|  |  |
| --- | --- |
| *Dernière mise à jour de cette fiche : 8 février 2021* | |
| *08/02/2021* | *Mise à jour des liens de la documentation juridique consécutive à une migration du site Légifrance* |
| *02/02/2018* | *Mise à jour du 2 résultant des dispositions de la* [*loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018*](https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000036339197) *qui prévoit l'imposition des intérêts issus des PEL et CEL ouverts à partir du 1er janvier 2018 et la suppression de la prime d'État* |
| *27/07/2017* | *Mise à jour du 1.2.1.3 relative à la détermination des intérêts acquis et ajout en annexe V des attestations types de droits à prêt CEL et PEL obligatoires depuis le 1er mars 2017* |
|  | *Mise à jour du 1.3.3 relative au taux d’intérêt des prêts accordés au titre d’un PEL résultant des dispositions de l’*[*arrêté du 28 janvier 2016*](https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000031941446) *et de l’*[*arrêté du 27 juillet 2016*](https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000032944919) *modifiant le taux plancher de rémunération des plans d’épargne-logement* |
|  | *Mise à jour du 1.3.4 relative à la cession des droits à prêt et ajout en annexe V des certificats type de cession de droits à prêt CEL et PEL obligatoires depuis le 1er mars 2017* |
|  | *Mise à jour du 2.2.1 relative au calcul de la prime en matière de PEL résultant de l*[*’arrêté du 28 janvier 2016*](https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000031941446) *relatif au plan d’épargne logement qui a abrogé l’arrêté n° EFIT 1104616A du* [*25 février 2011*](https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000023631230) *relatif au taux d’intérêt des dépôts des plans d’épargne-logement et au montant de la prime propre au régime des plans d’épargne-logement* |

**Epargne-logement : phase post-épargne**

[1. Prêt 4](#_Toc63293838)

[1.1. Conditions d’octroi du prêt 4](#_Toc63293839)

[1.1.1. Conditions relatives au bénéficiaire du prêt 4](#_Toc63293840)

[1.1.2. Conditions relatives à l’objet du prêt 4](#_Toc63293841)

[1.1.2.1. Opération éligible 4](#_Toc63293842)

[1.1.2.2. Nature des opérations finançables 7](#_Toc63293843)

[1.1.2.3. Financements exclus 9](#_Toc63293844)

[1.1.3. Conditions relatives à l’épargne 10](#_Toc63293845)

[1.1.3.1. Durée de l’épargne 10](#_Toc63293846)

[1.1.3.2. Montant des intérêts acquis 12](#_Toc63293847)

[1.2. Procédure d’attribution du prêt d’epargne-logement 12](#_Toc63293848)

[1.2.1. Dépôt de la demande de prêt 12](#_Toc63293849)

[1.2.1.1. Etablissements bancaires habilités 12](#_Toc63293850)

[1.2.1.2. Date limite de dépôt de la demande 12](#_Toc63293851)

[1.2.1.3. Détermination des intérêts acquis 14](#_Toc63293852)

[1.2.2. Examen de la demande de prêt 15](#_Toc63293853)

[1.2.2.1. Dossier de demande de prêt 15](#_Toc63293854)

[1.2.2.2. Obligations de l’établissement prêteur 16](#_Toc63293855)

[1.2.3. Garanties 17](#_Toc63293856)

[1.3. Caractéristiques du prêt d’epargne-logement 17](#_Toc63293857)

[1.3.1. Montant du prêt 17](#_Toc63293858)

[1.3.1.1. Calcul du montant du prêt 17](#_Toc63293859)

[1.3.1.2. Montant maximal du prêt 18](#_Toc63293860)

[1.3.1.3. Cas particuliers 19](#_Toc63293861)

[1.3.2. Durée du prêt 21](#_Toc63293862)

[1.3.3. Taux d’intérêt 21](#_Toc63293863)

[1.3.4. Cession des droits à prêt 23](#_Toc63293864)

[1.3.5. Partage des droits à prêt 25](#_Toc63293865)

[1.4. Réalisation du prêt 26](#_Toc63293866)

[1.4.1. Versement des fonds 26](#_Toc63293867)

[1.4.2. Remboursement du prêt 26](#_Toc63293868)

[1.4.3. Evènements intervenant en cours de remboursement du prêt 27](#_Toc63293869)

[a) Transfert du prêt 27](#_Toc63293870)

[b) Donation à titre gratuit du bien 27](#_Toc63293871)

[c) Divorce de l’emprunteur 27](#_Toc63293872)

[d) Décès de l'emprunteur 27](#_Toc63293873)

[2. Prime d’épargne 28](#_Toc63293874)

[2.1. Conditions de versement de la prime d’épargne-logement pour les pel et cel ouverts jusqu’au 31 décembre 2017 28](#_Toc63293875)

[2.2. Montant de la prime d’épargne pour les pel et cel ouverts jusqu’au 31 décembre 2017 29](#_Toc63293876)

[2.2.1. Calcul de la prime 29](#_Toc63293877)

[2.2.2. Plafond de la prime 31](#_Toc63293878)

[2.2.3. Majoration familiale pour le PEL (surprime) 33](#_Toc63293879)

[2.2.4. Cas particuliers 34](#_Toc63293880)

[2.3. Versement de la prime d’épargne pour les pel et cel ouverts jusqu’au 31 décembre 2017 35](#_Toc63293881)

[2.4. Remboursement de la prime d’épargne 35](#_Toc63293882)

[3. ANNEXES 37](#_Toc63293883)

[ANNEXE I. Cession de droits PEL/CEL 38](#_Toc63293884)

[ANNEXE II. Engagement d’occupation 41](#_Toc63293885)

[ANNEXE III. Liste des pièces justificatives 42](#_Toc63293886)

[ANNEXE IV. Tableau des performances énergétiques 43](#_Toc63293887)

[ANNEXE V. Attestations de droits à prêt CEL et PEL et certificats de cession de droits a prêts CEL et PEL 44](#_Toc63293888)

**N.B.** : Dispositions communes au CEL et au PEL

Dispositions relatives au CEL uniquement

Dispositions relatives au PEL uniquement

**Epargne-logement : phase post-épargne**

# Prêt

## Conditions d’octroi du prêt

### Conditions relatives au bénéficiaire du prêt

Toute personne physique détentrice de « droits à prêt » suite à une phase d’épargne sur un CEL ou un PEL, française ou étrangère, résidente ou non, peut demander un prêt d’épargne-logement sous réserve que l’objet du prêt se trouve en France métropolitaine, dans les DOM (Réunion, Guadeloupe, Martinique, Guyane, Mayotte), en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie Française ou à Saint-Pierre-et-Miquelon. Les logements situés à Monaco ne peuvent être financés par un prêt d’épargne logement.

### Conditions relatives à l’objet du prêt

#### Opération éligible

La réforme du 1er mars 2011 a recentré les prêts d’épargne-logement sur leur objectif premier : aider au financement de l’habitation principale. En effet, les prêts accordés aux titulaires de CEL et PEL ouverts depuis cette date sont exclusivement destinés au financement de la résidence principale.

La réforme n’a pas affecté les comptes et plans d’épargne-logement ouverts avant le 1er mars 2011, dont les droits peuvent financer une résidence ayant une autre destination que l’habitation principale : résidences secondaires, résidences de tourisme et parts de sociétés d’attribution d’immeuble à temps partagé destiné aux loisirs. ([*CCH, art. L. 315-1*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023372155&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)).

