**Circulaire du 19 mars 1976** relative à l'application du décret n° 76-240 du 15 mars 1976 et des arrêtés du 15 mars 1976 portant aménagement du régime de l'épargne-logement. Paris, le 19 mars 1976. Le ministre de l’économie et des finances, à MM. les directeurs des établissements habilités à effectuer des opérations d’épargne-logement. La présente circulaire a pour objet : 1° De commenter certaines des dispositions du décret n" 76-24 du 15 mars 1976 portant aménagement du régime de l’épargne-logement et des arrêtés pris pour son application ; 2" D’exposer les modifications qu’il a été décidé d’apporter aux modalités d’attribution des primes d’épargne du régime des plans d’épargne-logement. 1. Augmentation du montant maximum des dépôts. L’article 3 de l’arrêté fixant les conditions des opérations propres au régime des plans d’épargne-logement autorise les titulaires de plans qui ne sont pas encore venus à terme à la date de sa publication à effectuer des versements supplémentaires dans la limite du nouveau plafond de 100 000 F. Si les titulaires de tels plans souhaitaient mettre à profit cette possibilité pour majorer le montant des versements périodiques auxquels ils se sont engagés lors de la souscription du plan, des avenants à contrat devraient être établis. 2. Objet et montant des prêts. L’arrêté du 14 février 1967 fixant la liste des travaux de réparation ou d’aménagement susceptibles de donner lieu à l’attribution de prêts d’épargne-logement est abrogé. A cette liste de caractère limitatif se trouve substituée une définition générale des travaux de l’espèce. Il appartiendra aux établissements prêteurs d’apprécier, sous leur responsabilité, si les demandes de prêt qui leur sont présentées entrent bien dans les limites de cette définition et de s’assurer qu’elles correspondent bien à des logements régulièrement occupés à titre de résidence principale. Le nouveau montant maximum des prêts, soit 150 000 F, s’applique aux demandes déposées à compter du 17 mars 1976, que ces prêts relèvent du régime des comptes ou du régime des plans d’épargne-logement. 3. Limitation de la charge d’amortissement des prêts. La disposition inscrite à l’article 11 du décret du 2 décembre 1965 qui introduisait le principe de la fixation d’un montant maximum des sommes susceptibles d’être mises annuellement à la charge du bénéficiaire d’un prêt d’épargne-logement, a été supprimée. L’article 2 de l’arrêté du 2 décembre 1965 qui avait fixé ce montant à 12 000 F se trouve ainsi abrogé. A l’avenir, il appartiendra donc aux établissements prêteurs d’apprécier les limites de l’endettement que peuvent supporter les bénéficiaires de prêts d’épargne-logement, et éventuellement de prêts complémentaires, par rapport à leurs revenus et à leurs possibilités de remboursement. Il est rappelé que les prêts d’épargne-logement étant consentis aux risques propres des établissements prêteurs, banques ou caisses d’épargne, il relève de la seule responsabilité de ces établissements d’obtenir des emprunteurs toutes sûretés soit réelles, soit personnelles, qu’ils jugent nécessaires à la garantie de leurs créances. 4. Modalités d’attribution et montant des primes d’épargne. L’arrêté fixant le montant maximum des primes d’épargne-logement porte à 7 500 F la prime du régime des comptes et à 10 000\*F celle du régime des plans. Ces nouveaux montants sont applicables, dans le régime des comptes, aux primes payées au titre des prêts demandés à compter du 17 mars 1976 et dans le régime des plans, aux primes versées au titre des contrats venus à terme à compter de cette même date. 1752 JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE FRANÇAISE 21 Mars 1976 Les dispositions nouvelles en matière de paiement des primes d’épargne versées aux souscripteurs d’un plan d’épargne-logement se substituent à celles inscrites dans ma circulaire du 23 février 1970 et reprises dans les contrats individuels. Elles concernent les cas suivants : a) La réunion, en vue d’une demande de prêt, des intérêts acquis par deux ou plusieurs plans d’épargne-logement souscrits par les membres d’une même famille, ne fait pas obstacle au paiement d’une prime d’épargne au titre de chacun de ces plans pour un montant égal à celui des intérêts acquis dans la limite du plafond réglementaire ; b) Dans l’hypothèse où, pour la même opération, il est accordé un prêt au titre du régime des comptes d’épargne-logement et un prêt au titre du régime des plans d’épargne-logement, le souscripteur bénéficie du paiement des primes d’épargne produites selon les règles propres à chacun de ces deux régimes ; c) La cession de droits à prêt par le souscripteur d’un plan d’épargne-logement à une personne de sa famille, qui doit porter sur la totalité des intérêts acquis à la date de venue à terme du plan, transfère au cessionnaire le bénéfice de la prime. Celle-ci lui sera alors versée lors de la réalisation du prêt pour un montant égal aux intérêts acquis par le souscripteur du plan jusqu’à la date de la délivrance de l’attestation d’intérêts acquis, dans la limite du plafond réglementaire. Les mesures relatives à l’aménagement des modalités d’attribution des primes d’épargne sont applicables aux primes versées au titre des plans d’épargne-logement venues à terme à compter du 17 mars 1976.

**Circulaire du 16 février 1982** relative à l'application du décret n° 80-1031 du 16 décembre 1980 portant aménagement du régime de l'épargne-logement. Le décret n° 80-1031 du 16 décembre 1980 et trois arrêtés de même date, publiés au Journal officiel du 21 décembre 1980, ont apporté un certain nombre d’aménagements aux dispositions du code de la construction et de l’habitation relatives à l’épargne-logement, plus spécialement à celles qui concernent le régime des plans d’épargne-logement. La présente circulaire a pour objet de commenter ces différents textes, d’en préciser la portée et de répondre aux questions que pose l’interprétation de certaines de leurs dispositions. I. — Caractéristiques des plans d’épargne-logement souscrits à compter du 1er janvier 1981. 1. La durée minimale des plans d’épargne-logement souscrits à compter du 1er janvier 1981 est fixée à cinq ans. 2. Le taux d’intérêt applicable à ces plans est fixé à 9 p. 100 l’an (prime d’épargne à la charge de l’Etat incluse), au lieu de 3,5 p. 100, 4 p. 100 ou 4,5 p. 100, selon le cas (hors prime d’épargne) pour les plans ouverts jusqu’au 31 décembre 1980. Cette nouvelle modalité de calcul a pour effet de faire disparaître l’anomalie du système précédent qui entraînait, selon la configuration particulière de chaque contrat, des variations sensibles dans la rémunération servie réellement aux épargnants. 3. Les intérêts ainsi calculés comprennent : D’une part, à concurrence des quatre neuvièmes de leur montant, la prime d’épargne à la charge de l’Etat, dont le montant maximum demeure fixé à 10 000 F ; D’autre part, à concurrence des cinq neuvièmes de leur montant, les intérêts à la charge de rétablissement cocontractant. La fraction d’intérêts correspondant à la prime d’épargne cesse d’être décomptée dans les deux cas suivants : Lorsque le plan d’épargne-logement est arrivé à son terme ; Lorsque le montant des intérêts inscrits au compte du souscripteur, déterminés au taux de 9 p. 100, a atteint le montant maximum (22 500 F) servant de base au calcul de la prime / 22 500 F X 4 \ I—----------------- = 10 000 Fl A compter de l’un ou l’autre de ces deux événements et jusqu’au retrait des fonds, les intérêts à la charge de l’établissement cocontractant sont décomptés au taux contractuel de 5,3 p. 100 l’an, appliqué aux dépôts inscrits au compte du souscripteur, déduction faite du montant de la prime d’épargne. 4. Le montant du versement initial auquel est subordonnée l’ouverture d’un plan d’épargne-logement souscrit à compter du lpr janvier 1981 ne peut être inférieur à 1 000 JF. Le montant minimum des versements à effectuer chaque année, pendant toute la durée du plan, est fixé à 2 400 F. II. — Dispositions relatives aux dépôts et aux prêts. 1. Montant maximum des dépôts. Il est fixé à 150 000 F et s’applique aux contrats souscrits à compter du 22 décembre 1980 ou qui, souscrits antérieurement, ne sont pas encore arrivés à terme à cette même date. H est rappelé que, contrairement à la règle applicable en matière de comptes d’épargne logement, les intérêts capitalisés ne sont pas pris en compte pour le calcul du montant maximum des dépôts. 2. Montant maximum des prêts du régime des plans d’épargne-logement. Il est porté de 150 000 F à 200 000 F. Il s’applique aux demandes de prêts déposées à compter du 22 décembre 1980 et concerne également les prêts accordés, dans les conditions et limites réglementaires, au titre de droits acquis sur plan d’épargne-logement et sur compte d’épargne-logement pour le financement d’une même opération, sous réserve toutefois que le montant de la fraction correspondant aux droits acquis sur compte d’épargne-logement n’excède pas le plafond réglementaire qui, pour ce régime, demeure fixé à 150 000 F. Par extension, il est admis que le même plafond de 200 000 F sera retenu pour apprécier le montant maximum de l’encours susceptible d’être supporté par le même emprunteur pour des opérations différentes financées au moyen de prêts de l’un et l’autre des deux régimes, à la condition, également, que la fraction de l’encours afférente au régime des comptes d’épargne-logement ne dépasse à aucun moment un montant de 150 000 F. 3. Dispositions applicables aux plans d’épargne-logement souscrits à compter du 1er janvier 1981. Les intérêts acquis à la date de venue à terme d’un plan souscrit à compter du 1er janvier 1981, pris en compte pour la détermination du montant du prêt, sont ceux qui correspondent à la charge de l’établissement teneur de compte, c’est-à-dire les cinq neuvièmes des intérêts à 9 p. 100, et, éventuellement, ceux calculés au taux contractuel de 5,3 p. 100. Le taux d’intérêt des prêts est fixé à 5,3 p. 100. Il est majoré de 1,7 p. 100 au titre des frais de gestion et des frais financiers. Il est rappelé que les établissements prêteurs ne sont pas fondés à faire supporter aux bénéficiaires de prêts d’épargne-logement de tous régimes (comptes et plans) d’autres charges au titre de droits d’instruction, de frais de dossier ou de frais afférents à la remise de l’offre de prêt prévue par les lois du 10 janvier 1978 et du 13 juillet 1979 relatives à la protection des emprunteurs. 756 JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE FRANÇAISE 3 Mars 1982 XII. \_ Extension aux plans d’épargne-logement souscrits antérieurement au 1er janvier 1981 des dispositions applicables aux plans ouverts à compter de cette même date. Le décret du 16 décembre 1980 a offert aux titulaires de plans d’épargne-logement ouverts antérieurement au 1" janvier 1981 la possibilité de bénéficier des conditions de rémunération plus favorables attachées aux plans souscrits à compter de cette date et de signer, à cet effet, au plus tard le 31 décembre 1981, un avenant à leur contrat d’origine en vue d’adapter son contenu aux dispositions nouvelles. 1. L’avenant a pour objet : De proroger la durée du contrat existant afin de la porter à au moins cinq ans à compter du versement initial, De fixer à 1 200 F, 600 F ou 200 F (soit 2 400 F l’an), selon qu’ils sont semestriels, trimestriels ou mensuels, le montant minimum des versements effectués à compter de la signature dudit avenant. 2. Le contrat d’épargne-logement se trouve dès lors soumis à l’ensemble des dispositions qui régissent les plans ouverts depuis le 1er janvier 1981, en particulier la rémunération calculée au taux de 9 p. 100 (ou, éventuellement, de 5,3 p. 100) appliquée aux dépôts (versements en capital et intérêts capitalisés) inscrits au compte à la date de l’avenant. Les intérêts acquis entre le 1"'' janvier 1981 et la conclusion de l’avenant ont été décomptés au taux d’origine et portés au crédit du compte au 31 décembre 1981. 3. Pour autant, il n’est pas porté atteinte aux effets du contrat d’origine découlant des droits acquis au cours de la période antérieure à la signature de l’avenant. Il en est ainsi en matière de prime d’épargne et de prêt. Les intérêts acquis à ce titre (calculés, selon le cas, au taux de 3.5 p. 100, 4 p. 100 ou 4,5 p. 100) sont réservés pour la détermination, le moment venu, du montant de la prime (égale aux intérêts acquis) et du montant du prêt, ainsi que pour la fixation du taux d’intérêt applicable (taux d’-intérêt de l’épargne et frais de gestion à 1,50 p. 100). Ainsi, à l’arrivée du terme fixé par l’avenant, le souscripteur est susceptible de bénéficier : D’une prime d’épargne égale à la somme des intérêts acquis antérieurement à l’avenant, et éventuellement des quatre neuvièmes des intérêts acquis postérieurement à celui-ci, dans la limite du montant maximum réglementaire (10 000 F) ; D’un prêt comprenant deux fractions de même durée répondant aux caractéristiques prévues, pour la première, par le contrat d’origine, pour la seconde, par l’avenant de conversion dans le régime applicable à compter du 1er janvier 1981. Le montant du prêt ainsi déterminé ne peut évidemment excéder le maximum de 200 000 F. 4. Il va de soi que les plans d’épargne logement souscrits antérieurement au 1er janvier 1981 dont les titulaires n’ont pas souhaité exercer l’option qui leur était offerte en vue de bénéficier des règles applicables aux plans ouverts à compter „de cette même date, continuent d’être régis, en ce qui concerne la rémunération des dépôts et le montant des droits à prêt, par les dispositions prévues dans leur contrat. Celui-ci est susceptible d’être prorogé. IV. — Résiliation du plan d’épargne logement. Le décret du 16 décembre 1980 confirme les dispositions antérieures concernant les effets de la résiliation d’un plan d’épargne logement et introduit une innovation importante applicable aux seuls plans ouverts depuis le 1er janvier 1981 ou qui ont fait l’objet de l’avenant de conversion. Ces effets sont différents suivant le moment auquel la résiliation est prononcée. 1. Lorsque celle-ci intervient moins de quatre ans après la date du versement initial, le souscripteur perd le bénéfice du droit au prêt et à la prime d’épargne. Il peut retirer les sommes déposées au titre du plan ; les intérêts qui lui sont versés sont évalués par application à l’ensemble des dépôts : Du taux d’intérêt applicable en matière de comptes d’épargne logement à la date de la résiliation (actuellement, 3,25 p. 100 l’an) lorsque celle-ci intervient moins de deux ans après la date de versement du dépôt initial ; Du taux d’intérêt fixé par le contrat lorsque la résiliation intervient plus de deux ans après la date de versement du dépôt initial. Ce taux est, selon la date de souscription, de 3,5 p. 100, 4 p. 100 ou 4,5 p. 100 pour les plans ouverts antérieurement au 1er janvier 1981. Pour les plans ouverts à compter de cette même date, il s’agit du taux contractuel à la charge de l’établissement cosignataire. 2. Lorsque la résiliation intervient au cours de la cinquième année de fonctionnement d’un contrat relevant du régime applicable depuis le 1er janvier 1981, le souscripteur conserve le bénéfice des avantages prévus en matière de prêt et de prime. Toutefois, les intérêts pris en compte pour la détermination du prêt sont ceux arrêtés à la fin de la quatrième année de fonctionnement du contrat ; la prime d’épargne, calculée dans les conditions réglementaires en tenant compte des intérêts décomptés à la même date, subit une réduction d’un quart du montant ainsi déterminé. Dans le cas particulier d’un plan ouvert antérieurement au 1er janvier 1981 et qui a fait l’objet de l’avenant de conversion dans le régime en vigueur à compter de cette date, la réduction du montant de la prime d’épargne n’affecte que la fraction déterminée à partir des intérêts acquis depuis la signature de l’avenant. Exemple : les intérêts acquis avant la conclusion de l’avenant sont de 7 000 F ; la fraction des intérêts acquis correspondant à la prime décomptés depuis la conclusion de l’avenant s’élèvent à 2 000 F ; la réduction d’un quart n’affecte que les 2 000 F qui se trouvent ramenés à 1 500 F. La prime d’épargne sera de 8 500 F (7 000 F + 1 500 F). 3. Lorsque la résiliation concerne un plan d’épargne-logement ouvert pour une durée supérieure à la durée minimale en vigueur à la date de souscription (quatre ou cinq années) dès lors que cette durée minimale est atteinte, ou un plan d’épargne-logement qui a fait l’objet d’un ou plusieurs avenants de prorogation, les intérêts pris en compte pour la détermination du prêt et de la prime d’épargne sont appréciés à la fin de la dernière année pleine de vie du plan précédant immédiatement la résiliation. 4. Il est entendu qu’un contrat de plan d’épargne-logement peut, à la convenance du souscripteur, faire l’objet à tout moment, et au plus tard avant son terme, d’une transformation en compte d’épargne-logement ; les intérêts acquis sont alors réévalués en fonction du taux d’intérêt applicable en matière de comptes d’épargne-logement à la date de la transformation. V. — Dénouement du plan d’épargne-logement. 1. Retrait des fonds. Dans le régime instauré par le décret du 24 décembre 1969, le retrait des fonds n’est possible que lorsque le souscripteur a exprimé soit son intention de demander un prêt, soit la renonciation à une telle demande, assortie, éventuellement, d’une cession de droits à prêt au profit d’un membre de sa famille. • Le décret du 16 décembre 1980 abolit ce formalisme ; les dépôts sont disponibles dès l’arrivée à terme du plan d’épargne-logement. Une différence essentielle subsiste cependant entre le régime applicable aux plans souscrits avant le 31 décembre 1980 et ceux qui relèvent du décret du 16 décembre 1980. Elle concerne la rémunération des dépôts entre la date de venue à terme et celle du retrait des fonds : Dans le régime ancien, les intérêts contractuels (3,5 p. 100, 4 p. 100 ou 4,5 p. 100, selon le cas), décomptés entre ces deux dates, sont retenus pour la détermination du montant de la prime d’épargne ; Dans le régime nouveau, par contre, les sommes inscrites au compte du souscripteur, évaluées à la date de venue à terme, déduction faite du montant de la prime, portent intérêt au taux contractuel de 5,3 p. 100 et la prime d’épargne cesse d’être décomptée à partir de cette date. , Il est précisé que dès le jour où l’épargnant informe l’établissement cocontractant de sa décision de retirer les fonds inscrits à son compte, ceux-ci doivent être remis à sa disposition dans leur intégralité. Cette interdiction du retrait partiel des fonds concerne bien évidemment l’ensemble des plans d’épargne-logement, quel que soit le régime dont ils relèvent. 2. Demande de prêt. Le décret du 16 décembre 1980 dispose que « le retrait des fonds à l’arrivée du terme laisse subsister le droit au prêt pendant un an ». Cette règle confère valeur réglementaire à une pratique déjà admise au bénéfice des titulaires de plans ouverts antérieurement à l’entrée en vigueur de ce décret et lui donne une portée générale. Ainsi, la date de décision de retrait des fonds constitue le point de départ d’un délai à l’expiration duquel les établissements ne sont plus tenus d’honorer les demandes de prêt dont ils sont saisis. Cette règle s’impose désormais dans tous les cas, que le prêt soit sollicité par l’épargnant lui-même ou par le bénéficiaire d’une cession de droits. 3 Mars 1982 JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE FRANÇAISE 757 Il a cependant été convenu d’assortir l’application de ces règles de deux dispositions transitoires : a) Les établissements prêteurs sont admis à honorer les demandes de prêt déposées par les détenteurs d’attestations d’intérêts acquis délivrées avant l’entrée en vigueur du décret du 16 décembre 1980, dont la durée de validité n’est assortie d’aucune limitation réglementaire ; b) H est également admis que le délai d’un an pour le dépôt de la demande de prêt présentée par le bénéficiaire d’une cession de droits acquis au titre d’un plan d’épargne-logement dont les fonds ont été retirés entre le 22 décembre 1980 et la date de publication de la présente circulaire, soit calculé à compter de cette dernière date. 3. Cession de droits. L’article R. 315-35 du code de la construction et de l’habitation permet au souscripteur d’un plan d’épargne-logement venu à terme qui demande un prêt, d’utiliser les intérêts acquis par un membre de sa famille afin d’accroître les droits qu’il s’est lui-même constitués et d’obtenir un prêt d’un montant plus important ou d'une durée plus longue. Il en est de même, d’ailleurs, en matière de cessions de droits du régime des comptes d’épargne-logement (art. R. 315-13 du code). L’obligation à laquelle sont tenus les établissements habilités de prendre en compte les droits acquis cédés entre membres d’une même famille ne concerne donc que le seul cas où le demandeur du prêt est lui-même titulaire de droits à raison de son propre effort d’épargne. Sans pour autant remettre en cause les engagements auxquels ils ont pu souscrire dans le cadre des pratiques antérieures, il est demandé aux établissements habilités de s’en tenir, pour ce qui concerne les cessions de droits afférentes aux plans et comptes d’épargne-logement ouverts à compter de la date de publication de la présente circulaire, à une application rigoureuse des dispositions des articles R. 315-13 et R. 315-35 du code de la construction et de l’habitation. VI. — Paiement des primes d’épargne. Les modalités de paiement des primes d’épargne du régime des plans d’épargne logement ont été profondément modifiées par le décret du 16 décembre 1980. 1. Il dispose que la prime d’épargne est versée, dans tous les cas, au souscripteur lors du retrait des fonds. Ainsi, se trouve supprimée la distinction opérée précédemment entre les trois hypothèses de la renonciation au prêt (versement de la prime à la date de la renonciation), de la demande de prêt (versement de la prime lors de la réalisation du prêt) ou de la cession de droits (versement de la prime au bénéfice du cessionnaire lors de la réalisation du prêt). Cette règle est applicable aux plans d’épargne logement qui ont fait l’objet d’un retrait de fonds à compter du 22 décembre 1980. 2. Il a toutefois été admis de procéder au versement immédiat des primes d’épargne dues au titre de plans d’épargne logement dont les fonds ont été retirés antérieurement à. cette date. Trois situations peuvent se présenter : Le souscripteur a, lors du retrait des fonds, déclaré son intention de déposer une demande de prêt dans le délai d’un an : la prime d’épargne lui est versée' sans attendre l’expiration du délai ; Le souscripteur ou le cessionnaire des droits a obtenu un prêt qui n’est pas encore réalisé : le paiement de la prime est effectué au profit du bénéficiaire du prêt, sans attendre la réalisation de celui-ci ; Les droits acquis ont fait l’objet d’une cession de droits et la demande de prêt n’a pas encore été déposée : la prime est versée entre les mains du cessionnaire au moment de cette demande par l’établissement prêteur. Il appartient aux établissements teneurs de comptes de prendre, éventuellement d’un commun accord, toutes dispositions et toutes précautions propres à éviter que l’application de ces dispositions ne conduise à des paiements indus. VII. — Dispositions diverses. 1. Epargne crédit. Le décret du 18 décembre 1980 abroge les dispositions du code de la construction et de l’habitation relatives à l’épargne crédit. Cette abrogation constitue le prolongement de la mesure inscrite dans la loi de finances pour 1980 (n° 80-30 du 18 janvier 1980, art. 54-11) portant transformation, de plein droit, en comptes d’épargne logement des comptes d’épargne crédit dont les titulaires n’avaient pas, au 31 décembre 1979, opté pour cette transformation. 2. Priorité pour l’attribution des primes à la construction. La priorité pour l’attribution des primes à la construction et des prêts spéciaux du Crédit foncier de France prévue par la réglementation de l’épargne logement (régime des comptes et régime des plans) est dorénavant limitée aux personnes qui envisagent la construction ou l’acquisition d’un logement dans un département d’outremer conformément aux dispositions de l’arrêté du 20 février 1981.

