranger permet-il le déblocage anticipé ?

Le déblocage des droits peut être obtenu dans certains cas lorsque la résidence principale est située à l'étranger (travailleurs frontaliers, salariés détachés à l'étranger). Dans ce cas, le dossier est traité selon les spécificités du pays concerné (justificatifs, remboursement).

Peut-on obtenir le remboursement anticipé dans le cadre du financement d'une résidence locative ?

Le logement acquis doit être immédiatement utilisé par le salarié au titre de sa résidence principale. Le déblocage ne peut être obtenu pour financer une opération d'acquisition ouvrant droit à réduction d'impôts, celle-ci étant subordonnée à l'engagement de donner le bien en location. Idem pour une acquisition locative sans réduction d'impôts.

L'achat d'un bien immobilier en viager permet-il le remboursement anticipé ?

Le déblocage peut être accordé pour l'acquisition d'un bien en viager à la double condition qu'il s'agisse d'un viager libre (par opposition au viager occupé) et comportant le versement d'un capital initial au profit du vendeur ("bouquet"). Ce versement pourra être considéré comme constituant l'apport personnel de l'acquéreur et donner lieu au déblocage anticipé de ses droits à due concurrence.

L'achat de la résidence principale par le conjoint ou l'enfant est-il recevable ?

Le cas de l'acquisition de la résidence principale a été prévu pour aider le salarié à financer son apport personnel.

Il doit donc s'agir de la résidence principale achetée par le ou la salarié(e) bénéficiaire des avoirs, et non par son conjoint ou son enfant.

Ainsi, un salarié dont le conjoint ou l'enfant achète seul une résidence principale ne pourra obtenir le déblocage de ses avoirs ; en effet, seul le nom du conjoint ou de l'enfant figurera sur l'acte de vente, il s'agira de l'apport personnel du conjoint ou de l'enfant et non pas du salarié.

Dans le cas des ménages procédant à l'acquisition ou à la construction de leur résidence principale commune et dont chacun des conjoints bénéficie de droits à participation ou en plan d'épargne, ceux-ci peuvent obtenir simultanément le versement de leurs avoirs respectifs, sous la seule réserve qu'il n'entraîne pas un sur financement de cette opération.

Dans cette hypothèse, l'acte de vente sera rédigé au nom des deux époux, l'apport personnel sera versé conjointement par les deux époux.

Que se passe-t-il si l'opération est annulée ?

Si pour une raison quelconque, le salarié abandonne son projet d'acquisition, de construction ou d'agrandissement, ses droits débloqués et non utilisés (dans le cadre du projet) doivent être reversés à Groupama Épargne Salariale.

Ils donneront lieu à un réinvestissement sur les supports initiaux avec création de parts sur la première valeur liquidative qui suivra la réception du chèque et blocage jusqu'à la date prévue initialement.

QUESTIONS POUR LA CONSTRUCTION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Le salarié souhaite effectuer une demande pour construction de la résidence principale, et a son contrat de construction / contrat de louage de travaux, mais il est toujours dans l'attente du permis de construire, peut-il quand même effectuer sa demande afin de respecter le délai de six mois ?

Dans cette hypothèse, afin de lui éviter la forclusion, il doit joindre à sa demande, une déclaration sur l'honneur par laquelle il s'engage à fournir à Groupama Épargne Salariale le permis de construire dès son obtention.

A défaut, les sommes débloquées devront être restituées à Groupama Épargne Salariale.

Elles donneront lieu à un réinvestissement sur les supports initiaux avec la création de parts sur la première valeur liquidative qui suivra la réception du chèque et blocage jusqu'à la date prévue initialement.

Attention : cette possibilité n'est pas offerte dans le cas où le salarié procéderait lui-même à la construction de sa résidence principale.

QUESTIONS POUR L'AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

S'il effectue lui-même les travaux d'agrandissement de sa résidence principale, quel montant sera pris en compte, et quelle pièce justificative devra-t-il fournir ?

Le justificatif à fournir est le permis de construire accordé ou la déclaration préalable de travaux. Quant au montant des travaux, il devra être justifié par la présentation de factures relatives aux travaux effectués.

Si les travaux sont menés par le bénéficiaire seul, aucun coût de main-d'œuvre ne pourra être pris en compte.

Que faut-il entendre par "surface habitable nouvelle" ?

La notion de surface habitable est définie par référence à l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation. Selon les cas, la surface habitable nouvelle peut résulter d'une extension au sol, d'une surélévation ou d'un aménagement des combles (sous réserve de la présentation d'un permis de construire accordé ou d'une déclaration préalable de travaux).

Quelles sont les opérations exclues de la notion d'agrandissement de la surface habitable ?

Selon les dispositions de l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, il n'est pas tenu compte dans la définition de la surface habitable "de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R 111-10 du même code, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m" (surface « S.H.O.N. »).

Peut-on débloquer ses droits pour financer des travaux de rénovation ?

Les travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration sont exclus du bénéfice de l'article R.3324-22 du Code du Travail, la condition de la création d'une surface habitable nouvelle n'étant pas réalisée.

Sont donc exclus : la remise en état de la toiture, de la façade, des canalisations ou de l'installation électrique, le remplacement de la chaudière, la rénovation du mur de la propriété, l'installation d'une cuisine, d'une salle de bains, d'un ascenseur, les travaux ayant pour objet d'améliorer l'isolation thermique ou phonique, le changement de fenêtres, persiennes ou volets, le changement de la moquette, carrelage, parquet, etc....

Les cas de rénovation suite à Catastrophe Naturelle sont en revanche éligibles.