Il faut donc distinguer les opérations pouvant être financées par tous les titulaires de CEL et de PEL quelle que soit la date d’ouverture du compte ou du plan, des opérations réservées aux titulaires de comptes ou plans souscrits avant le 1er mars 2011.

***Opérations ouvertes à tous les titulaires de CEL ou de PEL :***

1. Résidence principale :

Quelle que soit la date d’ouverture du CEL ou du PEL, les prêts d’épargne-logement couvrent le financement de la résidence principale ([*CCH, art. L. 315-1, al. 1*](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023372155&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)).

Le logement est dans la majorité des cas destiné à l’emprunteur. Toutefois, il a été admis que le logement pouvait également être destiné à la résidence principale du conjoint, d’un ascendant ou d’un descendant du bénéficiaire du prêt, ainsi qu’à un locataire ([*Circ. 11 juillet 1986, §14*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9130 JORF du 24 juillet 1986*). Un prêt d’épargne-logement peut ainsi être accordé à un locataire sous réserve que les travaux financés lui incombent et soient autorisés par le propriétaire.

La notion de résidence principale suppose que celle-ci soit occupée pendant une durée de 8 mois par an ([*Circ. 11 juillet 1986, §15*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9130 JORF du 24 juillet 1986*), consécutifs ou non, par l’emprunteur, ou un ascendant ou un descendant ou un locataire. Cependant cette condition d’occupation minimum peut être interprétée avec la souplesse que nécessite la prise en compte de motifs légitimes tels que la situation professionnelle, la situation familiale ou l’état de santé des occupants, susceptibles de justifier une occupation effective inférieure au minimum fixé. En l’absence de dispositions particulières, les occupants doivent prouver par tous moyens que le logement constitue leur résidence principale, lorsque les établissements prêteurs leur en font la demande ([*Rép. min. n°19130 : JOAN Q, 3 janvier 1976, p. 27*](http://archives.assemblee-nationale.fr/5/qst/5-qst-1976-01-03.pdf)).

Lorsque le logement est occupé par un locataire, il doit être loué nu et faire l'objet d'un bail selon la législation en vigueur sur les baux d’habitation interdisant toute sous location ou location saisonnière. L'emprunteur doit s'engager sur l'occupation du bien financé et préciser que le bail est conforme à la législation en vigueur.

Le point de départ du délai imparti pour l’occupation de l’habitation principale diffère selon l’opération concernée ([*Circ. 11 juillet 1986, §15 et 16*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9130 JORF du 24 juillet 1986*) :

* S’il s’agit de l’acquisition d’un logement ancien ou vendu neuf clefs en main, l’occupation doit être effective dès le transfert de propriété ;
* S’il s’agit de l’acquisition ou de la construction d’un logement en l’état futur d’achèvement, le logement doit être occupé dans le délai maximum d’un an suivant la déclaration d’achèvement des travaux ;
* S’il s’agit d’une acquisition avec travaux ou de la réalisation de travaux, l’occupation doit être effective dès l’achèvement des travaux.

Toutefois, les personnes qui justifient ne pouvoir utiliser le logement qu’après leur mise à la retraite ou leur retour d’outre-mer ou de l’étranger peuvent obtenir un prêt d’épargne-logement sous réserve de s’engager à l’occuper dans un délai de 6 ans.

L’obligation d’occupation de la résidence principale est maintenue pendant toute la durée du prêt en vertu de l’article 6 du protocole Etat/Etablissements de crédit.

Lorsque les termes ne sont pas intégrés dans le contrat initial, un modèle d’engagement d’occupation du logement à titre de résidence principale ou secondaire est fourni en **ANNEXE II.**  du présent document.

1. Habitation mixte : habitation principale avec local commercial ou professionnel :

Quelle que soit la date d’ouverture du CEL ou du PEL, les prêts d’épargne-logement peuvent être accordés pour le financement d’un local à usage commercial ou professionnel dès lors que celui-ci comporte également l’habitation principale du bénéficiaire ([*CCH, art. L. 315-1, al. 3*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023372155&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)).

En revanche un local purement professionnel ou commercial ne peut pas être financé par un prêt d’épargne-logement.

1. Parts de SCI d’attribution :

Les prêts d’épargne-logement ne peuvent pas être consentis à une personne morale. Ainsi, une SCI, même à caractère familial, ne peut bénéficier directement d’un prêt d’épargne-logement. Cependant, les titulaires de CEL ou PEL désireux de financer un logement destiné à leur résidence principale, peuvent bénéficier d’un prêt épargne logement pour le financement de parts de SCI d’attribution si les conditions cumulatives suivantes sont remplies ([*Circ. 11 juillet 1986, §9*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9130 JORF du 24 juillet 1986*) :

* L’immeuble est détenu par une SCI dont les statuts sont conformes aux articles [L. 212-1 à L. 212-9](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006824415&idSectionTA=LEGISCTA000006176264&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140902) du Code de la construction et de l’habitation ;
* L’immeuble est divisé en fractions destinées à être attribuées aux associés de la SCI en propriété, proportionnellement à leurs apports ;
* Le lot attribué à l’emprunteur dans l’état des descriptifs de division constitue un logement,
* Ce logement doit être la résidence principale de l’emprunteur.

1. Parts de SCPI d’habitation :

Un prêt d’épargne-logement peut être accordé pour financer la souscription ou l’acquisition de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ([*Circ. 29 avril 1993*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000163946)). Le patrimoine de ces SCPI doit être destiné à l’habitation, il en résulte que trois conditions cumulatives doivent être respectées :

* Les immeubles acquis par la SCPI doivent être affectés au minimum pour 90% de leur superficie à un usage d’habitation ;
* La quotité du prix d’achat des parts financées par le prêt d’épargne-logement ne doit pas excéder la part de la surface des immeubles acquis par la SCPI destinée à l’habitation ;
* La part de la surface des immeubles destinée à l’habitation doit être conforme à la composition du patrimoine telle que prévue dans la note d’information visée par l’AMF.

Le financement de ce type d’opérations fait l’objet de l’application d’un coefficient de conversion des intérêts spécifique (voir 1.3.1.1).

***Opérations réservées aux titulaires de CEL ou de PEL ouverts avant le 1er mars 2011 :***

Logement neuf non destiné à l’habitation principale : Seuls les titulaires de CEL et PEL ouverts avant le 1er mars 2011 sont autorisés à affecter leur prêt d’épargne-logement au financement de logements neufs ayant une autre destination que l’habitation principale ([CCH, *L. 315-1, al. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023372155&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)).

Par « autre destination que l’habitation principale », il faut entendre :

* Les résidences utilisées à titre personnel et familial pour le repos et les loisirs ([*CCH, art. R. 315-8, al. 3*](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898244&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)). Ces résidences ne peuvent faire l’objet que d’une location occasionnelle et de durée limitée, le bénéficiaire du prêt étant tenu de conserver en permanence la jouissance du bien financé. Bien que les textes ne précisent pas ce qu’il faut entendre par « occasionnelle » ou « durée limitée », la pratique est de considérer une durée de moins de quatre mois par an ;
* Les résidences de tourisme, dont les normes ont été arrêtées par le ministre chargé du tourisme, acquises sous la forme de parts de sociétés d’attribution d'immeubles à temps partagé destinés aux loisirs ([*CCH, art. R. 315-8, al. 4*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898244&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)).