**Circulaire du 14 juin 1982** relative à l'application de l'arrêté du 27 avril 1982 fixant les conditions des opérations d'épargne logement. Dans le cadre des efforts entrepris par le Gouvernement en vue de favoriser la réalisation d’économies d’énergie, il a été décidé d’apporter à la réglementation de l’épargne-logement les adaptations susceptibles de permettre l’octroi de prêts répondant plus précisément aux caractéristiques de montant et de durée des concours nécessaires au financement de travaux ayant spécifiquement pour objet d’économiser l’énergie dans les logements destinés à l’habitation principale. Cette mesure a fait l’objet d’un arrêté du 27 avril 1982 (Journal officiel du 30 avril 1982), pris pour l’application de l’article R. 315-7 du code de la construction et de l’habitation, qui fixe à 150 F le montant minimum des intérêts acquis nécessaires pour obtenir un prêt du régime des comptes d’épargne-logement destiné au financement des travaux répondant à l’un des objets définis en annexe au même arrêté. La présente circulaire se propose d’apporter un certain nombre de commentaires et de précisions en relation avec l'application de cet arrêté : 1° L’article R. 315-7 subordonne le droit à l’obtention d’un prêt d’épargne-logement du régime des comptes à la réalisation de deux conditions relatives, l’une à la durée de l’effort d’épargne fixée à dix-huit mois au moins, l’autre à son importance évaluée d’après le montant des intérêts produits par les dépôts effectués. Ce montant a été fixé par un arrêté du 15 mars 1976 (Journal officiel du 17 mars 1976) à un minimum de 500 F lorsque le prêt sollicité concerne des dépenses de construction ou d’acquisition d’un logement et à un minimum de 250 F dans le cas où le prêt est destiné au financement de travaux d’amélioration ou de réparation. Ce minimum est dorénavant abaissé à 150 F lorsque les travaux envisagés ont pour objet d’économiser l’énergie. 2° Il est admis par la réglementation que dans l’hypothèse où un emprunteur utilise pour sa demande des droits qui lui ont été cédés par les titulaires de comptes d’épargne-logement dans les conditions fixées par l’article R. 315-13 du code de la construction et de l’habitation, il suffit que l’un quelconque de ces comptes ait été ouvert depuis au moins dix-huit mois ; la durée de l’effort d’épargne imposé aux titulaires des autres comptes est, dans ce cas, limitée à douze mois. Par contre, il n’existe aucune dérogation à la condition relative à l’importance de l’effort d’épargne. Le montant minimum des intérêts acquis, savoir, selon l’objet du prêt demandé par le cessionnaire, 500 F, 250 F ou 150 F, doit être atteint par chacun des comptes d’épargne-logement concernés et non par la réunion des droits acquis par plusieurs d’entre eux. 3° La réduction à 150 F du montant minimum des droits acquis nécessaires à l’obtention d’un prêt destiné au financement de travaux ayant pour objet d’économiser l’énergie ne s’applique strictement qu’aux opérations énumérées dans l’annexe à l’arrêté du 27 avril 1982 et réalisées à l’exclusion de toutes autres. Dans le cas contraire, le montant minimum des droits requis est de 250 F. Il en est ainsi lorsque l’emprunteur effectue, conjointement avec les travaux d’économie d’énergie, d’autres travaux de réparation ou d’amélioration dont la nature relève de la définition donnée par l’arrêté du 15 mars 1976 pris pour l’application de l’article R. 315-8 du code de la construction et de l’habitation. C’est également le cas lorsque les travaux d’économie d’énergie entrepris ne figurent pas dans l’annexe à l’arrêté du 27 avril 1982 mais sont compris dans la liste qui fait l’objet de l’arrêté du 20 avril 1982 (Journal officiel du 24 avril 1982) relatif à l’application de l’article 88 de la loi de finances pour 1982 (n° 814160 du 30 décembre 1981) relatif aux dépenses destinées à économiser l’énergie admises en déduction du revenu imposable. 4° Il va de soi que les travaux énumérés dans l’annexe à l’arrêté du 27 avril 1982, ainsi que ceux qui font l’objet de l’arrêté du 20 avril 1982, sont également susceptibles d’être financés au moyen de droits acquis sur un plan d’épargne-logement. Fait à Paris, le 14 juin 1982.