Les titulaires de CEL et PEL ouverts avant le 1er mars 2011 sont autorisés à financer l’acquisition de parts de sociétés d’attribution d’immeubles à temps partagé (multipropriété) destinés aux loisirs, dès lors qu’il s’agit des associés d’origine, et sous réserve du respect des conditions suivantes ([*Circ. 8 juillet 1985, I, §7*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000317796/) *p. 8103 JORF du 18 juillet 1985*) :

1 Le total des prêts accordés pour un même logement ne doit pas excéder le plafond autorisé (92 000 €), chaque associé pouvant bénéficier d’un prêt au prorata de ses parts et dans la limite de ses droits acquis. Les établissements prêteurs se font communiquer l’état descriptif de partition, afin de déterminer le montant maximum du prêt ;

2 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 accordé peut être majoré de 20 % lorsque le prix d’acquisition effectif des parts excède le prix, toutes taxes comprises, initialement prévu par le promoteur.

Le financement en épargne logement d'une résidence principale exclut, pour un même bénéficiaire, le financement simultané d'une résidence secondaire et réciproquement. Cette interdiction de cumul d’opérations ne s’applique pas aux prêts destinés à financer plusieurs résidences principales à usage personnel ou locatif.

Pour plus de précisions sur l’éligibilité au prêt d’épargne-logement et à la prime selon les différents cas de cessions de droits entre PEL, CEL et de CEL à PEL se reporter à l’**ANNEXE I.**

#### Nature des opérations finançables

Que l’opération financée porte sur la résidence principale ou sur une résidence secondaire (pour les CEL et PEL ouverts avant le 1er mars 2011 uniquement), seules certaines dépenses sont éligibles ([*CCH, art. L. 315-2*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023372161&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=) *et* [*R. 315-8*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898244&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)). Il appartient aux établissements bancaires prêteurs d’apprécier, sous leur responsabilité, si les demandes de prêt qui leur sont présentées entrent bien dans les limites de ces définitions.

Dépenses de construction : Le prêt d’épargne-logement permet de financer toute dépense de construction permettant l’accession à la propriété. Il peut s’agir de la construction directe ou de l’acquisition d’un logement neuf ou en cours de réalisation (vente en l’état futur d’achèvement) construit par une personne physique ou morale.

Le prêt d’épargne-logement ne peut être attribué pour la seule acquisition d’un terrain à bâtir. Mais il peut, dans son objet, inclure le financement d’un terrain dès lors qu’il finance simultanément la construction du logement envisagée sur ledit terrain. Dans ce cas, la valeur du terrain ne peut, au maximum, être prise en considération qu’à concurrence du coût de la construction ([*Circ. 23 avril 1992, §17*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000540767) *p. 6555 JORF du 14 mai 1992*).

Dépenses d’acquisition :

* Acquisition dans l’ancien d’un logement destiné à l’habitation principale : Le prêt d’épargne-logement permet de financer l’acquisition d’un logement existant uniquement si celui-ci est destiné à l’habitation principale ([*CCH, art. L. 315-2, al. 1 et 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023372161&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=)). Peu importe alors que le logement soit neuf ou ancien, ou qu’il ait été occupé ou non. Le prêt d’épargne-logement ne peut donc pas financer l’acquisition d’une résidence secondaire ancienne ([*Rép. min. n° 61231, JOAN Q, 23 juillet 2001, p. 4253*](http://questions.assemblee-nationale.fr/q11/11-61231QE.htm)).
* Acquisition dans le neuf de logements destinés ou non à l’habitation principale:

Le financement de l’accession à la propriété d’un logement non destiné à l’habitation principale est limité au financement 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 ou en cours de réalisation (vente en l’état futur d’achèvement) ([*Circ. 8 juillet 1985, I, §2*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000317796/) *p. 8102 JORF du 18 juillet 1985)*.

* Par ailleurs, un prêt d’épargne-logement peut être consenti en vue de l’achat de la nue-propriété d’un logement. En revanche, un prêt ne peut être accordé pour l’acquisition d’un usufruit, que si l’emprunteur, déjà titulaire de la nue-propriété, désire reconstituer son droit de propriété intégral ([*Rép. min. n° 29433, JOAN Q, 5 août 1996, p. 4283*](http://questions.assemblee-nationale.fr/q10/10-29433QE.htm)).
* un prêt d’épargne-logement peut être consenti dans le cadre d'une location-accession comportant un bail assorti d'une promesse de vente. Dans ce cas le financement en épargne Logement n'est possible que dans la phase d’acquisition après la levée d'option.
* Enfin, l’acquisition d’un logement en viager (ou l’opération de rachat de viager) est possible sous réserve que le montant du prêt d’épargne-logement ne soit pas supérieur à celui du montant du capital immédiatement réglé au crédirentier, et que le logement constitue, dans tous les cas, la résidence principale de l’occupant.

Dépenses d’extension : Peuvent être financés les travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de logements nouveaux ou d’annexes, notamment par surélévation, extension, aménagement ou division de locaux existants ([*Arr. 15 mars 1976, art. 1er*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000481904) *p. 1686 JORF du 17 mars 1976*).

Par surélévation, il faut entendre tous travaux tendant à l’utilisation de gros œuvre ou de parties de gros œuvre. En outre, les travaux qui ont pour objet de rendre habitables des bâtiments ou des parties de bâtiments inhabitables dans leur état actuel sont assimilés à une extension.

Enfin, l’acquisition ou la construction d’un garage, parking, ou place de stationnement, en tant qu’elle constitue l’extension du logement principal de l’acquéreur, est susceptible d’ouvrir droit à un prêt d’épargne-logement ([*Circ. 23 avril 1992, §16*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000540767) *p. 6554 JORF du 14 mai 1992*) mais dans ce cas, l’acquisition doit être faite en pleine propriété (pas de droit de jouissance, concession longue durée ou bail emphytéotique) et le garage (ou place de stationnement) doit être une annexe du logement qui est la résidence principale du propriétaire et se situe à proximité.

Dépenses d’amélioration ou de réparation : Sont visés ici tous les travaux ayant pour objet la conservation, la modernisation, l’assainissement, l’équipement et l’amélioration du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants, à l’exception des travaux de menu entretien ([*Arr. 15 mars 1976, art. 1er*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000481904/)*p. 1686 JORF du 17 mars 1976* ; [*Rép. min. n° 5447, JO Sénat, 9 juin 1994, p. 1447*](http://www.senat.fr/questions/base/1994/qSEQ940305447.html)). Les travaux de menu entretien peuvent comprendre les travaux de peinture, papiers peints, moquette, tapisseries, etc. Cependant, les travaux de menu entretien peuvent être financés par un prêt d’épargne-logement lorsqu'ils sont consécutifs à des travaux lourds et réalisés conjointement à ces travaux.

Les prêts d’épargne-logement finançant des dépenses d’amélioration, de réparation ou d’extension, et dont le montant dépasse 3 050 € ne sont accordés 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 bénéficier d’un prêt non limité à 3 050 € sous réserve de la production d’une attestation de leur qualité émise par leur association ([*Circ. 11 juillet 1986, §18*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9130 JORF du 24 juillet 1986*).

Travaux dans une copropriété : La quote-part des dépenses engagées par un copropriétaire dans un immeuble collectif pour la réparation des parties communes est éligible à l’épargne logement.

Pour un CEL, le montant minimum des intérêts acquis et utilisés est de 37 € lorsque le prêt est destiné au financement de travaux de réparation ou d'amélioration.

Dépenses d’économie d’énergie : Peuvent être financés par un prêt d’épargne-logement les travaux suivants ([*Arr. 27 avril 1982, annexe*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000675131/) *p. 1242 JORF du 30 avril 1982*) :

* Les travaux d’isolation thermique : pose de volets, de doubles vitrages ou de doubles fenêtres, calorifugeage des parois, des planchers ou plafonds sous toiture et des murs de façades, pose de joints ou d’appareillages sur les bouches d’aération ou ouvertures ;
* Les travaux d’amélioration du chauffage : pose de robinets à thermostat pour assurer une meilleure régulation, remplacement de chaudières ou renouvellement de brûleurs, calorifugeage de l’installation, appareillages qui permettent une mesure, une régulation du chauffage et une meilleure répartition des frais entres les usagers d’un chauffage collectif en fonction de la consommation de chacun ;
* Le recours à des techniques ou à des sources d’énergie nouvelles : installations utilisant l’énergie solaire (y compris les chauffe-eau solaires), appareils permettant l’emploi du bois, de déchets ou de rejets thermiques d’autres installations, chauffage géothermique et raccordement à un réseau de chaleur, techniques du type pompe à chaleur.
* Les panneaux photovoltaïques qui sont intégrés au bâti pour un usage domestique peuvent être intégrés dans l’assiette des travaux éligibles au prêt d’épargne-logement. A titre indicatif, les installations photovoltaïques à usage domestique doivent avoir une puissance installée inférieure à 3 kW crête. La justification du seul usage domestique peut se faire par tous moyens. Une facture mentionnant que la puissance installée correspond à un usage domestique est une preuve recevable.

Pour un CEL, le montant minimum des intérêts acquis et utilisés est de 22,5 € lorsque le prêt est destiné au financement de certains travaux ayant spécifiquement pour objet d'économiser l'énergie.

Cas particuliers de financements admis :

* Clôtures, chemins d’accès à la maison, pont, aménagement des abords immédiats de la maison tels que étanchéité extérieure, rigoles, drainage, gravier, terrasses, verrières ;
* Uniquement en extension ou en annexe du logement occupé à titre de résidence principale : garage, box, parking, chambre de bonne.
* Système de sécurité : paratonnerre, système antivol, porte blindée, isolation phonique.
* Divers : ascenseur, cheminée, adoucisseur d’eau, cuisine et salle de bains intégrées (à l'exclusion de l’électroménager), aménagements de combles.
* Bungalow : s’il a des fondations.
* Financement d’une soulte ou d’une part indivise

#### Financements exclus

Ne peuvent être financés par des prêts d’épargne-logement (liste non exhaustive) :

* Les terrains seuls ([*Circ. 23 avril 1992, §17*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000540767) *p. 6555 JORF du 14 mai 1992)* ;
* Les locaux à usage uniquement professionnel ou commercial ;
* Les immeubles sans fondations : parcs résidentiels de loisirs, mobile-homes, camping-cars, caravanes - sauf à titre exceptionnel pour les forains ([*Circ. 11 juillet 1986, §17*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9130 JORF du 24 juillet 1986*) ;
* Les bateaux, sauf à titre exceptionnel pour les mariniers ([*Circ. 11 juillet 1986, §17*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9130 JORF du 24 juillet 1986*) ;
* Les gîtes ruraux ([*Rép. min. n° 18197, JOAN Q, 3 octobre 1994, p. 4915*](http://questions.assemblee-nationale.fr/q10/10-18197QE.htm)) ;
* Les groupements fonciers agricoles ([*Circ. 11 juillet 1986, §9*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9130 JORF du 24 juillet 1986*) ;
* Les locaux d’agrément (spas extérieurs, travaux d’aménagement de jardin hors clôture et portail, piscines, courts de tennis, abris de jardin) ;
* Les parkings ou places de stationnement, sauf s’ils sont acquis en pleine propriété et qu’ils sont situés à proximité de la résidence principale dont l’acquéreur est propriétaire ([*Circ. 23 avril 1992, §16*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000540767) *p. 6554 JORF du 14 mai 1992*) ;
* Un fonds de commerce ;
* Des titres financiers, à l’exception des parts de certaines SCPI (voir 1.1.2.1 Opération éligible) ;
* Les frais notariés et droits de succession ([*Circ. 23 avril 1992, §12*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000540767)) *p. 6554 JORF du 14 mai 1992* ;
* Le mobilier ;
* Les opérations faisant l’objet d’un bail emphytéotique ou d’un bail à construction ([*Circ. 23 avril 1992, §15*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000540767) *p. 6554 JORF du 14 mai 1992*) ;
* Le remboursement d’un autre prêt ([*Circ. 11 juillet 1986, §11*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9130 JORF du 24 juillet 1986 ;* [*Rép. min. n° 2495, JOAN Q, 31 octobre 1988, p. 3109*](http://questions.assemblee-nationale.fr/q9/9-2495QE.htm)) ;

**Tableau récapitulatif des opérations financées à l’aide d’un prêt d’épargne-logement**

|  |  |
| --- | --- |
| **Opération financée** | **Nature de l’opération financée** |
| Pour tous les CEL et PEL | |
| * Logement constituant la résidence principale * Local commercial ou professionnel contenant l’habitation principale | * Construction * Acquisition d’un logement neuf ou ancien * Extension * Amélioration ou réparation * Travaux d’économie d’énergie |
| * Parts de SCI d’attribution | * Acquisition dans le neuf ou l’ancien de l’habitation principale |
| * Parts de SCPI d’habitation | * Acquisition de parts, lors de la constitution de la société ou en cas d’augmentation du capital |
| Pour les CEL et PEL ouverts avant le 1er mars 2011 uniquement : acquisition dans le neuf exclusivement ; extension, amélioration ou réparation, travaux d’économie d’énergie : neuf et ancien | |
| * Logement ayant une autre destination que l’habitation principale (résidence de loisirs ou de tourisme, résidence secondaire) | * Construction * Extension * Amélioration ou réparation * Travaux d’économie d’énergie |
| * Parts de sociétés d’attribution d’immeubles à temps partagé destinés aux loisirs | * Acquisition |

### Conditions relatives à l’épargne

#### Durée de l’épargne

* CEL : Pour pouvoir obtenir un prêt d’épargne-logement, le titulaire d’un CEL doit avoir ouvert celui-ci depuis 18 mois au moins ([*CCH, art. R. 315-7*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006896995&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=)).

Toutefois ce délai peut être réduit à 12 mois :

* lorsque le demandeur du prêt utilise des droits provenant d’une cession de droits issus d’un compte ouvert depuis 18 mois au moins ([*Circ. 11 juillet 1986, §8, al. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9130 JORF du 24 juillet 1986*) ;
* lorsque le demandeur du prêt utilise des droits issus de son propre plan d’épargne logement de plus de 3 ans ou emprunte avec son conjoint co-emprunteur, lequel utilise les droits de son PEL de plus de 3 ans ou de son CEL de plus de 18 mois ([*CCH, art. R. 315-38*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006897026&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)).

Enfin, en cas de transformation d’un PEL en CEL :

- Si le titulaire ne détenait pas de CEL avant la transformation, le compte est réputé ouvert depuis la date de souscription du plan (pour la durée minimale pour demander un prêt), mais seules les conditions de rémunération de l’épargne (intérêts et prime d’Etat) sont celles en vigueur à la date de transformation. Les objets finançables sont ceux du jour de la souscription du PEL.