**Circulaire du 17 juin 1983** relative à l'application du décret n° 83-488 du 11 juin 1983 portant aménagement du régime de l'épargne logement. Le décret n" 83-488 du 11 juin 1983 portant modification du code de la construction et de l’habitation et trois arrêtés d’application de même date, publiés au Journal officiel du 15 juin 1983, ont apporté un certain nombre d’aménagements aux dispositions réglementaires relatives au régime des plans contractuels d’épargne logement. La présente circulaire a pour objet de commenter ces différents textes, d’en préciser la portée et de répondre aux questions que pose l’interprétation de certaines de leurs dispositions. Elle traite successivement : Des caractéristiques des plans d’épargne-logement souscrits à compter du 15 juin 1983 ; Des dispositions relatives aux dépôts et aux prêts ; De la possibilité de résiliation après trois années révolues sans perte du bénéfice de la prime et du prêt ; De la majoration pour personnes à charge de la prime d’épargne. I. — Caractéristiques des plans d’épargne-logement souscrits à compter du 15 juin 1983. 1. Le taux d’intérêt applicable aux plans souscrits entre le 15 juin et le 31 décembre 1983 est fixé à 10 p. 100 l’an (prime d’épargne à la charge de l’Etat incluse), au lieu de 9 p. 100 pour les contrats souscrits entre le 1er janvier 1981 et le 14 juin 1983 ainsi que pour les contrats qui, souscrits antérieurement au 31 décembre 1980, ont fait l’objet de l’avenant de conversion prévu par l’article R. 315-41-1 du code de la construction et de l’habitation. 2. Les intérêts calculés au taux de 10 p. 100 comprennent : D’une part, à concurrence des quatre dixièmes de leur montant, la prime d’épargne à la charge de l’Etat, dont le montant maximum demeure fixé à 10 000 F ; D’autre part, à concurrence des six dixièmes de leur montant, les intérêts à la charge de l’établissement cosignataire. 3. Les modalités de calcul de la prime d’épargne, définies dans ma circulaire du 3 mars 1982 relative aux plans d’épargne-logement ouverts à compter du 1er janvier 1981, demeurent applicables aux contrats souscrits à compter du 15 juin 1983. C’est ainsi que la fraction des intérêts correspondant à la prime d’épargne cesse d’être décomptée : Lorsque le plan est arrivé à son terme ; Lorsque le montant des intérêts inscrits au compte du souscripteur et déterminés au taux de 10 p. 100, a atteint le montant maximum (25 000 F) servant de base au calcul de la prime • 25 000 X 4 —------------- = 10 000 F. A compter de l’un ou l’autre de ces deux événements, et jusqu’au retrait des fonds, les intérêts à la charge de l’établissement cocontractant sont calculés au taux contractuel de 6,3 p. 100 l’an, c’est-à-dire au taux contractuel applicable aux dépôts inscrits au compte, déduction faite du montant de la prime d’épargne. 4. Le montant du versement minimum à effectuer lors de la souscription d’un plan d’épargne-logement ouvert à compter du 15 juin 1933 est fixé à 1 500 F. Le montant minimum des versements à effectuer annuellement pendant toute la durée du contrat est fixé à 3 600 F, correspondant à 300 F, 900 F ou 1 800 F, selon que leur périodicité est mensuelle, trimestrielle ou semestrielle. II. — Dispositions relatives aux dépôts et aux prêts. 1. Le montant maximum des dépôts est porté de 150 000 F à 300 000 F. Il est applicable aux contrats souscrits à compter du 15 juin 1983 ainsi qu’aux contrats ouverts antérieurement qui ne sont pas encore arrivés à terme à cette même date. 2. Le montant maximum des prêts est porté de 200 000 F à 400 000 F. Il s’applique aux demandes de prêt déposées à compter du 15 juin 1983. Ce nouveau plafond de 400 000 F est également applicable aux prêts jumelés du régime des plans et des comptes d’épargne logement consentis pour le financement d’une même opération, sous la réserve que la fraction correspondant aux droits acquis sur compte d’épargne-logement ne soit pas supérieure au plafond réglementaire de 150 000 F qui reste en vigueur pour les prêts de ce régime. De même, le plafond de 400 000 F doit être retenu pour apprécier les limites de l’encours susceptible d’être supporté par le même emprunteur pour des opérations différentes financées au moyen de prêts des deux régimes, à la condition que la fraction de l’encours au titre du régime des comptes d’épargne-logement n’excède à aucun moment un montant de 150 000 F. 3. Les intérêts acquis à la date de venue à terme d’un contrat souscrit à compter du 15 juin 1983 utilisés pour lé calcul du prêt sont ceux qui sont à la charge de l’établissement teneur de compte, c’est-à-dire les six dixièmes des intérêts à 10 p. 100 et, éventuellement, ceux calculés au taux contractuel de 6,3 p. 100. Le taux d’intérêt des prêts est également de 6,3 p. 100, majoré de 1,7 p. 100 au titre des frais de gestion et des frais financiers, soit 8 p. 100. III. — Dispositions nouvelles en matière de résiliation d’un plan d’épargne-logement. 1. Pour tous les plans souscrits à compter du 15 juin 1983, il est dorénavant admis que lorsque la résiliation d’un contrat de plan d’épargne-logement ouvert pour une durée minimale de cinq ans intervient à l’expiration de la troisième année, c’est-à-dire au cours de la quatrième année de son fonctionnement, le souscripteur conserve le bénéfice des avantages prévus en matière de prêt et de prime du régime des plans et,' de ce fait, ne se trouve plus contraint de recourir, pour obtenir un prêt, à la solution moins avantageuse de transformer le plan en compte d’épargne logement offerte jusque-là. Toutefois, les intérêts pris en compte pour le calcul du prêt sont ceux arrêtés à la fin de la troisième année et la prime d’épargne, calculée dans les conditions réglementaires, en tenant compte des intérêts évalués à la même date, subit une réduction de moitié du montant ainsi déterminé. 2. Parallèlement, les dispositions réglementaires régissant la possibilité de transformation, à la demande du souscripteur, d’un plan d’épargne-logement en compte d’épargne-logement ont été complétées, afin de tenir compte de la différence importante qui existe désormais entre le montant maximum des dépôts sur un plan (300 000 F) et celui applicable aux comptes (100 000 F) et de prévenir les manœuvres que cette disparité pourrait inspirer. L’article R. 315-32 (b) du code de la construction et de l’habitation, dans la rédaction nouvelle que lui a donnée le décret n° 83-488 du 11 juin 1983 (art. 2), dispose qu’en pareil cas seuls font l’objet d’un transfert et peuvent être retenus pour le calcul d’un prêt les intérêts calculés sur les dépôts effectués dans la limite du plafond propre au régime des comptes d’épargne-logement qui demeure fixé à 100 000 F. La partie des intérêts et des capitaux non transférés est restituée au souscripteur. Les dispositions de l’article R. 315-32 (b) ainsi complété sont applicables non seulement aux plans d’épargne souscrits à compter du 15 juin 1983, mais aussi à toutes les opérations de transformation d’un plan en compte d’épargne-logement postérieures au 10 16 juin 1983, date de l’entrée en vigueur du décret du 11 juin 1983. 5614 N. C. JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE FRANÇAISE 19 Juin 1983 Ces règles s’appliquent bien entendu indifféremment au cas de transfert des sommes déposées au titre d’un plan d’épargne-logement à un compte d’épargne-logement nouveau, ouvert à l’occasion du transfert, ou à un compte d’épargne-logement dont le souscripteur est déjà titulaire, sous réserve des règles particulières de limitation du transfert des sommes correspondantes énoncées à l’article R. 315-33 du code de la construction et de l’habitation. 3. Au total, la résiliation anticipée d’un plan d’épargne-logement ouvert à compter du 15 juin 1983 obéit aux règles suivantes : a) Résiliation moins de trois ans après la date du versement initial : le souscripteur perd le bénéfice du droit au prêt et à la prime d’épargne : Les intérêts calculés sur les sommes déposées remises à sa disposition font l’objet d’une nouvelle évaluation par application du taux d’intérêt applicable en matière de compte d’épargne-logement à la date de résiliation, lorsque celle-ci intervient moins de deux ans après la date du versement initial ; Lorsque la résiliation intervient au cours de la troisième année, les intérêts sont décomptés au taux contractuel à la charge de l’établissement teneur de compte. Dans l’une et l’autre de ces hypothèses, le souscripteur peut demander la transformation du plan d’épargne-logement en compte d’épargne-logement. Dans ce cas, il est bien évidemment fait application des dispositions des articles R. 315-32 (b) et R. 315-33 du code de la construction et de l’habitation. b) Résiliation au cours de la quatrième année : le souscripteur conserve le bénéfice du prêt sur la base des intérêts évalués à la fin de la troisième année ; la prime d’épargne, calculée dans les conditions réglementaires en tenant compte des intérêts décomptés à la même date, subit une réduction de moitié du montant ainsi déterminé et est plafonnée à 5 000 F. c) Résiliation au cours de la cinquième année : le bénéfice du prêt est maintenu en tenant compte des intérêts évalués à la fin de la quatrième année ; la prime d’épargne est diminuée du quart et limitée à 7 500 F. 4. Il demeure entendu que le souscripteur peut renoncer au bénéfice des dispositions particulières applicables en cas de résiliation au cours de la quatrième ou de la cinquième année et souhaiter obtenir la transformation de son plan en compte d’épargne-logement. Dans ce cas, il est bien évidemment fait application des dispositions des articles R. 315-32 (b) et R. 315-33 du code de la construction et de l’habitation. IV. — Majoration pour personnes à charge de la prime d’épargne. 1. Le décret n” 83-488 du 11 juin 1983 introduit dans la réglementation relative à la prime d’épargne du régime des plans (art. R. 315-40 du C. G. H.) une disposition nouvelle qui permet au souscripteur bénéficiaire d’un prêt d’obtenir, sous certaines conditions, une majoration de prime déterminée en fonction du nombre des personnes à charge vivant habituellement à son foyer. 2. La majoration de prime est servie aux seuls souscripteurs de plans d’épargne-logement qui, une fois réunies les conditions fixées par la réglementation, sollicitent et obtiennent le bénéfice d’un prêt en vue de financer l’acquisition, la construction ou l’amélioration d’un logement destiné à l’habitation personnelle du souscripteur. N’ouvrent de ce fait pas droit à la majoration les logements acquis, construits ou améliorés en vue de la location ou appelés à être occupés par les seuls ascendants ou descendants du bénéficiaire du prêt. 3. La majoration de prime est égale à un pourcentage par personne à charge vivant habituellement au foyer du bénéficiaire du montant des intérêts acquis pris en compte pour le calcul du prêt. Seuls sont retenus les droits provenant du propre effort d’épargne du titulaire du plan et, le cas échéant, ceux provenant de l’effort d’épargne de son conjoint, s’il est coemprunteur. Sont donc exclus de l’assiette retenue pour calculer le montant de la majoration les droits cédés par des membres de la famille du souscripteur, même lorsque ceux-ci figurent au nombre des personnes à charge appelées à vivre au foyer du bénéficiaire. Le montant de la majoration de prime est égal à 10 p. 100 par personne à charge appelée à vivre au foyer du souscripteur du montant des intérêts acquis ainsi déterminés, dans la limite de 1000 F par personne. Il va de soi que la somme de la prime d’épargne et de sa majoration peut excéder, pour un même souscripteur, le plafond de la prime proprement dite (10 000 F). 4. Sont considérées comme personnes à charge du souscripteur, susceptibles d’ouvrir droit à la majoration de la prime, les personnes définies par l’article 1411-III du code général des impôts relatif à la taxe d’habitation, à savoir : a) Ses enfants ou ceux qu’il a recueillis, à la double condition : D’être à sa charge au regard de l’impôt sur le revenu, et Selon le cas, d’être âgés de moins de 21 ans, ou de moins de 25 ans s’ils poursuivent leurs études, ou, quel que soit leur âge, s’ils sont infirmes ou s’ils accomplissent leur service militaire. Le conjoint des enfants mariés à charge et leurs enfants sont également considérés comme étant à charge ; b) Ses ascendants ou ceux de son conjoint, âgés de plus de 70 ans ou infirmes, non assujettis à l’impôt sur le revenu. 5. Pour obtenir le bénéfice de la majoration de la prime d’épargne, le souscripteur devra s’engager sur l’honneur à occuper le logement objet du prêt avec l’ensemble des personnes qu’il déclare à charge et dont il donnera la liste complète. A l’appui de sa déclaration, le bénéficiaire devra également produire le dernier avertissement reçu pour le paiement de la taxe d’habitation, ou son livret de famille, ou une fiche familiale d’état civil, afin de permettre une vérification de l’exactitude de la déclaration souscrite. Enfin, les ascendants à charge devront contresigner la déclaration du bénéficiaire et prendre, pour ce qui les concerne, l’engagement de faire du logement objet du prêt leur résidence principale. 6. Le nombre des personnes à la charge du souscripteur s’apprécie à la date de la demande de prêt. Rien ne s’oppose cependant à la prise en considération des événements susceptibles d’intervenir dans la composition familiale entre la date de la demande et celle de la réalisation du prêt. 7. La majoration de prime est versée lors de la réalisation du prêt, dans les mêmes conditions où l’était la prime d’épargne proprement dite avant l’intervention du décret du 16 décembre 1980 dans le cas où le souscripteur du plan avait obtenu le bénéfice d’un prêt, et où l’est encore la prime du régime des comptes d’épargne-logement. 8. Le Gouvernement a souhaité étendre aux souscripteurs de plans d’épargne-logement ouverts avant le 15 juin 1983 'le bénéfice de la majoration pour personnes à charge de la prime d’épargne. L’article R. 315-40-1 nouveau du code de la construction et de l’habitation précise les conditions de cette extension. Celle-ci est subordonnée à la conclusion, avant le 31 décembre 1983, d’un avenant au contrat original ayant pour double objet, d’une part, de majorer les versements périodiques en vigueur au 15 juin 1983 et, d’autre part, d’en augmenter éventuellement la durée d’une année. 9. La majoration des versements périodiques est fixée à 30 p. 100 au minimum des montants contractuels. En ce qui concerne les contrats en cours pour lesquels le montant minimum des versements périodiques est, selon le cas, 150 F ou 200 F (versements mensuels), 450 F ou 600 F (versements trimestriels) ou 900 F ou 1 200 F (versements semestriels), la majoration prévue dans l’avenant doit avoir pour effet de porter le montant des versements à 300 F, 900 F ou 1 800 F au minimum selon la périodicité choisie. S’agissant des contrats en cours pour lesquels le montant des versements périodiques en vigueur au 15 juin 1983 conduirait, par application du pourcentage d’augmentation de 30 p. 100, à une majoration des versements supérieurs à 500 F, 1 500 F ou 3 000 F, selon que la périodicité est mensuelle, trimestrielle ou semestrielle, la majoration minimum requise pour pouvoir bénéficier de la majoration de la prime est égale à ces montants. Cette disposition a pour objet de permettre aux souscripteurs qui ont déjà consenti un effort d’épargne important d’accéder au bénéfice de la majoration de prime sans pour autant être contraints de devoir majorer les versements périodiques dans une proportion qui pourrait s’avérer insupportable. 10. La seconde condition à laquelle est subordonnée la conclusion de l’avenant est de prévoir une prolongation de la durée des contrats susceptibles de venir à terme avant le 15 juin 1984. Ces contrats doivent faire l’objet d’une prolongation pour une durée d’un an au moins. 11. Il va de soi que le non-respect des engagements pris dans l’avenant entraîne, de plein droit, la perte du bénéfice de la majoration de prime. Les établissements collecteurs sont donc fondés, en particulier, à vérifier lors de la mise en paiement de la majoration de prime que les versements périodiques effectués par le souscripteur depuis la conclusion de l’avenant correspondent bien à ceux auxquels il s’était engagé. 12. La répétition de la majoration de prime est, en outre, susceptible d’être exigée dans les cas suivants : Fausse déclaration sur la liste des personnes à sa charge ; Cessation d’occupation du logement à titre de résidence principale. Pour le ministre et par délégation : Pour le directeur du Trésor empêché : Le directeur adjoint, D. LEBÈGUE.