- Si le titulaire détenait déjà un CEL avant la transformation, c’est la date d’ouverture du CEL qui est retenue pour le régime de la prime d’épargne et les objets finançables, mais pour la durée d’épargne nécessaire pour demander un prêt, c’est la date la plus ancienne (entre le PEL et le CEL) qui prévaut (voir partie phase épargne, point 4.2.)

* PEL :

En principe le titulaire du PEL ne peut demander et obtenir un prêt d’épargne-logement que lorsque le plan est venu à terme ([*CCH, art. R. 315-34, al. 1*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633448&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)), à l’issue soit de la période initiale, soit d’une prorogation.

Le retrait des fonds à l’arrivée du terme laisse subsister le droit à prêt pendant un an ([*CCH, art. R. 315-39*](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633444&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)), et dans la limite maximale de 5 ans après l’échéance du PEL pour les PEL ouverts à compter du 01/03/2011.

Concrètement, l’établissement remet au titulaire une attestation de droits à prêt valable un an (et au maximum 5 ans après l’échéance du PEL pour les PEL ouverts à compter du 01/03/2011) en fonction des intérêts acquis.

Pour les plans souscrits avant le 1er mars 2011, les droits à prêt sont maintenus sans limite de durée jusqu’au retrait des fonds (qui fait alors courir le délai d’un an pour demander un prêt).

Pour les plans souscrits après le 1er mars 2011, le prêt d’épargne logement ne peut être consenti au-delà d’un délai de 5 ans à compter de l’arrivée à terme du plan, même en l’absence de retrait des fonds. Au-delà de ce délai, le prêt d’épargne-logement ne peut plus être accordé ([*CCH, art. R. 315-34, al. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633448&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)).

Toutefois, le titulaire peut dans certains cas conserver son droit à prêt pendant le délai d’un an alors que le plan n’est pas arrivé à terme, en cas de retrait anticipé des fonds. Les conséquences du retrait de fonds sur les droits à prêt (et à prime) diffèrent alors selon la date à laquelle le retrait intervient :

* Si le retrait intervient avant 2 ans (jour du 2ème anniversaire inclus), les intérêts sont recalculés au taux du CEL en vigueur à la date du retrait et le souscripteur perd la totalité du droit à prêt et à prime.
* Si le retrait intervient entre 2 et 3 ans (et avant le jour du 3ème anniversaire), le souscripteur perd le bénéfice du droit à prêt et à prime mais conserve les intérêts servis par la banque (CCH, art. [R. 315-31](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898257&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602), al. 1).
* Si le retrait intervient le jour du troisième anniversaire ou durant la quatrième année, le souscripteur conserve également les intérêts servis par la banque mais ses droits à prêt et à prime sont calculés sur les intérêts acquis jusqu’à la fin de la 3ème année et la prime est réduite de moitié (en revanche, la majoration de prime, si les conditions de son versement sont réunies, n’est pas réduite – voir 2.1. ; [*CCH, art. R. 315-31, al. 4*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898257&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)*;* [*Arr. 16 août 1984, art. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006073222/2016-08-14/)).
* Si le retrait intervient après l’écoulement de la période minimale de 4 ans (voir 2.2.4), le bénéfice des dispositions concernant les droits à prêt et à prime est maintenu pour cette période et les périodes de 12 mois consécutives ([*CCH, art. R. 315-31, al. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898257&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)).
* Par ailleurs, si le retrait de fonds intervient en période de prorogation du plan, seul l’avenant de prorogation est résilié. Le titulaire bénéficie des droits à prêt et à prime, et les intérêts à prendre en compte pour déterminer le montant du prêt sont les intérêts acquis à la fin de la dernière année pleine de fonctionnement du plan.

#### Montant des intérêts acquis

* Le titulaire d’un CEL ne peut obtenir un prêt d’épargne-logement que si un montant minimal d’intérêts a été acquis et utilisé sur le compte ([*CCH, art. R. 315-7*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006896995&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=)). Ce montant, fixé par arrêté interministériel, diffère selon l’objet du prêt :
* Lorsque le prêt est destiné au financement de l’acquisition, de la construction ou de l’extension d’un logement, le montant minimal des intérêts acquis et utilisés est de **75 €** par CEL ([*Arr. 15 mars 1976, art. 3*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000481904/) *p. 1685 JORF du 17 mars 1976, mod. par* [*arr. 3 septembre 2001, art. 3*](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000591461/2021-01-21/)).
* Lorsque le prêt est destiné au financement de travaux de réparation ou d’amélioration, le montant minimal des intérêts acquis et utilisés est de **37 €** ([*Arr. 15 mars 1976, art. 3*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000481904/) *p. 1685 JORF du 17 mars 1976, mod.* [*par arr. 3 septembre 2001, art. 3*](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000591461/2021-01-21/)).
* Lorsque le prêt est destiné au financement de travaux d’économie d’énergie, le montant minimal des intérêts acquis et utilisés est de **22,50 €** ([*CCH, art. R. 315-7, al. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006896995&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=)).

En cas d’utilisation d’intérêts acquis sur plusieurs comptes (voir 1.3.4), l’importance de l’effort de l’épargne s’apprécie compte par compte. Le montant minimal doit être atteint par chacun des comptes d’épargne-logement concernés et non par la réunion des droits acquis par plusieurs d’entre eux.

* En matière de PEL, il n’existe pas de minimum d’intérêts à utiliser.

## Procédure d’attribution du prêt d’epargne-logement

### Dépôt de la demande de prêt

#### Etablissements bancaires habilités

La demande de prêt est en principe déposée auprès de l’établissement gestionnaire du CEL ou du PEL. Toutefois, un établissement bancaire participant au régime de l’épargne-logement peut accorder un prêt d’épargne-logement, sans avoir recueilli préalablement les dépôts de l’emprunteur, dès lors qu’il dispose des attestations de droits acquis lui permettant d’établir le montant des droits à prêt ([*Circ. 11 juillet 1986, §29 et 44*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 et 9132 JORF du 24 juillet 1986*).

En l’absence d’accord entre les établissements bancaires, lorsque pour une même opération, il y a cumul d’attestations de droits acquis provenant de plusieurs banques, c’est à celle qui a recueilli le plus d’intérêts de consentir le prêt d’épargne-logement.

#### Date limite de dépôt de la demande

La demande de prêt peut être déposée à tout moment en matière de CEL dès lors que les conditions de durée et de montant des intérêts acquis sont respectées.

Pour les PEL, la demande de prêt doit être présentée au plus tard à l’expiration d’un délai d’un an suivant la date de retrait des fonds à l’arrivée du terme du plan.

Pour les plans ouverts à compter du 1er mars 2011, le prêt d’épargne logement peut être demandé dans le délai d’un an à compter du retrait des fonds, dans la limite d’un délai de 5 ans maximum à compter de l’arrivée à terme du plan. Au-delà de ces délais, le prêt d’épargne-logement ne peut plus être demandé Cette règle est opposable aussi bien au titulaire du PEL qu’au cessionnaire en cas de cession des droits à prêt.

La date limite de dépôt de la demande de prêt est fixée en fonction de la nature de l’opération financée ([*Circ. 11 juillet 1986, §30*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986*).

La demande doit être déposée au plus tard un an après 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.

La demande de prêt doit être déposée au plus tard six mois après :

* L’acquisition d’un logement existant (neuf, vendu clef 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.

Cette date limite de dépôt de la demande ne doit pas faire obstacle au respect des règles de préfinancement suivantes :

un nouveau prêt CEL ou PEL ne peut servir à rembourser un ancien prêt (PEL /CEL ou crédit immobilier libre)

Interdiction de débloquer un autre prêt avant la réalisation du prêt épargne logement, hors dérogations traitées dans les encadrés ci-dessous.

Pour les exceptions (VEFA ou constructions), obligation de bloquer le ou les comptes épargne logement au minimum réglementaire, et respect strict des versements prévus en PEL sans possibilité de les modifier.

La Direction du Trésor a admis par dérogation que, lorsque le plan épargne logement n’est pas arrivé à terme, si un prêt complémentaire est consenti pour le financement de l’opération, la mise à disposition de celui-ci peut précéder celle du prêt d’épargne logement, à la double condition que :

- le délai entre la date de décaissement du prêt complémentaire et la date de la demande du prêt épargne logement n’excède pas six mois ;

- le titulaire du plan épargne logement s’engage à poursuivre l’exécution du contrat jusqu’à son terme sans modification du montant et de la périodicité des versements prévus et à renoncer à toute demande de prorogation de la durée de son plan épargne logement.

En matière de CEL, les acquéreurs de logement en cours de construction, donnant lieu à des versements échelonnés, peuvent bénéficier d'une anticipation de quelques mois (5 à 6 mois maximum) du crédit complémentaire sur le prêt principal si :

- les dépôts d'épargne-logement sont utilisés en priorité pour le financement de l'opération ;

- il est procédé au blocage du compte d'épargne-logement au minimum réglementaire. Ce blocage affecte également les comptes des membres de la famille si les intérêts acquis sur ces derniers sont pris en considération pour l'octroi du prêt d'épargne-logement.

Ce blocage n'est pas nécessaire si, après vérification de l'établissement accordant les prêts, il s'avère que les versements sont effectivement effectués en fonction de l'avancement des travaux.

#### Détermination des intérêts acquis

Avant de présenter sa demande de prêt, l’emprunteur fait arrêter le montant d’intérêts acquis disponibles sur son CEL et/ou son PEL par l’établissement gestionnaire, qui lui délivre un relevé faisant apparaître le montant des intérêts acquis ([*Circ. 11 juillet 1986, §27*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986*). L’arrêté des intérêts acquis et la délivrance du relevé permettent de déterminer les droits du titulaire à un prêt. Le relevé doit être joint à la demande de prêt.

Les attestations de droits sont valables durant 5 ans pour les CEL et durant 1 an pour les PEL ouverts avant le 1er mars 2011. Pour les PEL ouverts à compter du 1er mars 2011, les attestations de droits sont valables durant 1 an à compter du retrait des fonds ou 5 ans après l’échéance contractuelle du PEL.

Les attestations types utilisables depuis le 15 décembre 2015 et obligatoires à compter du 1er mars 2017 figurent en ANNEXE V.

La production de l’attestation papier ne serait toutefois pas indispensable dans la mesure où celle-ci pourrait être produite par l’établissement prêteur notamment sous format numérique. La production d’une attestation sur l’honneur précisant la perte de l'attestation et le non dépôt d'une demande de prêt avec cette attestation dans un autre établissement bancaire ne saurait être admise à titre supplétif.

* En matière de CEL, le titulaire qui souhaite bénéficier d’un prêt d’épargne-logement doit faire arrêter le montant des intérêts acquis ou droits à prêt.

Les intérêts acquis ou droits à prêt à prendre en compte comprennent l’ensemble des intérêts qui ont été capitalisés à la fin des années précédentes et ceux de l’année en cours jusqu’à la date de l’arrêté. Les intérêts acquis à cette date et non utilisés pourront servir à l’attribution de prêts ultérieurs. Les capitaux et les intérêts restent disponibles, et le compte peut être clôturé ou non à la demande du titulaire.

Lorsque, pour un même CEL, l’emprunteur utilise des intérêts acquis à des taux différents, l’utilisation des droits se fait en général dans l’ordre chronologique d’acquisition. Une utilisation différente peut être mise en œuvre si elle est plus favorable à l’emprunteur. Le choix de la méthode est à la discrétion du prêteur.

L’emprunteur peut utiliser les intérêts acquis sur d’autres CEL grâce au mécanisme de la cession des droits à prêt (voir 1.3.4). Il doit alors obtenir de chacun des cédants un relevé des intérêts acquis sur leurs comptes, ainsi que leur autorisation expresse d’utiliser à son profit ces droits à prêt ([*Circ. 11 juillet 1986, §28*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986*)*)*.

Enfin, en cas de transfert des sommes d’un plan à un compte, seuls sont à prendre en considération pour la détermination du prêt, les intérêts acquis calculés au taux en vigueur en matière de CEL sur les dépôts effectués dans la limite du montant plafond autorisé (voir partie phase épargne, point 2.3.)

* En matière de PEL, le retrait des fonds conduit à figer le montant des intérêts acquis.

Le titulaire du PEL peut obtenir un prêt d’épargne-logement au prorata des intérêts bruts qu’il a acquis jusqu’à la date de venue à terme de son plan. Les intérêts ouvrant droit à prêt sont ceux versés au taux contractuel par l’établissement. La prime d’épargne versée par l’Etat n’est pas prise en compte. Par ailleurs, les intérêts étant calculés par période d’année entière (date d’anniversaire à date d’anniversaire), la rémunération versée pour les fractions d’années incomplètes n’entre pas dans le montant des intérêts ouvrant droit à prêt.

Le retrait des fonds et la délivrance du relevé des intérêts acquis entrainent la clôture du plan et font courir le délai d’un an pour la demande de prêt (voir 1.3.1.1) (dans la limite maximale de 5 ans à compter de l’échéance du PEL ouvert à compter du 1er mars 2011). Le relevé porte sur la totalité des droits acquis. Si le montant du prêt accordé n’entraîne pas l’utilisation totale des intérêts acquis, le reliquat ne peut donner droit à un nouveau prêt, ni faire l’objet de cession.

En cas de transformation de PEL en CEL : sont pris en compte les intérêts recalculés au taux du CEL sur les dépôts effectués dans la limite du plafond propre au régime des CEL (15 300 €), que le souscripteur détienne ou pas au préalable un CEL ([*Circulaire du Trésor du 17 juin 1983*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000507228/)*, p. 5613 JORF du 19 juin 1983*).

Les intérêts afférents à la fraction de dépôts à hauteur de 15 300 € ne pouvant être transférés sur le CEL plafonné sont payés au client et font l'objet d'une attestation d'intérêts acquis. Dans la pratique, ces intérêts sont ajoutés au compteur de droits à prêt du CEL et les droits doivent être utilisés dans le délai de 5 ans.

Le titulaire d’un PEL ne peut solliciter qu’un seul prêt au titre de ce plan, même s’il n’utilise à cette fin qu’une partie des droits acquis.

L’emprunteur peut utiliser les intérêts acquis sur d’autres PEL ou CEL que les siens en obtenant de chacun des cédants un relevé des intérêts acquis sur leur plan ou compte ainsi que leur autorisation expresse d’utiliser à son profit ces droits à prêt (voir 1.3.4), mais il doit d’abord utiliser ses droits propres.