**Circulaire du 8 juillet 1985** relative aux modifications apportées au régime de l'épargne-logement par la loi n° 85-536 du 21 mai 1985 et les décrets n° 85-838 du 26 juin 1985 et n° 85-647 du 28 juin 1985 La loi n° 85-536 du 21 mai 1985, publiée au Journal officiel du 23 mai 1985, et les décrets n° 85-638 du 26 juin 1985 et n° 85-647 du 28 juin 1985 respectivement publiés au Journal officiel le 27 juin 1985 et le 30 juin 1985 ont apporté des modifications au régime de l’épargne-logement. Ces dispositions ont été complétées par deux arrêtés du 28 juin 1985 dont le premier est relatif aux taux d’intérêts des dépôts et des prêts du régime de l’épargne-logement et au montant des primes propres à ce régime, tandis que le second porte homologation et extension du règlement n° 8511 du comité de la réglementation bancaire, dont l’article 3 fixe notamment les taux des plans et comptes d’épargne-logement. La présente circulaire a pour objet de commenter ces différents textes et d’en préciser la portée. I. - Extension du régime de l’épargne-logement au financement de logements non destinés à l’habitation principale La loi n° 85-536 du 21 mai 1985 a, par ses articles 2 et 3, complété l’article L. 315-1 et modifié l’article L. 315-2 du code de la construction et de l’habitation afin d’autoriser les titulaires de comptes d’épargne-logement qui n’affectent pas leur épargne au financement d’une habitation principale à l’affecter à celui des dépenses de construction, d’extension ou de certaines dépenses de réparation et d’amélioration de logements ayant une autre destination : 1. Les titulaires de comptes d’épargne-logement comprennent, au sens de cette loi, aussi bien les titulaires d’un compte d’épargne logement stricto sensu que les titulaires d’un plan d’épargne logement. 2. Le financement de l’accession à la propriété d’un logement non destiné à l’habitation principale est limité au financement des constructions, c’est-à-dire à celui des logements neufs. Sont considérés comme tels des logements qui n’ont jamais fait l’objet d’une mutation ou d’une occupation à quelque titre que ce soit et que le futur propriétaire fait construire pour son usage personnel ou achète clés en main, pour le même usage. 3. La nature des logements non destinés à l’habitation principale susceptibles d’être financés au moyen de prêts d’épargne-logement est précisée aux alinéas 3 et 4 du nouvel article R. 315-8 du code de la construction et de l’habitation. Ces logements ne peuvent, à l’exception des résidences de tourisme, faire l’objet que d’une location occasionnelle et de durée limitée. 4. Les résidences de tourisme susceptibles d’être financées sont celles qui voient leurs caractéristiques fixées par l’arrêté du ministre chargé du tourisme en date du 22 juillet 1983 (paru au Journal officiel du 13 septembre 1983, p. 8404). 5. Les prêts ayant pour objet le financement de logements non destinés à l’habitation principale sont accordés selon les règles déjà en vigueur pour tout ce qui concerne leurs caractéristiques générales et leurs modalités de réalisation. 18 juillet 1985 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE 8103 6. A l’expiration de la période transitoire prévue ci-après, le délai maximum de recevabilité des demandes en fonction de la nature de l’opération (achat ou travaux) sera identique pour toutes les catégories de logements. A titre transitoire, pour l’accession à la propriété d’un logement non destiné à l’habitation principale, seuls les logements neufs dont le permis de construire aura été délivré à compter du 1er janvier 1984 pourront être financés. S’agissant de constructions en cours, le délai actuel de demande de prêt maximum peut s’appliquer d’ores et déjà. S’agissant de logements vendus clés en main, à compter du 1er janvier 1985, toutes les demandes de financement pourront être acceptées jusqu’au 30 septembre 1985. Au-delà de cette date, le délai maximum actuel de 6 mois à compter de la vente s’appliquera. S’agissant des travaux, seuls seront initialement financés les travaux achevés après le 23 mai 1985, date de publication de la loi consacrant l’extension du régime de l’épargne-logement. L’ensemble des dispositions actuelles relatives au financement des travaux est, sous cette réserve, immédiatement applicable. 7. Le financement de l’acquisition de parts de sociétés d’attribution d’immeubles à temps partagé destinés aux loisirs peut être assuré au moyen de prêts d’épargne-logement dès lors qu’il s’agit des associés d’origine. Sans que le total des prêts accordés pour le même logement puisse excéder 400 000 F, chaque associé peut bénéficier d’un prêt au prorata de ses parts et dans la limite de ses droits à prêts acquis ; les établissements prêteurs se feront communiquer l’état descriptif de partition afin de déterminer le montant maximum du prêt. A titre d’exemple, si l’occupation est partagée entre huit utilisateurs ayant souscrit un montant égal de parts, chacun pourra, dans la limite de ses droits, obtenir un prêt maximum de 50 000 F. Si l’occupation est partagée entre trois utilisateurs ayant souscrit l’un 50 p. 100 des parts, le second 35 p. 100 des parts, et le troisième 15 p. 100 des parts, le montant maximum du prêt auquel pourront prétendre dans la limite de leurs droits acquis les bénéficiaires sera respectivement de 200 000 F, 140 000 F et 60 000 F. La règle retenue est identique à celle prévue pour les indivisaires au titre III de la présente circulaire. A titre exceptionnel, afin de tenir compte de la probabilité d’absence de recours, par certains associés, à des prêts d’épargne logement, le montant du prêt, déterminé comme indiqué ci-dessus, pourra être majoré de 20 p. 100 lorsque le prix d’acquisition effectif des parts excédera le prix, toutes taxes comprises, initialement prévu par le promoteur. IL - Non-cumul de prêts destinés au financement de l’habitation principale et de prêts destinés au financement d’autres logements Le dernier alinéa de l’article R. 315-8 n’autorise pas le financement concomitant par le même bénéficiaire, au moyen de prêts d’épargne-logement, d’une habitation principale et d’un logement ayant une autre affectation. Il précise en effet que le bénéficiaire d’un prêt au titre d’une des deux catégories ne peut prétendre obtenir un prêt pour le financement d’un logement appartenant à l’autre catégorie tant que le premier prêt n’aura pas été remboursé. Cette disposition, si elle exclut le transfert de prêt entre résidences n’ayant pas la même destination, ne fait évidemment pas obstacle au remboursement anticipé du prêt. Il est par ailleurs précisé que les époux, dès lors qu’ils sont coemprunteurs, sont en tant que « bénéficiaires » du prêt naturellement soumis, chacun en ce qui le concerne, au respect de la règle de non-cumul, même si les droits proviennent de l’effort d’épargne d’un seul d’entre eux. III. - Conditions d’octroi de plusieurs prêts d’épargne-logement 1. Le nouvel article R. 315-8 ne reprend pas les dispositions de l’ancien texte relatives à l’unicité du prêt d’épargne-logement par opération immobilière. La rédaction précédente soulevait une délicate question d’interprétation pour le financement d’immeubles acquis en indivision. Désormais, en application du nouvel article R. 315-11, il est possible à des indivisaires de demander chacun, pour le même logement, un prêt d’épargne-logement sous réserve que l’ensemble des financements au titre de ce régime ne dépasse pas le plafond de 400 000 F en vigueur. En conséquence, chaque bénéficiaire peut obtenir, dans la limite de ses droits acquis ou détenus par voie de cession, un prêt dont le montant maximal est déterminé au prorata de sa part dans l’indivision. Ainsi, à titre d’exemple, dans le cas de deux indivisaires à parts égales, le montant maximal du prêt accordé à chacun ne peut excéder 200 000 F. Ces prêts pouvant être accordés par des établissements différents, il appartient à chaque prêteur de s’assurer, par tous moyens, du respect de cette disposition. 2. L’article R. 315-11 conserve par ailleurs les dispositions relatives à l’encours global de prêts par bénéficiaire lorsque celui-ci a financé des opérations différentes. Il est rappelé que cet encours est fixé à 400000 F, au titre des plans d’épargne-logement, et à 150 000 F, au titre des comptes, sans pouvoir dépasser, en cas de détention d’un compte et d’un plan, le maximum de 400 000 F. IV. - Modification du régime des cessions de droits 1. Extension de liste des cessionnaires de droits Les enfants issus d’un premier mariage peuvent désormais, en application des articles 3 et 4 du décret n° 85-638, bénéficier de la cession des droits acquis par les conjoints de leurs parents remariés. 2. Cessions de droits entre titulaires de plans d’épargne-logement et de comptes d’épargne-logement La cession de droits issus d’un compte d’épargne-logement à un titulaire de plan d’épargne-logement venu à terme n’était pas prévue par l’article R. 315-35. La nouvelle rédaction de cet article, issue de l’article 4 du décret n° 85-638 la prévoit désormais expressément. Ces comptes, en application de la réglementation, doivent être ouverts depuis un an au minimum. V. - Caractéristiques financières des plans d’épargne-logement souscrits à compter du 1er juillet 1985 1. Le taux d’intérêt applicable aux plans souscrits à compter du 1er juillet 1985 est fixé à 7,5 p. 100 l’an, prime d’épargne à la charge de l’Etat incluse. 2. Les intérêts calculés aux taux de 7,5 p. 100 comprennent : - d’une part, à concurrence des six dixièmes de leur montant, les intérêts à la charge de l’établissement cosignataire, au taux contractuel de 4,75 p. 100 ; - d’autre part, à concurrence des quatre dixièmes de leur montant, la prime d’épargne à la charge de l’Etat, dans la limite d’un montant maximal qui reste fixé à 10 000 F. 3. Les modalités actuelles de calcul de la prime d’épargne demeurent applicables aux contrats souscrits à compter du 1er juillet 1985, sous réserve des adaptations résultant du changement de taux des intérêts et de la répartition de leur charge entre l’Etat et les établissements cosignataires. C’est ainsi que la fraction des intérêts correspondant à la prime d’épargne cesse d’être décomptée : - lorsque le plan est arrivé à son terme ; - lorsque le montant des intérêts acquis par le souscripteur et déterminés au taux de 7,5 p. 100 a atteint le montant maximal (25 000 F) servant de base au calcul de la prime : 25 MO--\*-\* = 10 000 F. A compter de l’un ou l’autre de ces deux événements, et jusqu’au retrait des fonds, les intérêts à la charge de l’établissement cocontractant sont calculés au taux de 4,75 p. 100 l’an, c’est-à-dire au taux des dépôts effectués sur le plan, déduction faite du montant de la prime. 4. Les dispositions relatives au plafond des dépôts et des prêts restent inchangés. 5. Le taux des prêts accordés au titre d’un plan ouvert à compter du 1er juillet 1985 est fixé à 6,45 p. 100. Cette rémunération comporte, outre le taux d’intérêt proprement dit fixé à 4,75 p. 100, le remboursement des frais de gestion et des frais financiers, qui reste fixé à 1,70 p. 100. 6. La majoration de prime d’épargne pour personnes à charge prévue par le décret n° 83-488 du 11 juin 1983 s’applique, quel que soit l’objet du prêt (habitation principale ou résidence affectée à une autre destination), selon les modalités définies dans ma circulaire du 17 juin 1983. VI. - Caractéristiques financières des comptes d’épargne-logement ouverts à compter du 1er juillet 1985 1. Le taux d’intérêt applicable aux comptes d’épargne-logement, fixé à 3,25 p. 100, reste inchangé. 2. La modification apportée par le décret n° 85-647 du 28 juin 1985 et l’arrêté du 28 juin 1985 (art. 2) concerne les modalités de calcul de la prime d’Etat servie aux bénéficiaires de prêts. Pour les comptes ouverts à compter du 1er juillet 1985, la prime, toujours plafonnée à 7 500 F, et dont la base de calcul reste, comme précédemment, le montant des intérêts acquis à la date de la demande de prêt et pris en compte pour le calcul du prêt, est égale aux neuf treizièmes desdits intérêts. La prime est, comme pour les comptes déjà ouverts, versée au souscripteur du compte bénéficiaire du prêt. Dans le cas où ce souscripteur cède ses droits à prêt, cette cession entraîne naturellement le transfert de la prime au bénéficiaire effectif de prêt. 3. En cas de transformation d’un plan d’épargne-logement en compte d’épargne-logement, le régime applicable vis-à-vis de la prime est celui en vigueur au moment de l’ouverture effective du compte. 4. Les dispositions relatives au plafond des dépôts et des prêts restent inchangées. Pour le ministre et par délégation : Par empêchement du directeur du Trésor : Le sous-directeur, P. JAFFRE

**Circulaire du 11 juillet 1986** relative au régime de l'épargne-logement Deux arrêtés du 14 mai 1986 ont modifié le régime de l’épargne logement en ce qui concerne, d’une part, les taux d’intérêts des dépôts et, d’autre part, la répartition de leur charge entre l’Etat et les établissements signataires.