Les intérêts acquis sont les intérêts bruts (hors prélèvements sociaux).

### Examen de la demande de prêt

#### Dossier de demande de prêt

La demande de prêt est établie par l’emprunteur et doit être notamment accompagnée des pièces suivantes justifiant de l’opération à financer ([*Circ. 11 juillet 1986, §35*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986*). La liste de ces pièces figure en **ANNEXE III. Liste des pièces justificatives**

* L’engagement d’occupation (si non intégré dans le contrat de prêt) ;
* S’il s’agit de l’acquisition d’un logement ancien ou neuf vendu clef en main : la copie de l’acte d’acquisition, attestation notariée ou copie de la promesse de vente ;
* 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, contrat de réservation ;

S’il s’agit d’une construction individuelle : la copie du permis de construire ou récépissé de la demande de permis de construire accompagnée des devis des travaux à réaliser, contrat de construction de maison individuelle, marchés privés de travaux ;

* S’il s’agit de travaux : la copie du permis de construire ou de la déclaration préalable ou récépissé de la demande de permis de construire ou de déclaration préalable si ces pièces sont nécessaires à leur exécution, et dans tous les cas, le(s) devis d’entrepreneur(s) ;
* S’il s’agit de la souscription ou de l’acquisition de parts de SCI d’attribution : statuts de la SCI, état des descriptifs de division, copie de l’acte d’acquisition ou de la promesse de vente ;
* S’il s’agit de la souscription ou de l’acquisition de parts de SCPI : un exemplaire de la note d’information visée par l’AMF précisant la composition du patrimoine de la SCPI et sa politique d’investissement.

Pour les prêts inférieurs à 3 050 €, 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 des factures de matériaux seuls ([*Circ. 11 juillet 1986, §35*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986*).

L’établissement prêteur est amené également à demander les pièces suivantes pour l’instruction du dossier de prêt :

- Original de l’attestation d’intérêts acquis,

- En cas de cession, justification du lien de parenté entre le cédant et le cessionnaire,

- Justificatifs relatifs à la majoration de la prime d’épargne pour personnes à charge.

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 ([*Circ. 11 juillet 1986, §35*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986*).

Dès réception de ces documents, l’établissement doit vérifier notamment :

* Que tous les CEL dont tout ou partie des droits à prêt est utilisé, remplissent la condition d’ancienneté (voir 1.3.1.1) et que tous les PEL dont tout ou partie des droits à prêt est utilisé, sont à terme ;
* S’il s’agit d’un prêt accordé au titre d’un ou plusieurs CEL, que le montant des intérêts acquis à prendre en compte pour l’attribution du prêt atteint le minimum requis (voir 1.1.3.2) ;
* Que l’objet du prêt correspond bien à celui prévu par la réglementation de l’épargne-logement ;
* Que l’engagement d’occupation du logement à titre de résidence principale est pris par l’emprunteur et le cas échéant que les personnes de sa famille devant occuper le logement sont désignées. Cet engagement d’occupation peut être intégré dans les conditions générales du contrat de prêt ou faire l’objet d’un engagement à part (voir en **ANNEXE II. Engagement d’occupation** le modèle) En cas de location, l’établissement vérifie que l’engagement est pris par l’emprunteur de louer le logement nu à titre de résidence principale et par bail conforme à la législation en vigueur sur les baux ;
* Que le délai de forclusion pour le dépôt de la demande de prêt n’est pas expiré.

#### Obligations de l’établissement prêteur

L’appréciation de la solvabilité de l’emprunteur et de ses possibilités de faire face aux échéances de remboursement est effectuée par les établissements bancaires selon les critères retenus pour l’octroi des autres prêts immobiliers qu’ils consentent ([*Circ. 11 juillet 1986, §23*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986*).

Toutefois, la Cour de cassation a jugé que, sauf situation de surendettement de la part de l’emprunteur, la banque est tenue d’accorder le prêt d’épargne-logement auquel elle s’était obligée lors de la conclusion du contrat, dès lors que les conditions légales et réglementaires sont réunies et sous réserve d’obtenir les garanties et l’assurance emprunteur nécessaires ([*Cass. 1re civ. 3 juin 1997, n° 95-10.593*](http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007036301&fastReqId=313131276&fastPos=1)).

Par ailleurs, en aucun cas, l’octroi du prêt d’épargne-logement ne peut être subordonné à la domiciliation des revenus sur un compte dans les écritures de l’établissement prêteur ([*Circ. 11 juillet 1986, §31*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986*).

### Garanties

Le prêt d’épargne-logement est soumis aux mêmes conditions de garantie que les autres prêts immobiliers. Une garantie hypothécaire ou une caution et une assurance emprunteur peuvent être exigées ([*CCH, art. R. 315-14*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006897001&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)). Dans certains cas une caution personnelle avec l’assurance peut suffire.

Les prêts étant consentis aux risques propres des établissements prêteurs, il relève de leur responsabilité d’obtenir des emprunteurs toutes sûretés réelles (hypothèque, privilège du prêteur, caution type Crédit-Logement), ou personnelles (caution, assurance-vie), qu’ils estiment nécessaires à la garantie de leur créance. 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 alternatives apportées par l’emprunteur sont suffisantes (nantissement d’un portefeuille de valeurs mobilières ou d’une assurance-vie ou une hypothèque sur un autre bien immobilier, par exemple) ([*Circ. 11 juillet 1986, §36*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986* et application de la convention AERAS).

## Caractéristiques du prêt d’epargne-logement

Selon l’objet du prêt, l’établissement de crédit consent un crédit à la consommation (crédit de moins de 75 000 € finançant des travaux ou l’acquisition de parts de SCPI) ou un crédit immobilier (financement d’une acquisition, d’une construction, de travaux de plus de 75 000 €, de travaux concomitants à l’acquisition, de parts de SCI d’attribution) ou un prêt hors cadre légal (en cas de crédit de plus de 75 000 € finançant des parts de SCPI).

### Montant du prêt

#### Calcul du montant du prêt

Le dispositif de l’épargne-logement prévoit que le montant du prêt d’épargne-logement est lié à sa durée. Le montant et la durée sont déterminés de telle sorte que le total des intérêts à payer par l’emprunteur (hors assurance et frais de gestion) soit égal au total des intérêts d’épargne acquis et utilisés pour le calcul du prêt, multiplié par un coefficient de conversion des intérêts au minimum égal à 1 ([*CCH, art. R. 315-12*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006897000&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)).

Toutefois, en fonction du projet du client et des autres prêts intervenant au projet de financement, le montant du prêt accordé peut être inférieur au montant des intérêts acquis. Il en est de même si l’emprunteur risque de devenir insolvable ou si ses revenus risquent de diminuer notoirement. Chaque établissement bancaire apprécie le risque d’insolvabilité au moment de la demande de prêt en fonction de l’endettement de l’emprunteur.

En matière de CEL, le coefficient maximum de conversion des intérêts est fixé à 1,5 pour les prêts classiques et à 1 pour les prêts destinés au financement de la souscription de parts de SCPI ([*CCH, art. R. 315-12, al. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006897000&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)).

* En matière de PEL, le coefficient maximum de conversion des intérêts est fixé à 2,5 pour les prêts classiques et à 1,5 pour les prêts destinés au financement de la souscription de parts de SCPI ([*CCH, art. R. 315-37, al. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006897025&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)).