Il est habituel que de telles modifications soient assorties d’un commentaire par circulaire. A cette occasion, il est apparu utile de clarifier certains aspects de la réglementation en vigueur de manière à en rendre l’application homogène pour tous les établissements gestionnaires. Tel est le double objet de la présente circulaire. Les comptes d’épargne-logement Fonctionnement des comptes 1. Le minimum du versement initial est de 750 F ; celui des versements ultérieurs est de 150 F. Le montant maximal des sommes qui peuvent être portées à un compte reste fixé à 100 000 F, ce maximum ne peut être dépassé que par la capitalisation des intérêts. 2. Les fonds déposés sont remboursables à vue, en totalité ou partiellement. Le retrait qui aurait pour effet de ramener le compte au-dessous du minimum de 750 F entraîne obligatoirement la clôture du compte. 3. Les sommes inscrites en compte portent intérêt, au taux fixé par la réglementation en vigueur. Aucune contribution, à quelque titre que ce soit, ne peut être mise à la charge des déposants. 4. En fin d’année, les intérêts sont capitalisés et considérés comme versement au 31 décembre. Ils sont portés de manière explicite à la connaissance du souscripteur. Lorsque le solde créditeur d’un compte d’épargne-logement a atteint le plafond fixé par arrêté, quel que soit le montant des intérêts échus les années précédentes et compris dans ce solde, aucun versement ne peut plus être effectué sur ce compte. 5. Le titulaire d’un compte épargne-logement peut obtenir le transfert de son compte auprès de tout autre établissement habilité à effectuer des opérations d’épargne-logement, si ce dernier en est d’accord. Toutefois, lorsqu’une même personne physique est titulaire d’un compte et d’un plan, les deux instruments d’épargne doivent être tenus par le même établissement. Le transfert donne lieu à la délivrance, par l’établissement qui tient le compte, d’une attestation comportant l’indication de la date d’ouverture et du montant du compte, du coefficient de conversion des intérêts et du barème en résultant ainsi que des intérêts acquis depuis l’ouverture. Pour déterminer, lors d’une demande de prêt, si la condition d’ancienneté minimale du compte (dix-huit mois ou douze mois) est remplie, il y a lieu de prendre en considération la date d’ouverture du compte. En cas de transformation d’un plan en compte, le compte est réputé ouvert depuis la date de souscription du plan si cette dernière est plus ancienne, mais les conditions de rémunération sont celles en vigueur à la date de transformation. 6. S’agissant d’un instrument d’épargne nominatif, la cession entre vifs d’un compte d’épargne-logement ne peut être opérée. En revanche, la cession des capitaux, intérêts et droits à prêts est possible au profit d’une des personnes habilitées à bénéficier, aux termes de la réglementation en vigueur, d’une cession de droits. Si le cessionnaire est déjà titulaire d’un compte d’épargne logement, le transfert des capitaux ne peut avoir pour effet de porter le montant des dépôts du compte crédité au-delà de 100 000 F. Il peut être délivré, pour le surplus, une attestation d’intérêts acquis. 7. En cas de décès du titulaire d’un compte d’épargne-logement, les héritiers ou légataires peuvent, en application de l’article R.315-15 du code de la construction et de l’habitation, obtenir une attestation d’intérêts acquis. Le décompte est arrêté au moment de l’envoi en possession. Dans le cas de pluralité d’héritiers ou légataires, une attestation est établie par bénéficiaire au prorata des droits issus de l’acte notarié successoral. Conditions d’octroi des prêts A. - Bénéficiaires des prêts 8. Pour obtenir un prêt, le titulaire d’un compte d’épargne logement doit remplir les deux conditions suivantes : - son compte est ouvert depuis dix-huit mois au moins ; - le montant des intérêts acquis et utilisés pour le prêt s’élève à 250 F au minimum si le prêt a pour objet le financement de travaux de réparation ou d’amélioration, à 150 F au minimum si le prêt est destiné au financement de travaux ayant pour objet spécifique d’économiser l’énergie et à 500 F au minimum dans tous les cas d’acquisition et de construction. Le délai de dix-huit mois peut être réduit à un an lorsque le demandeur du prêt utilise des droits provenant d’une cession de droits issus d’un compte ouvert depuis dix-huit mois au moins. 9. Les prêts d’épargne-logement ne peuvent être consentis qu’à des personnes physiques et ne peuvent être affectés au financement d’une société civile immobilière. A titre exceptionnel, les titulaires de comptes d’épargne logement désireux de financer, dans un immeuble collectif détenu par une société civile immobilière d’attribution, un logement destiné à leur résidence principale peuvent bénéficier d’un prêt si les conditions cumulatives suivantes sont remplies : - l’immeuble est divisé en fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété, proportionnellement à leur apport ; - les statuts de la société civile immobilière sont en conformité avec les dispositions du chapitre Ier du titre 2 de la loi 71-579 du 16 juillet 1971 ; - le lot attribué à l’emprunteur dans l’état des descriptifs de division constitue un logement. Le prêt ne peut être sollicité qu’après constitution de la société, selon la part détenue par l’emprunteur. Les sociétés civiles immobilières concernant un seul logement ne peuvent donc bénéficier de ces dispositions. A l’exception, et dans les limites précisées ci-dessus, des sociétés civiles immobilières d’attribution, ainsi que, pour les résidences secondaires, des parts de jouissance d’immeubles à temps partagé, le financement de toute autre société est exclu. Sont de même exclus de toute possibilité de financement au moyen de prêts d’épargne-logement les groupements fonciers agricoles ainsi que les achats de valeurs mobilières même à vocation de financement de l’immobilier (les sociétés civiles de placement immobilier par exemple). 10. Pour les logements ayant une autre destination que l’habitation principale, le financement peut couvrir les mêmes dépenses, à l’exception de l’achat de construction ancienne qui est exclu. 11. Un prêt d’épargne-logement ne peut être consenti pour le remboursement d’un autre prêt. B. - Objet des prêts 12. Les prêts d’épargne-logement peuvent être accordés, pour une résidence principale, pour le financement des dépenses de construction, d’acquisition, d’extension, de réparation ou d’amélioration. 13. Le logement annexe à un local professionnel, commercial ou artisanal, est retenu pour sa totalité. Le logement utilisé pour partie à un usage professionnel peut être pris en considération pour la partie réservée à l’habitation. 14. Lorsque le logement constitue une résidence principale, il doit être destiné à celle du bénéficiaire du prêt, d’un ascendant ou d’un descendant ou d’un locataire. En cas de location, le logement doit être loué nu et faire l’objet d’un bail selon la législation en vigueur sur les baux de location. 15. Le logement utilisé comme résidence principale doit être occupé pendant une durée de huit mois par ans. S’agissant d’acquisition d’un logement ancien ou vendu neuf clés en main, l’occupation doit être effective dès le transfert de propriété. S’agissant de construction ou de vente de l’état futur d’achèvement, le logement doit être occupé dans le délai maximum d’un an suivant la déclaration d’achèvement des travaux. Enfin, s’agissant d’une acquisition avec travaux ou de travaux, l’occupation doit être effective dès l’achèvement des travaux. 16. Toutefois, les personnes qui justifient ne pouvoir utiliser le logement qu’après leur mise à la retraite ou leur retour à l’étranger ou d’outre-mer peuvent obtenir un prêt sous réserve de s’engager à l’occuper dans un délai de six ans. 17. Le bénéfice des prêts d’épargne-logement est limité au financement d’immeubles comportant des fondations, et celui des parcs résidentiels de loisirs, des Mobil homes, des camping-car, de toute autre habitation de même nature ainsi que celui des bateaux et caravanes est donc exclu, sauf à titre exceptionnel pour les forains et les mariniers. 18. Les prêts accordés pour le financement des travaux d’amélioration, de réparation ou d’extension ne sont accordés, au-delà d’un montant de 20 000 F, que sur production de mémoires ou de factures d’entrepreneurs. En deçà de ce montant le simple financement de matériaux est possible sur présentation de factures. Les membres des associations de « castors » peuvent toutefois bénéficier d’un prêt non limité à 20 000 F sous réserve de la production d’une attestation de leur qualité, émise par leur association. 19. Un prêt d’épargne-logement peut, dans son objet, inclure le financement d’un terrain dès lors qu’il finance simultanément des dépenses de construction. Dans ce cas la valeur du terrain ne peut être prise en considération qu’à concurrence du coût de la construction. 20. Lorsque l’habitation a une autre destination que la résidence principale, le bénéficiaire du prêt doit, sauf dans le cas des résidences de tourisme, conserver, en permanence, la jouissance du bien financé ; toutefois, la location occasionnelle et de durée limitée est admise. 21. Le financement au moyen de prêts d’épargne-logement d’une habitation principale exclut pour le même bénéficiaire le financement concomitant en épargne-logement d’une résidence ayant une autre destination. Caractéristiques des prêts 22. Le montant et la durée du prêt sont déterminés de telle sorte que le total des intérêts à payer par l’emprunteur soit égal au total des intérêts acquis et utilisés pour le calcul du prêt, multiplié par le coefficient de conversion des intérêts applicables au compte d’épargne-logement de l’emprunteur, dont les caractéristiques sont déterminées par la réglementation. 24 juillet 1986 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE 9131 La durée du prêt ne peut être inférieure à deux ans ni supérieure à quinze ans. Le montant du prêt découle de la durée choisie, sans pouvoir excéder, dans la limite des droits acquis, 150 000 F. Le remboursement anticipé des prêts d’épargne-logement est toujours possible. 23. L’appréciation de la solvabilité de l’emprunteur et de ses possibilités de faire face aux échéances de remboursement est effectuée par les établissements de crédit selon les critères retenus pour l’octroi des autres prêts immobiliers qu’ils consentent. 24. L’application du décret n° 85-944 du 4 septembre 1985 relatif au calcul du taux effectif global nécessite de préciser l’information de l’emprunteur. Le mode de calcul du taux de période mensuel ou trimestriel reste celui de la méthode équivalente à partir des taux applicables à l’épargne-logement. Mais, afin de mettre les contrats de prêts en conformité avec les dispositions réglementaires de décembre 1985, les établissements prêteurs devront, en outre, indiquer à l’emprunteur le taux effectif global (T.E.G.) calculé selon la méthode proportionnelle. Soit, à titre d’exemple : Droits acquis : 3,25 p. 100 ; Taux du prêt : 4,75 p. 100 (3,25 p. 100 -I- 1,50 p. 100 de frais de gestion réglementés) ; Taux de période pour 100 F (pour échéance, de périodicité mensuelle de remboursement) : (12/175475 - l) x 100 = 0,38746 p. 100 ; Taux annuel : 0,38746 x 12 = 4,64952, soit : 4,65 p. 100 (taux proportionnel). Le mode d’expression du T.E.G. sera affiché, comme la réglementation le prévoit, en taux proportionnel. Dans l’exemple choisi T.E.G. = 4,65 p. 100 plus assurance. 25. Le remboursement immédiat des sommes prêtées est exigible dans les cas suivants : a) Utilisation du prêt au remboursement de prêts déjà consentis pour le financement de l’opération ; b) Cessation d’occupation du logement dans les conditions conformes à la réglementation : toutefois en cas de changement de destination du bien, le prêt peut être maintenu dès lors qu’il aurait pu être accordé s’il s’était agi d’une demande initiale de financement. c) Défaut de paiement des sommes devenues exigibles en capital, intérêts, commissions et autres accessoires. d) Inexactitude des renseignements fournis. 26. En cas de vente du logement, le prêt peut être maintenu dès lors que l’emprunteur procède à une nouvelle acquisition ou à une construction destinée à sa résidence principale. L’emprunteur est tenu d’avertir l’établissement prêteur préalablement à la vente du logement financé et le transfert doit intervenir dans le délai maximum de six mois à compter de cette vente. L’établissement prêteur conserve naturellement toute sa faculté d’appréciation de la consistance du nouveau gage. Dépôt et examen des demandes de prêts 27. Avant de présenter sa demande de prêt, l’emprunteur fait arrêter le montant d’intérêts acquis à son compte d’épargne logement. L’établissement gestionnaire du compte délivre à l’intéressé un relevé faisant apparaître le montant des intérêts acquis. Les intérêts acquis à cette date et non utilisés pourront servir à l’attribution de prêts ultérieurs. 28. Si l’emprunteur entend utiliser les intérêts provenant d’une cession de droits, il doit obtenir des cédants un relevé des intérêts à utiliser et produire leur autorisation expresse. En cas de pluralité de droits et à défaut d’accord entre les établissements concernés, l’établissement où est domicilié le compte comportant le montant le plus élevé d’intérêts acquis est tenu de consentir le prêt dès lors que toutes les conditions d’attribution en sont réunies. Les emprunteurs sont tenus d’utiliser l’intégralité de leurs droits propres dès lors qu’ils entendent bénéficier en supplément de droits issus de cessions. 29. La demande de prêt est normalement déposée auprès de l’établissement teneur du compte ; rien n’interdit cependant à un établissement participant au régime de l’épargne-logement d’accorder un prêt même sans avoir recueilli préalablement les dépôts dès lors qu’il ' dispose des attestations de droits acquis lui permettant d’établir le montant des droits à prêt. 30. La demande doit être présentée au plus tard : - à l’expiration de l’année qui suit la délivrance du certificat de conformité ou du récépissé de la déclaration d’achèvement des travaux s’il s’agit : - de la construction d’une maison individuelle dont l’emprunteur est maître d’ouvrage ; - d’un logement vendu en l’état futur d’achèvement ; - d’une acquisition de parts ou d’actions d’une société de construction donnant droit à la jouissance et l’attribution d’un logement en cours de construction ; - six mois après : - l’acquisition d’un logement existant (neuf, vendu clé en main ou ancien) ; - le transfert de propriété du logement en cas de vente à terme et de location-vente ; - l’achèvement des travaux d’extension, de réparation ou d’aménagement du logement. 31. En aucun cas, l’octroi du prêt ne pourra être subordonné à la domiciliation des revenus sur un compte dans les écritures de cet établissement. 32. L’établissement prêteur doit demander à l’emprunteur l’engagement de conserver au bien financé une destination conforme à la réglementation en vigueur lors de la demande de prêt. 33. En cas de financement d’un logement en indivision, chaque indivisaire peut, le cas échéant, bénéficier d’un prêt sans que le total éventuel des prêts accordés à l’ensemble des bénéficiaires au titre des comptes d’épargne-logement n’excède 150 000 F par logement. Le montant du prêt accordé à chaque indivisaire ne peut, en tout état de cause, excéder la part de financement qui lui incombe. Ainsi, pour un appartement de 600 000 F acquis par moitié, les deux indivisaires peuvent obtenir au maximum : 150 000 F:2 = 75 000 F chacun s’ils disposent de droits suffisants. Si l’un des deux demande seulement un prêt de 50 000 F, l’autre pourra obtenir un prêt de 100 000 F si ses droits acquis le lui permettent. La cession de droits entre concubins est interdite. Réalisation des prêts 34. Aucun versement ne peut être fait à l’emprunteur avant la signature du contrat de prêt. Pour les opérations de construction ou de travaux non terminés lors de la demande de prêt, le montant du prêt est versé en deux ou plusieurs tranches, à la diligence de l’établissement prêteur. En aucun cas le montant des versements fractionnés ne peut être supérieur aux appels de fonds justifiés par l’entrepreneur ou le vendeur. Les intérêts intercalaires sont, jusqu’au déblocage de l’intégralité du prêt, calculés au taux de ce prêt dans la limite d’un délai d’une année depuis le premier déblocage. Au-delà de ce délai, et jusqu’à mise en place de l’intégralité du prêt, les établissements sont fondés à prévoir, au contrat, que des agios supplémentaires seront demandés jusqu’à la mise à disposition de l’intégralité des fonds. La prime d’épargne n’est versée qu’au moment du dernier déblocage de fonds du prêt. 35. Les établissements prêteurs s’assurent du bien-fondé de la demande de prêt en obtenant de l’emprunteur communication des pièces suivantes : - s’il s’agit de l’acquisition d’un logement ancien ou neuf vendu clé en main, copie de l’acte d’acquisition ; - s’il s’agit d’un logement vendu en l’état futur d’achèvement, une attestation du promoteur certifiant que le permis de construire a bien été délivré ainsi que la copie de l’acte de vente ; - s’il s’agit d’une construction individuelle, copie du permis de construire accompagnée d’un devis de& travaux à réaliser ; - s’il s’agit de travaux, copie du permis de construire ou de la déclaration préalable si ces pièces sont nécessaires à leur exécution et, dans tous les cas, devis d’entrepreneur. En outre, le déblocage des fonds est subordonné, dans tous les cas, à la production des mémoires d’entrepreneurs attestant des dépenses de main-d’œuvre et des factures de matériaux ou de factures de matériaux seuls pour les prêts inférieurs à 20 000 F et sous réserve des dispositions du paragraphe 18. L’établissement prêteur est tenu de conserver les pièces permettant le contrôle de la matérialité des opérations. Il peut, en outre, à discrétion, exiger que lui soient fournies des justifications de la complète réalisation des opérations, telle que la déclaration d’achèvement des travaux. Garantie des prêts 36. Les établissements prêteurs sont fondés à demander à l’emprunteur toutes garanties qu’ils estiment utiles, qu’il s’agisse de sûretés personnelles ou réelles. Une assurance vie peut, en outre, être exigée. Toutefois, il est rappelé que, dans le cas où l’emprunteur n’est pas susceptible d’être assuré, le prêt peut néanmoins être accordé si le prêteur estime que les garanties offertes sont suffisantes. Versement des primes d’épargne 37. Le bénéficiaire d’un prêt d’épargne-logement au titre d’un compte peut obtenir de l’Etat une prime d’épargne dont le montant est égal à une fraction des intérêts acquis à la date de la demande de prêt et pris en compte pour le calcul du montant du prêt. Toutefois, cette prime est plafonnée à 7 500 F par opération de construction, d’acquisition ou de travaux. Ce plafonnement par opération a pour conséquence de s’appliquer globalement à l’ensemble des bénéficiaires. Il y a donc lieu, le cas échéant, de limiter le montant de la prime au prorata du montant des intérêts utilisés pour leur demande de prêt pour chacun des intéressés. 9132 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE 24 juillet 1986 38. - Caractéristiques financières des comptes d’épargne-logement ouverts à compter du 16 mai 1986 : 1. - Le taux d’intérêt applicable aux dépôts sur comptes d’épargne-logement est désormais fixé à 2,75 pour cent. Cette mesure concerne tous les comptes existants pour le calcul des intérêts non échus ; 2. - Le prêt accordé aux titulaires de comptes d’épargne-logement qui auront effectué des dépôts rémunérés à des taux différents sera scindé en fractions d’une durée égale de remboursement. Chaque fraction sera d’un montant calculé en fonction du montant des intérêts acquis. Ce montant ne pourra, toutefois, être inférieur à 1 000 F ; 3. - La prime d’épargne versée au bénéficiaire de prêts est, pour sa part, toujours calculée selon les conditions en vigueur au moment de l’ouverture du compte ; 4. - Les dispositions relatives au plafond des dépôts et des prêts restent inchangées. Les plans d’épargne-logement Ouverture des plans 39. Des contrats de plan d’épargne-logement peuvent être passés avec des personnes physiques dans les conditions prévues par les articles R. 315.24 à R. 315.38 du code de la construction et de l’habitation. 40. A l’arrivée de l’échéance contractuelle du plan, le souscripteur dispose d’un délai de six mois pour souscrire, s’il le désire, un avenant de prorogation dont la durée, calculée nécessairement en années pleines, ne peut être inférieure à un an. 41. Le titulaire d’un plan d’épargne-logement peut obtenir le transfert de son plan auprès de tout autre établissement habilité à effectuer des opérations d’épargne-logement. S’agissant cependant d’un contrat, le plan ne peut être transféré qu’avec l’accord formel des deux établissements concernés. 42. Pour les plans ouverts à compter du 3 mars 1982, la cession entre vifs d’un plan d’épargne-logement ne peut avoir lieu qu’au profit d’une des personnes habilitées à bénéficier d’une cession de droits à prêts. Elle ne peut intervenir si le bénéficiaire éventuel est déjà titulaire d’un plan d’épargne-logement. 43. Le legs d’un plan d’épargne-logement ne peut être effectué qu’au profit d’un unique bénéficiaire. A titre exceptionnel, si le bénéficiaire est déjà titulaire d’un plan, il peut le conserver. Conditions d’octroi des prêts 44. Les conditions d’octroi des prêts exposées aux paragraphes 9 à 36 de la présente circulaire s’appliquent aux plans d’épargne logement à l’exception des paragraphes 22 et 27. A. - Bénéficiaires des prêts 45. Pour obtenir un prêt au titre d’un plan, le titulaire doit avoir rempli les obligations prévues au contrat et, notamment, la condition relative à la durée minimum de l’épargne. En outre, il est rappelé que le titulaire d’un plan comme le cessionnaire de droits dispose d’un délai maximum d’un an à compter du retrait des fonds pour déposer sa demande de prêt. 46. Le titulaire d’un plan d’épargne-logement peut bénéficier de la cession de plans venus à échéance ainsi que de la cession de droits acquis sur des comptes d’épargne-logement. 47. Le montant maximal du prêt susceptible d’être obtenu est limité à 400 000 F par opération. Au surplus, en cas de pluralité des prêts pour le même bénéficiaire, l’encours maximal est lui-même limité à 400 000 F. 48. En cas de Financement d’un logement en indivision, chaque indivisaire peut, au titre de ses droits propres à prêt d’épargne logement, obtenir un tel prêt sans que le total éventuel des prêts accordés à l’ensemble des indivisaires excède 400 000 F par logement. Une acquisition ou une construction ou le financement de travaux est, en effet, une seule opération quel que soit le nombre éventuel d’indivisaires. 49. Le plafond de 400 000 F par opération s’applique également lorsque les droits à prêt sont issus cumulativement de comptes et de plans, sous réserve du respect du plafond de 150 000 F pour les droits issus de C.E.L. 50. Il ne peut être accordé qu’un seul prêt à l’issue d’un plan d’épargne-logement. 51. La cession de droits issus d’un plan n’est admise qu’en complément de droits issus du propre plan du cessionnaire. 52. Caractéristiques financières des plans d’épargne-logement ouverts à compter du 16 mai 1986 : 1. La rémunération des plans d’épargne-logement souscrits à compter du 15 mai 1986 est fixée à 6 p. 100 l’an, prime d’épargne à la charge de l’Etat incluse ; 2. Les intérêts calculés au taux de 6 p. 100 comprennent : - d’une part, à concurrence des trois quarts de leur montant, les intérêts à la charge de l’établissement cosignataire ; - d’autre part, à concurrence d’un quart de leur montant, la prime d’épargne à la charge de l’Etat dans la limite d’un montant maximal qui reste fixé à 10 000 F ; 3. La fraction des intérêts correspondant à la prime d’épargne cesse d’être décomptée : - lorsque le plan est arrivé à son terme ; - lorsque le montant des intérêts acquis par le souscripteur et déterminés au taux de 6 p. 100 a atteint le montant maximal (40 000 F) servant de base au calcul de la prime : A compter de l’un ou l’autre de ces deux événements et jusqu’au retrait des fonds, les intérêts à la charge de l’établissement cocontractant sont calculés au taux de 4,62 p. 100 l’an ; 4. Les dispositions relatives au plafond des dépôts et des prêts restent inchangées ; 5. Le taux des prêts accordés au titre d’un plan ouvert à compter du 15 mai 1986 est fixé à 6,32 p. 100. Cette rémunération comporte, outre le taux d’intérêt proprement dit fixé à 4,62 p. 100, le remboursement de frais de gestion et des frais financiers, qui reste fixé à 1,70 p. 100. 53. Les dispositions des précédentes circulaires, et notamment celles du 16 février 1982 (J.O. du 3 mars 1982), 14 juin 1982 (J.O. du 30 juin 1982), 17 juin 1983 (J.O. du 19 juin 1983), 8 juillet 1985 (J.O. du 18 juillet 1985) et 14 mars 1986 (J.O. du 18 mars 1986) restent en vigueur en tant qu’elles ne sont pas affectées par les dispositions de la présente circulaire. Pour le ministre et par délégation : Par empêchement du directeur du Trésor : Le directeur adjoint, P. JAFFRÉ

**Circulaire du 23 avril 1992 relative au régime de l'épargne logement**

Le décret no 92-358 du 1er avril 1992 relatif aux plans d'épargne logement et modifiant le code de la construction et de l'habitation et l'arrêté du 1er avril 1992 fixant les conditions des opérations d'épargne logement propres au régime des plans et des comptes d'épargne logement parus au Journal officiel de la République française du 3 avril 1992 ont apporté des modifications au régime de l'épargne logement.  
La présente circulaire a pour objet de commenter ces modifications ainsi que de rappeler certains aspects de la réglementation de manière à en rendre l'application homogène pour tous les établissements gestionnaires.

* I. - Dispositions relatives aux comptes d'épargne logement

1. Les mesures de l'arrêté du 1er avril 1992 relatives aux comptes d'épargne logement ne sont applicables qu'à compter du 31 décembre 1992, mais sont applicables à l'ensemble des comptes, quelle que soit leur date d'ouverture. C'est ainsi qu'à compter du 31 décembre 1992:  
a) Le montant du versement initial auquel est subordonnée l'ouverture d'un compte d'épargne logement ne peut être inférieur à 2000 F;  
b) Tout retrait qui aurait pour effet de ramener le niveau des dépôts d'un compte d'épargne logement au-dessous de 2000 F entraîne obligatoirement la clôture du compte;  
c) Les titulaires de comptes d'épargne logement ouverts avant le 31 décembre 1992 et dont le montant des dépôts est inférieur à 2000 F doivent abonder leur compte de telle sorte qu'ils satisfassent à cette nouvelle règle, sauf à entraîner la clôture du compte.  
2. A compter de cette date, le montant minimum des versements effectués sur un compte d'épargne logement est de 500 F, quelle que soit la date d'ouverture de celui-ci.

* II. - Dispositions relatives aux plans d'épargne logement

3. A partir du 4 avril 1992, l'ensemble des plans d'épargne logement, quelle que soit leur date d'ouverture, peuvent être clôturés à compter du quatrième anniversaire de leur ouverture sans réduction de la prime d'épargne. S'ils sont clôturés entre le troisième et le quatrième anniversaire de leur ouverture, la prime d'épargne est dans ce cas réduite de 50 p. 100.  
4. Un plan d'épargne logement vient à terme à la date de l'échéance contractuelle telle qu'elle résulte du contrat initial ou d'avenants de prorogation.  
La venue à terme d'un plan d'épargne logement n'oblige pas son titulaire à retirer les fonds qui y sont déposés, mais ne lui permet plus d'y effectuer des versements. A compter de cette échéance et jusqu'au retrait des fonds,  
les dépôts ne produisent plus ni prime ni droits à prêt, mais continuent à être rémunérés en franchise d'impôts par l'établissement de crédit où le plan est domicilié.  
Les droits à prêt acquis au titre d'un plan d'épargne logement peuvent être utilisés dans un délai d'un an à compter du retrait de fonds.  
5. A l'arrivée de l'échéance contractuelle de son plan d'épargne logement,  
le souscripteur dispose d'un délai de six mois, pour signer, s'il le désire, un avenant de prorogation dont la durée, calculée nécessairement en années pleines, ne peut être inférieure à un an, dans la limite d'une durée maximale de dix ans pour les plans ouverts à compter du 1er avril 1992.  
Pour les plans d'épargne logement ouverts avant le 1er avril 1992:  
a) Si le contrat initial prévoit une durée supérieure à dix ans ou si des avenants de prorogation ont pour effet de porter la durée totale du plan à plus de dix ans, le contrat initial ou les avenants de prorogation ne sont pas remis en cause. Toutefois, au terme de ce contrat initial ou de ces avenants, aucun nouvel avenant de prorogation ne peut être signé ;  
b) Si ces plans n'ont pas encore atteint dix ans, ils peuvent être prorogés par avenant dans la limite maximale de dix ans ;  
c) S'ils ont atteint la durée contractuelle de dix ans avant le 4 avril 1992 et s'ils n'ont pas fait l'objet d'un avenant de prorogation à cette date, ils ne peuvent plus faire l'objet d'un nouvel avenant de prorogation.  
6. Le montant maximum des dépôts sur les plans d'épargne logement est porté de 300000 F à 400000 F. Il est applicable aux plans ouverts à compter du 1er avril 1992 comme aux plans qui, ouverts avant cette date, ne sont pas encore venus à terme. En particulier, il n'est pas applicable aux plans qui, venus à terme avant le 1er avril 1992, ont atteint avant cette date le plafond de 300000 F et qui ne pouvaient faire l'objet d'un avenant de prorogation.

**Circulaire du 29 avril 1993 relative au régime de l'épargne logement**

Paris, le 29 avril 1993.  
Le décret n° 93-590 du 27 mars 1993, publié au Journal officiel du 28 mars 1993, modifie les dispositions des articles R. 315-12 et R. 315-37 du code de la construction et de l’habitation relatifs aux conditions d’attribution des prêts d’épargne logement.  
La présente circulaire a pour objet de préciser la portée de cette mesure.  
1. A partir du 27 mars 1993, des prêts d’épargne logement peuvent être attribués pour financer l’acquisition de parts de sociétés civiles de placement immobilier.  
Conformément au décret n° 93-590, le coefficient de conversion des intérêts permettant de calculer le montant du prêt est fixé à 1 pour les prêts accordés au titre du régime des comptes d’épargne logement, quelle que soit la date d’ouverture du compte.  
Pour les autres objets, le coefficient, désormais fixé par décret, reste fixé à 1,5.  
Si le prêt est accordé au titre d’un plan d’épargne logement et quelle que soit la date d’ouverture du plan, le coefficient de conversion d’intérêts spécifique au financement de parts de S.C.P.I. est fixé au maximum à 1,5. Pour les autres objets, le coefficient relatif aux plans d’épargne logement reste fixé à 2,5.  
2. Les sociétés visées par le décret du 27 mars 1993 précité sont régies per la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970, modifiée par le titre Ier de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993, relative aux sociétés civiles de placement immobilier, aux sociétés de crédit foncier et aux fonds communs de créances.  
3. Le patrimoine des S.C.P.I., dont les parts peuvent être acquises au moyen d’un prêt d’épargne logement, doit être destiné à l’habitation.  
En application de ce principe, un prêt d’épargne logement peut être accordé sous réserve du respect de trois conditions cumulatives :  
a) Les immeubles acquis par la S.C.P.I. doivent être affectés, au minimum pour 90 p. 100 de leur superficie, à un usage d’habitation ;  
b) La quotité du prix d’achat des parts financée, par le prêt d’épargne logement ne doit pas excéder la part de la surface des immeubles acquis par la S.C.P.I. destinée à l’habitation ;  
c) La pan de la surface des immeubles destinée à l’habitation doit être conforme à la composition du patrimoine telle que prévue dans le document visé au paragraphe 6.  
4. Les prêts d’épargne logement peuvent financer la souscription de parts de S.C.P.I. lors de la constitution ou de l’augmentation du capital de la société, ou l’acquisition de parts sur le marché secondaire.  
5. Le remboursement des sommes prêtées est exigible par anticipation en cas de revente de parts acquises au moyen d’un prêt d’épargne logement pendant la durée de remboursement du prêt.  
6. Lors de la demande de prêt, l’établissement de crédit doit obtenir de l’emprunteur communication d’un exemplaire de la note d’information visée par la Commission des opérations de bourse précisant la composition du patrimoine de la S.C.P.I. concernés et sa politique d’investissement. Ce document doit être conservé au dossier par l’établissement prêteur.  
7. La situation des opérations d’épargne logement transmise par les établissements de crédit à la fin du quatrième trimestre de chaque année retracera, à compter du 31 décembre 1993, le nombre et le montant des prêts accordés pour l’acquisition de parts de S.C.P.I.  
Une troisième colonne, intitulée Parts de S.C.P.I., est créée à cet effet sous la ligne Objet des prêts du tableau C Ventilation des prêts d’épargne logement accordés suivant leur objet et leur durée.  
8. Les dispositions des précédentes circulaires, et notamment celles du 11 juillet 1986 (Journal officiel du 24 juillet 1986) et du 23 avril 1992 (Journal officiel du 14 mai 1992), restent en vigueur en tant qu’elles ne sont pas affectées par les dispositions de la présente circulaire.  
Pour le ministre et par délégation :  
Le directeur du Trésor,  
J.-C. TRICHET

**Circulaire du 16 mars 1994 relative au régime de l'épargne-logement**

* Le décret no 94-123 du 11 février 1994 modifiant le code de la construction et de l'habitation prévoit les conditions de liquidation de la prime d'Etat versée au titre des comptes d'épargne-logement à compter du 16 février 1994. Par ailleurs, deux arrêtés en date du 4 février 1994 modifient les taux d'intérêt des dépôts sur comptes et plans d'épargne-logement et prévoient les modalités de calcul de la rémunération à la charge de l'Etat et des établissements dépositaires de l'épargne.  
  La présente circulaire a pour objet, d'une part, de préciser les modalités d'application de ces textes et, d'autre part, de rappeler la portée de l'article L. 315-1 du code de la construction et de l'habitation, s'agissant de la constitution des dépôts sur les comptes et plans d'épargne-logement.

I. - Dispositions relatives aux comptes d'épargne-logement

1. Le décret du 11 février 1994 prévoit les modalités de liquidation de la prime d'épargne pour les droits à prime nés à compter du 16 février 1994.  
Ainsi, le montant de la prime d'épargne versé au bénéficiaire d'un prêt au titre d'un compte d'épargne-logement est égal à une fraction des intérêts acquis à la date de la demande de prêt et pris en compte pour le calcul de ce prêt. La valeur de cette fraction, appliquée aux intérêts acquis à compter du 16 février 1994, est égale à cinq neuvièmes pour l'ensemble des comptes d'épargne-logement, quelle que soit leur date d'ouverture.  
Le montant des droits à prime acquis avant le 16 février 1994 n'est pas affecté.  
Le plafond de prime reste fixé à 7 500 F par opération.  
2. Caractéristiques financières des comptes d'épargne-logement à compter du 16 février 1994 :  
a) Le taux d'intérêt applicable aux dépôts sur comptes d'épargne-logement est fixé à 2,25 p. 100. Ce taux s'applique également à tous les comptes existants pour le calcul des intérêts non échus ;  
b) Les prêts accordés au titre de comptes d'épargne-logement qui auront été rémunérés à des taux différents seront scindés en fractions d'une durée égale de remboursement.  
Le montant de chaque fraction de prêt sera calculé en fonction du montant des intérêts acquis.  
Le montant de chaque fraction de prêt ne pourra toutefois être inférieur à 1 000 F. Dans cette hypothèse, les intérêts non utilisés seront affectés au calcul de la fraction de prêt pour laquelle le montant d'intérêts le plus élevé a été pris en compte.

* II. - Caractéristiques financières des plans d'épargne-logement

Ouverts à partir du 7 février 1994

1. La rémunération des plans d'épargne-logement souscrits à compter du 7 février 1994 est fixée à 5,25 p. 100 l'an, prime d'épargne à la charge de l'Etat incluse.  
2. Les intérêts calculés au taux de 5,25 p. 100 comprennent :  
- d'une part, à concurrence des cinq septièmes de leur montant, les intérêts à la charge de l'établissement cosignataire ;  
- d'autre part, à concurrence des deux septièmes de leur montant, la prime d'épargne à la charge de l'Etat dans la limite d'un montant maximal qui reste fixé à 10 000 F.  
3. La fraction des intérêts correspondant à la prime d'épargne cesse d'être décomptée :  
- lorsque le plan est arrivé à son terme ;  
- lorsque le montant des intérêts acquis par le souscripteur et déterminés au taux de 5,25 p. 100 a atteint le montant maximal (35 000 F) servant de base au calcul de la prime :

35 000 x 2 10 000 F

= 10 000 F

7

A compter de l'un ou l'autre de ces deux événements, et jusqu'au retrait des fonds, les intérêts à la charge de l'établissement cocontractant sont calculés au taux de 3,84 p. 100 l'an.  
4. Le taux d'intérêt des prêts accordés au titre des plans d'épargne-logement ouverts à compter du 7 février 1994 est fixé à 5,54 p.  
100. Cette rémunération comprend, outre le taux d'intérêt proprement dit fixé à 3,84 p. 100, le remboursement des frais de gestion et des frais financiers, qui restent fixés à 1,70 p. 100.

* III. - Rappel d'une disposition relative

À la constitution des dépôts

Conformément aux dispositions de l'article L. 315-1 du code de la construction et de l'habitation, les dépôts effectués sur les comptes et les plans d'épargne-logement doivent résulter d'un effort d'épargne du souscripteur. En conséquence, il est rappelé que ces dépôts ne peuvent être constitués au moyen de prêts accordés par des établissements de crédit, des organismes à caractère social ou des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du Trésor,

C. NOYER

**Circulaire du 4 juin 1996 relative aux aménagements du régime de l'épargne logement prévus par la loi no 96-314 du 12 avril 1996 et le décret no 96-431 du 21 mai 1996**

* La loi no 96-314 du 12 avril 1996 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier et le décret no 96-431 du 21 mai 1996 portant aménagement du régime des plans d'épargne logement prévoient des aménagements temporaires de la réglementation de l'épargne logement.  
  La présente circulaire a pour objet de préciser la portée de ces dispositions qui concernent principalement les plans d'épargne logement.  
  I. - Possibilité de déblocage anticipé d'une partie des fonds déposés sur les plans d'épargne logement ayant atteint deux ans et six mois avant le 30 septembre 1996  
  La loi et le décret précités instaurent, du 1er janvier au 30 septembre 1996, un régime dérogatoire d'affectation de l'épargne constituée sur les plans d'épargne logement. Cette mesure concerne les souscripteurs dont le plan aura atteint au moins deux ans et six mois à la date du retrait partiel des fonds.  
  Le titulaire d'un plan d'épargne logement peut ainsi procéder à un retrait partiel de fonds (et un seul) sans être contraint de clôturer son plan et tout en conservant le bénéfice des droits qui y sont attachés, à savoir la rémunération versée par l'établissement de crédit, l'intégralité de la prime d'Etat et la possibilité d'obtenir un prêt à l'arrivée du terme.  
  A compter de la date du prélèvement sur le capital, la prime d'épargne et les intérêts sont calculés sur les sommes restant inscrites sur le plan d'épargne logement du souscripteur. Le souscripteur conserve toutefois le bénéfice de l'intégralité des droits à prêt et à prime constitués avant le retrait partiel.  
  Le retrait partiel des fonds déposés sur un plan d'épargne logement non encore arrivé à terme (c'est-à-dire avant le quatrième anniversaire ou avant l'expiration de l'avenant de prorogation) ne dispense pas le titulaire de procéder aux versements périodiques prévus par son contrat. En revanche, si un retrait partiel de fonds est effectué sur un plan d'épargne logement arrivé à terme et n'ayant pas fait l'objet d'un avenant de prorogation ou sur un plan ouvert depuis plus de dix ans, aucun reversement ne peut plus être effectué ultérieurement, même à concurrence du montant prélevé.  
  Seuls peuvent être financés au moyen des fonds débloqués les achats de biens concourant à l'équipement du logement ainsi que l'ensemble des travaux d'entretien et d'amélioration engagés pour ce logement.  
  Les prélèvements sur plans d'épargne logement sont limités à 100 000 F par ménage. Le ménage est constitué par l'ensemble des personnes occupant le logement à titre de résidence principale.  
  Le montant minimal de prélèvement pouvant être effectué sur chaque plan d'épargne logement est fixé à 3 000 F.  
  Le montant maximal des dépôts effectués sur un plan d'épargne logement reste fixé à 400 000 F.  
  Pour l'appréciation du montant des dépôts, le prélèvement effectué selon les modalités décrites ci-dessus vient en déduction de la somme des versements réalisés par le souscripteur tout au long de la vie du plan.  
  Exemple :  
  Le capital épargné au titre d'un plan d'épargne logement s'élève à 300 000 F.  
  Le souscripteur prélève 50 000 F sur ce capital en 1996.  
  A compter de ce retrait partiel, le total des versements périodiques et, le cas échéant, exceptionnels pourra atteindre 150 000 F.  
  Lors du retrait partiel des fonds, les établissements de crédit font remplir par les titulaires de plans d'épargne logement un formulaire conforme au modèle joint en annexe et comportant l'engagement du bénéficiaire d'utiliser les fonds prélevés conformément à la réglementation.  
  La production préalable des factures et autres pièces justificatives ne doit pas être exigée par les établissements de crédit. Toutefois, les bénéficiaires sont tenus de conserver l'ensemble des pièces justificatives en vue des contrôles auxquels il est fait référence dans l'attestation sur l'honneur qu'ils sont tenus de remplir.  
  Dans les cas où des demandes de prélèvements sur plans d'épargne logement formulées depuis le 1er janvier 1996 auraient entraîné la clôture des plans correspondants, les établissements de crédit sont tenus de prendre toutes les dispositions nécessaires afin de permettre aux souscripteurs n'ayant pas sollicité le retrait définitif des fonds de continuer à alimenter leur plan dans les conditions définies au contrat.
* II. - Possibilité d'accorder des prêts d'épargne logement pour
* III. - Modification temporaire du coefficient multiplicateur d'intérêts pour les prêts accordés au titre des plans d'épargne logement  
  Pour les offres de prêt émises entre le 1er janvier et le 31 décembre 1996, le coefficient de conversion appliqué aux intérêts pris en compte pour le calcul d'un prêt sur plan d'épargne logement (droits issus du plan de l'emprunteur et droits cédés) est fixé à 3.  
  Contrairement au coefficient de 2,5 prévu à l'article R. 315-37 du code de la construction et de l'habitation, qui constitue un maximum, le coefficient 3 s'applique uniformément à l'ensemble des prêts sur plans d'épargne logement accordés au cours de l'année 1996 dès lors que toutes les conditions d'attribution prévues par le code de la construction et de l'habitation sont remplies.  
  Le montant maximal de prêt d'épargne logement par emprunteur et par opération reste fixé à 600 000 F.  
  Dans les cas où des offres de prêt ont été émises après le 1er janvier 1996 sans prise en compte de la majoration de 20 p. 100 des droits à prêt, les établissements de crédit ont l'obligation d'informer les emprunteurs de leur droit à bénéficier de cette disposition, prévue par l'article 26 de la loi du 12 avril 1996. Il appartiendra aux établissements prêteurs de convenir avec chaque emprunteur, dans le cadre d'une modification de l'offre de prêt ou d'un avenant au contrat de prêt si celui-ci a d'ores et déjà été signé, des modalités précises d'application du nouveau coefficient multiplicateur d'intérêts pour la détermination des caractéristiques de leur prêt.  
  La modification des offres et contrats de prêt en vue de la prise en compte de la majoration de 20 p. 100 des droits à prêt ne doit donner lieu à aucun frais de dossier pour l'emprunteur.  
  L'établissement de crédit doit s'attacher, d'une façon générale, à éviter des modifications de garanties non strictement nécessaires entraînant des frais pour les emprunteurs.  
  Enfin, la renonciation au bénéfice de cette mesure de la part des emprunteurs concernés doit être matérialisée par un document signé par l'emprunteur et conservé par la banque. Cette renonciation peut être présumée en l'absence de réponse de la part de l'emprunteur dans un délai de trois mois suivant l'envoi par la banque de la lettre l'informant de la possibilité qui lui est offerte. Dans cette hypothèse, l'établissement de crédit conserve copie de son envoi au dossier de l'emprunteur.
* IV. - Possibilité de fractionner

Les droits à prêts issus de plans d'épargne logement

Le titulaire d'un plan d'épargne logement qui procède au retrait des fonds entre le 1er janvier et le 31 décembre 1996 a la possibilité de bénéficier de plusieurs prêts au titre de ce plan dans les conditions définies ci-après.  
Les droits à prêt peuvent être utilisés pour des opérations concomitantes ou pour des opérations effectuées à des dates différentes sous réserve que celles-ci soient réalisées dans un délai de deux ans à compter du retrait des fonds et que le reliquat d'intérêts acquis par le titulaire ne soit pas inférieur à 400 F.  
L'encours global des prêts accordés à un même emprunteur reste fixé à 600 000 F, y compris les prêts éventuellement accordés au titre d'un compte d'épargne logement.  
La possibilité de fractionnement des droits à prêt ne remet pas en cause le principe de l'utilisation des droits à prêt issus du propre effort d'épargne de l'emprunteur prioritairement à l'utilisation de droits issus de cession.  
Par ailleurs, seuls les droits à prêt résiduels provenant du plan d'épargne logement de l'emprunteur peuvent être utilisés de façon fractionnée, à l'exclusion des seuls droits issus d'une cession, sauf s'il s'agit de conjoints coemprunteurs.  
Enfin, le titulaire d'un plan d'épargne logement ayant fait valoir son droit à prêt peut procéder à une cession (et une seule) du reliquat éventuel d'intérêts acquis dans l'hypothèse où il ne souhaite pas réaliser lui-même une seconde opération, à condition que ce reliquat ne soit pas inférieur à 400 F.

* Conséquences pratiques

I. - Si le titulaire d'un P.E.L. bénéficie d'un premier prêt au moyen de ses droits acquis qu'il n'utilise pas intégralement, il pourra :  
- soit financer une seconde opération si ses droits à prêt s'élèvent à 400 F au moins et éventuellement ajouter à ce reliquat des droits cédés par un membre de sa famille lors de cette seconde opération ;  
- soit céder dans les conditions de l'article R. 315-35 du code de la construction et de l'habitation son reliquat de droits d'un montant minimum de 400 F.  
II. - Si le titulaire d'un P.E.L. bénéficie d'un premier prêt au moyen de ses droits et de droits issus de cession et qu'à l'issue de cette opération un reliquat de droits à prêt subsiste, il ne peut s'agir que d'un reliquat de droits issus de cession, puisque, par hypothèse, l'emprunteur aura utilisé prioritairement ses propres droits à prêt. Il ne pourra donc pas bénéficier d'un second prêt pour une autre opération.

* Remarques

En cas d'utilisation concomitante d'un reliquat de droits à prêt et de droits cédés issus de plans d'épargne logement domiciliés dans des établissements différents, à défaut d'accord entre les établissements,  
l'établissement dans lequel est domicilié le plan comportant le montant le plus élevé d'intérêts est tenu d'accorder le prêt.  
Dans l'hypothèse où le titulaire d'un plan d'épargne logement obtient un prêt auprès d'un établissement différent de celui dans lequel son plan est domicilié, il appartient à l'établissement qui a octroyé ce prêt de délivrer, le cas échéant, une attestation correspondant aux droits résiduels, d'un montant minimum de 400 F.

* Cas des souscripteurs ne faisant pas valoir leur droit à prêt
* V. - Prolongation du délai d'utilisation des droits à prêt

Le délai d'utilisation des droits à prêt issus d'un plan d'épargne logement arrivé à terme (ayant au minimum trois ans d'ancienneté) et clôturé entre le 1er janvier et le 31 décembre 1996 est porté à deux ans, que ces droits soient utilisés par le souscripteur ou cédés à un membre de sa famille dans les conditions définies à l'article R. 315-35 du code de la construction et de l'habitation.

* VI. - Cas des souscripteurs ayant clôturé leur P.E.L.
* A N N E X E

DEMANDE DE RETRAIT DE FONDS

SUR UN PLAN D'EPARGNE LOGEMENT

......................................................  
......................................................  
......................................................  
......................................................  
......................................................  
(au plus tard deux ans et demi avant la présente demande) au nom de ......  
La somme prélevée sur le plan d'épargne logement sera portée au crédit du ......................................................  
Après prélèvement, le solde du plan d'épargne logement (hors intérêts et prime d'Etat) s'élèvera à...... (minimum 10 000 F).  
Je certifie que les fonds prélevés sur le plan d'épargne logement seront affectés à :  
L'acquisition des biens suivants pour le logement du titulaire du plan :  
......................................................  
  
La réalisation des travaux suivants dans la résidence principale du titulaire du plan :  
......................................................  
  
Montants des prélèvements effectués sur les plans d'épargne logement des autres personnes du ménage (1) :  
......................................................  
Numéro du P.E.L. .............. Nom de l'établissement ..............  
......................................................  
Je certifie l'exactitude des renseignements figurant sur le présent document et je m'engage à produire, à toute demande de la part de la Banque ......  
ou de l'administration, les factures et mémoires afférents aux dépenses mentionnées ci-dessus.  
Dans le cas où les sommes prélevées sur mon plan d'épargne logement ne seraient pas utilisées conformément à la loi no 96-314 du 12 avril 1996 et au décret no 96-431 du 21 mai 1996, je suis informé que je m'expose à voir mon plan d'épargne logement résilié de plein droit et à perdre le bénéfice des droits qui y sont attachés en application de l'article R. 315-31 du code de la construction et de l'habitation.  
......................................................  
Signature :  
(1) Ensemble des personnes qui occupent le même logement.

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du Trésor,

J. Lemierre

**Circulaire du 10 mars 1997** modifiant la circulaire du 28 janvier 1997 relative au régime de l'épargne logement NOR : ECOT9726789C La circulaire du 28 janvier 1997 relative au régime de l’épargne logement est modifiée comme suit : A la première ligne, il convient de lire : « Deux arrêtés du 20 janvier 1997 » au lieu de : « Deux arrêtés du 20 janvier 1996 ». Pour le ministre et par délégation : Par empêchement du directeur du Trésor : Le chef de service, S. Lemoyne de Forges

**Circulaire du 24 juin 1998 relative au régime de l'épargne logement**

* Deux arrêtés du 6 juin 1998 modifient les caractéristiques financières des comptes et plans d'épargne logement.

Ces dispositions s'appliquent aux comptes d'épargne logement, quelle que soit leur date d'ouverture, à compter du 16 juin 1998, et aux plans d'épargne logement ouverts à compter du 9 juin 1998.

La présente circulaire a pour objet de préciser la portée de ces dispositions.

I. - Dispositions relatives aux comptes d'épargne logement

1. Rémunération des dépôts

Le taux d'intérêt applicable aux dépôts sur comptes d'épargne logement est fixé à 2 %. Ce taux s'applique à tous les comptes, quelle que soit leur date d'ouverture, pour le calcul des intérêts non échus.

* 2. Montant de la prime d'épargne

Le montant de la prime d'épargne versée au bénéficiaire d'un prêt sur compte d'épargne logement est égal à une fraction des intérêts acquis à la date de la demande de prêt et pris en compte pour le calcul de ce prêt. La valeur de cette fraction, appliquée aux intérêts acquis à compter du 16 juin 1998, est égale à un demi pour l'ensemble des comptes d'épargne logement, quelle que soit leur date d'ouverture.

Le montant des droits à prime acquis avant le 16 juin 1998 n'est pas affecté par cette modification.

Le plafond de la prime reste fixé à 7 500 F par opération.

* 3. Taux d'intérêt des prêts

Le taux d'intérêt des prêts accordés au titre des comptes d'épargne logement est fixé à 3,50 %, pour les droits à prêt liés aux intérêts acquis à compter du 16 juin 1998. Ce taux est égal au taux d'intérêt des dépôts, augmenté des frais de gestion et des frais financiers dont le montant maximal reste fixé à 1,50 % des capitaux restant dus.

Les dispositions relatives aux prêts obtenus en fonction d'intérêts acquis à des taux différents restent inchangées.

* II. - Dispositions relatives aux plans d'épargne logement

1. Rémunération des dépôts

1.1. La rémunération des plans d'épargne logement souscrits à compter du 9 juin 1998 est fixée à 4 % l'an, prime d'épargne à la charge de l'Etat incluse.

1.2. Les intérêts calculés au taux de 4 % comprennent :

- d'une part, à concurrence des cinq septièmes de leur montant, les intérêts à la charge de l'établissement cocontractant. Ces intérêts ouvrent droit au prêt dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (cf. notamment art. R. 315-35 et art. R. 315-37) ;

- d'autre part, à concurrence des deux septièmes de leur montant, la prime d'épargne à la charge de l'Etat dans la limite d'un montant maximal qui reste fixé à 10 000 F.

1.3. Les dispositions relatives au décompte de la fraction des intérêts correspondant à la prime d'épargne restent inchangées. Ainsi, cette fraction cesse d'être décomptée :

- lorsque le plan est arrivé à son terme ;

- ou lorsque le montant des intérêts acquis par le souscripteur et déterminés au taux de 4 % a atteint 35 000 F. Le montant de la prime atteint en effet, dans ce cas, son montant maximal de 10 000 F (35 000 F x 2/7 = 10 000 F).

A compter de l'un ou l'autre de ces deux événements, et jusqu'au retrait des fonds, les intérêts à la charge de l'établissement cocontractant sont calculés au taux de 2,90 % l'an, appliqué aux dépôts inscrits au compte du souscripteur, y compris intérêts capitalisés et hors prime d'épargne. Ces intérêts ouvrent droit au prêt dans les conditions prescrites par la réglementation.

* 2. Taux d'intérêt des prêts

Le taux d'intérêt des prêts accordés au titre des plans d'épargne logement ouverts à compter du 9 juin 1998 est fixé à 4,60 %. Ce taux, qui constitue un taux actuariel, correspond au taux d'intérêt proprement dit fixé à 2,90 % augmenté des frais de gestion et des frais financiers dont le montant maximal reste fixé à 1,70 % des capitaux restant dus.

Fait à Paris, le 24 juin 1998.

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du Trésor,

J. Lemierre

**Circulaire du 23 juillet 1999 relative au régime de l'épargne logement**

* Deux arrêtés du 23 juillet 1999 modifient les caractéristiques financières des comptes et plans d'épargne logement. Ces dispositions s'appliquent aux comptes d'épargne logement, quelle que soit leur date d'ouverture, à compter du 1er août 1999, et aux plans d'épargne logement ouverts à compter du 26 juillet 1999. La présente circulaire a pour objet de préciser la portée de ces dispositions.

I. - Dispositions relatives aux comptes d'épargne logement

1. Rémunération des dépôts

Le taux d'intérêt applicable aux dépôts sur comptes d'épargne logement est fixé à 1,50 %. Ce taux s'applique à tous les comptes, quelle que soit leur date d'ouverture, pour le calcul des intérêts non échus.

* 2. Montant de la prime d'épargne

Le montant de la prime d'épargne versée au bénéficiaire d'un prêt sur compte d'épargne logement est égal à une fraction des intérêts acquis à la date de la demande de prêt et pris en compte pour le calcul de ce prêt. La valeur de cette fraction, appliquée aux intérêts acquis à compter du 26 juillet 1999, est inchangée, soit un demi pour l'ensemble des comptes d'épargne logement, quelle que soit leur date d'ouverture.

Le montant des droits à prime acquis avant le 1er août 1999 n'est pas affecté par cette modification.

Le plafond de la prime reste fixé à 7 500 F par opération.

* 3. Taux d'intérêt des prêts

Le taux d'intérêt maximal des prêts est fixé à 3 % pour l'exercice des droits à prêt liés aux intérêts acquis à compter du 1er août 1999. Ce taux est égal au taux d'intérêt des dépôts, augmenté des frais de gestion et des frais financiers dont le montant maximal reste fixé à 1,50 % des capitaux restant dus.

Les conditions d'exercice des droits à prêt acquis avant le 1er août 1999 ne sont pas affectées par la présente modification.

* II. - Dispositions relatives aux plans d'épargne logement

1. Rémunération des dépôts

1.1. La rémunération des plans d'épargne logement souscrits à compter du 26 juillet 1999 est fixée à 3,60 % l'an, prime d'épargne à la charge de l'Etat incluse.

1.2. Les intérêts calculés au taux de 3,60 % comprennent :

- d'une part, à concurrence des cinq septièmes de leur montant, les intérêts à la charge de l'établissement cocontractant. Ces intérêts ouvrent droit au prêt dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (cf. notamment art. R. 315-35 et art. R. 315-37) ;

- d'autre part, à concurrence des deux septièmes de leur montant, la prime d'épargne à la charge de l'Etat dans la limite d'un montant maximal qui reste fixé à 10 000 F.

1.3. Les dispositions relatives au décompte de la fraction des intérêts correspondant à la prime d'épargne restent inchangées. Ainsi, cette fraction cesse d'être décomptée :

- lorsque le plan est arrivé à son terme ;

- ou lorsque le montant des intérêts acquis par le souscripteur et déterminés au taux de 3,60 % a atteint 35 000 F. Le montant de la prime atteint en effet, dans ce cas, son montant maximal de 10 000 F (35 000 F x 2/7 = 10 000 F).

A compter de l'un ou l'autre de ces deux événements, et jusqu'au retrait des fonds, les intérêts à la charge de l'établissement cocontractant sont calculés au taux de 2,61 % l'an, appliqué aux dépôts inscrits au compte du souscripteur, y compris intérêts capitalisés et hors prime d'épargne. Ces intérêts ouvrent droit au prêt dans les conditions prescrites par la réglementation.

* 2. Taux d'intérêt des prêts

Le taux d'intérêt des prêts accordés au titre des plans d'épargne logement ouverts à compter du 26 juillet 1999 est fixé à 4,31 %. Ce taux, qui constitue un taux actuariel, correspond au taux d'intérêt proprement dit fixé à 2,61 % augmenté des frais de gestion et des frais financiers dont le montant maximal reste fixé à 1,70 % des capitaux restant dus.

Il est rappelé que ce taux constitue un taux d'intérêt maximum.

Le directeur du Trésor,

J. Lemierre

**Circulaire du 4 juillet 2000 relative au régime de l'épargne logement**

* Deux arrêtés du 29 juin 2000 modifient les caractéristiques financières des comptes et plans d'épargne logement. Ces dispositions s'appliquent à compter du 1er juillet 2000 à l'ensemble des comptes d'épargne logement, quelle que soit leur date d'ouverture, ainsi qu'aux plans d'épargne logement ouverts à compter de cette date. La présente circulaire a pour objet de préciser la portée de ces dispositions.

I. - Dispositions relatives aux comptes d'épargne logement

1. Rémunération des dépôts

Le taux d'intérêt applicable aux dépôts sur comptes d'épargne logement est fixé à 2 %. Ce taux s'applique à tous les comptes, quelle que soit leur date d'ouverture, pour le calcul des intérêts non échus.

* 2. Montant de la prime d'épargne

Le montant de la prime d'épargne versée au bénéficiaire d'un prêt sur compte d'épargne logement est égal à une fraction des intérêts acquis à la date de la demande de prêt et pris en compte pour le calcul de ce prêt. La valeur de cette fraction, appliquée aux intérêts acquis à compter du 1er juillet 2000, est inchangée, soit un demi pour l'ensemble des comptes d'épargne logement, quelle que soit leur date d'ouverture.

Le montant des droits à prime acquis avant le 1er juillet 2000 n'est pas affecté par cette modification.

Le plafond de la prime reste fixé à 7 500 F par opération.

* 3. Taux d'intérêt des prêts

Le taux d'intérêt maximal des prêts est fixé à 3,50 %, pour l'exercice des droits à prêt liés aux intérêts acquis à compter du 1er juillet 2000. Ce taux est égal au taux d'intérêt des dépôts, augmenté des frais de gestion et des frais financiers dont le montant maximal reste fixé à 1,50 % des capitaux restant dus.

Les conditions d'exercice des droits à prêt acquis avant le 1er juillet 2000 ne sont pas affectées par la présente modification.

* II. - Dispositions relatives aux plans d'épargne logement

1. Rémunération des dépôts

1.1. La rémunération des plans d'épargne logement souscrits à compter du 1er juillet 2000 est fixée à 4,50 % l'an, prime d'épargne à la charge de l'Etat incluse.

1.2. Les intérêts calculés au taux de 4,50 % comprennent :

- d'une part, à concurrence des cinq septièmes de leur montant, les intérêts à la charge de l'établissement cocontractant. Ces intérêts ouvrent droit au prêt dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (cf. notamment art. R. 315-35 et art. R. 315-37) ;

- d'autre part, à concurrence des deux septièmes de leur montant, la prime d'épargne à la charge de l'Etat dans la limite d'un montant maximal qui reste fixé à 10 000 F.

1.3. Les dispositions relatives au décompte de la fraction des intérêts correspondant à la prime d'épargne restent inchangées. Ainsi, cette fraction cesse d'être décomptée :

- lorsque le plan est arrivé à son terme ;

- ou lorsque le montant des intérêts acquis par le souscripteur et déterminés au taux de 4,50 % a atteint 35 000 F. Le montant de la prime atteint en effet, dans ce cas, son montant maximal de 10 000 F (35 000 F x 2/7 = 10 000 F).

A compter de l'un ou l'autre de ces deux événements, et jusqu'au retrait des fonds, les intérêts à la charge de l'établissement cocontractant sont calculés au taux de 3,27 % l'an, appliqué aux dépôts inscrits au compte du souscripteur, y compris intérêts capitalisés et hors prime d'épargne. Ces intérêts ouvrent droit au prêt dans les conditions prescrites par la réglementation.

* 2. Taux d'intérêt des prêts

Le taux d'intérêt des prêts accordés au titre des plans d'épargne logement ouverts à compter du 1er juillet 2000 est fixé à 4,97 %. Ce taux, qui constitue un taux actuariel, correspond au taux d'intérêt proprement dit fixé à 3,27 % augmenté des frais de gestion et des frais financiers dont le montant maximal reste fixé à 1,70 % des capitaux restant dus.

Il est rappelé que ce taux constitue un taux d'intérêt maximum.

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du Trésor,

J.-P. Jouyet