On note :

• ***tan*** , le taux d'intérêt pris en compte pour les droits à prêt sans les frais de gestion et les frais financiers ;

• ***tmens = (1+ tan)(1/12) -1,*** *le t*aux actuariel mensuel pouvant en être déduit ;

• ***n,*** la durée en mois du prêt PEL ;

• ***m***, le coefficient de conversion indiqué ci-avant (2,5 dans le cas général et 1,5 dans le cas des parts de SCPI).

Le capital empruntable (avant plafonnement ci-après) est donné en fonction des intérêts acquis pendant la phase épargne (appelé « droits à prêt ») selon la formule :

**capital empruntable** = ***m* droits à prêt** ***/{***  ***n*** ***tmens /[1-(1+ tmens)-n] -1}***

*Exemple numérique :*

*Taux du PEL annuel : 3.27% (sans marge bancaire)*

*Durée du prêt bancaire souhaité : 36 mois*

*m =2,5 (on n’est pas dans le cas d’acquisition de parts de SCPI)*

*droits à prêt = 1 000 € (intérêts acquis pendant la phase épargne)*

***capital empruntable*** *= 49 554,81 €[[1]](#footnote-2)*

Le résultat étant arrondi à l’euro supérieur, le capital empruntable est de 49 555 €

#### Montant maximal du prêt

Le prêt d’épargne-logement ne peut dépasser un montant maximal fixé par arrêté interministériel ([*CCH, art. R. 315-11*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898247&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=)). Ces plafonds de prêts sont à respecter conjointement par prêt, par logement et par emprunteur.

* Pour le prêt adossé à un CEL, ce montant plafond est fixé à **23 000 €** depuis le 17 mars 1976 ([*Arr. 15 mars 1976, art. 4*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000481904/) *p. 1685 JORF du 17 mars 1976, mod. par* [*arr. 3 septembre 2001, art. 3, III*](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000591461/2021-01-21/)).

Un même emprunteur peut obtenir plusieurs prêts d’épargne-logement pour financer des opérations différentes mais l’encours total des capitaux restant dus ne doit à aucun moment dépasser ce montant maximal ([*CCH, art. R. 315-11, al. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898247&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=)). Ainsi le titulaire d’un compte dont l’encours de crédit au titre de l’épargne-logement est de 23 000 € ne peut contracter un nouvel emprunt d’épargne-logement même si la durée d’ouverture de son compte, le montant des intérêts acquis et ses possibilités de remboursement sont conformes aux normes exigées, à moins d’avoir déjà remboursé partiellement dans la limite du capital restant dû ou totalement le premier.

* Pour le prêt adossé à un PEL, ce montant plafond est fixé à **92 000 €** depuis le 1er avril 1992 ([*Arr. 1er avril 1992, art. 3*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000874060) *p. 4859 JORF du 3 avril 1992, mod. par* [*arr. 3 septembre 2001, art. 3, XXIII*](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000591461/2021-01-21/)).

En cas de prêts jumelés provenant d’un CEL et d’un PEL, le montant cumulé des prêts issus des deux régimes ne peut être supérieur au montant plafond de 92 000 €. Toutefois, la fraction correspondant aux droits acquis sur le compte d'épargne logement ne doit pas dépasser le plafond réglementaire de 23 000 €.

La souplesse des règles de gestion PEL en cas d’appels de fonds pour les VEFA pourra faire l’objet d’un document séparé.

#### Cas particuliers

Prêts à des époux :

Quel que soit leur régime matrimonial et sauf exception, chaque époux peut individuellement bénéficier d’un prêt d’épargne-logement pouvant atteindre le montant maximal autorisé (23 000 € ou 92 000 €), pour le financement d’opérations distinctes, dès lors qu’ils possèdent chacun un CEL et/ou un PEL.

En revanche, lorsqu’ils sont mariés sous le régime de la communauté de biens, le produit souscrit au nom d’un époux est représentatif de droits qui appartiennent aussi à l’autre pour moitié. La cession de droits entre conjoints sous le régime de la communauté n’est pas nécessaire. Sous ce régime, les époux sont considérés comme co-emprunteurs et ne peuvent donc pas financer en même temps leur résidence principale et leur résidence secondaire au moyen de prêts d’épargne-logement, conformément à [l’article R. 315-8, al. 5](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006898242&dateTexte=&categorieLien=cid)(voir paragraphe sur les cas d’interdiction de cumul des prêts d’épargne-logement ci-dessous), même si les droits proviennent de l’effort d’épargne d’un seul d’entre eux. De même, en cas d’époux mariés sous le régime de la communauté, si les deux époux sont titulaires de droits à prêt, un seul prêt solidaire peut être mis en place pour le financement d’un bien commun regroupant l’ensemble des droits, dans la limite des plafonds autorisés, et sans nécessité de réaliser une cession de droits à prêt.

Par ailleurs, il convient de préciser que des époux disposant chacun d’un CEL et/ou PEL et souhaitant procéder à un investissement immobilier, peuvent utiliser l’ensemble des intérêts acquis conformément aux dispositions relatives aux cessions de droits à prêts (voir 1.3.4)

Prêts à des concubins ou partenaires pacsés :

Les concubins ou les partenaires pacsés peuvent financer l’acquisition d’un bien immobilier au moyen de leurs comptes et plans respectifs. Cependant, contrairement aux couples mariés, ils n’ont pas la possibilité, le cas échéant, de regrouper les droits à prêts issus de leurs comptes et plans respectifs pour une même opération, la réglementation en vigueur n’autorisant pas les cessions de droits à prêts entre concubins (voir 1.3.4). Les concubins et partenaires pacsés ne peuvent pas être co-emprunteurs solidaires d’un prêt d’épargne logement. Les droits à prêt de l’un ne peuvent jamais servir à financer la part de l’autre.

L’opération étant réalisée dans le cadre d’une indivision, les conjoints non mariés ne peuvent donc utiliser les droits à prêts issus de leurs comptes et/ou plans qu’au prorata de leur part respective dans l’indivision ([*Rép. min. n° 18139, JOAN Q, 9 janvier 1995, p. 185*](http://questions.assemblee-nationale.fr/q10/10-18139QE.htm)).

Prêt accordé pour financer un logement en indivision : En cas de financement d’un logement en indivision chaque indivisaire peut bénéficier d’un prêt sous réserve que le total éventuel des prêts accordés à l’ensemble des bénéficiaires n’excède le montant plafond (23 000 € ou 92 000 €) par logement.

Chaque indivisaire peut donc 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. Si les prêts sont accordés par des établissements bancaires différents, chaque prêteur doit s’assurer, par tous moyens, du respect de cette disposition ([*Circ. 8 juillet 1985, III, §1*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000317796/) *p. 8103 JORF du 18 juillet 1985 ;* [*Circ. 11 juillet 1986, §33*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986*).

Ce régime est applicable aux époux mariés sous le régime de la séparation de biens, aux concubins et aux pacsés qui sont chacun titulaires de droits à prêt et acquièrent ensemble un bien en indivision. Dans ce cas, les prêts d’épargne logement ne sont pas solidaires.

Prêts jumelés provenant d’un CEL et d’un PEL pour une même opération : L’attribution du prêt consenti au titre du PEL ne fait pas obstacle à l’octroi, en vue du financement d’une même opération, d’un prêt consenti au titre d’un CEL ([*CCH, art. R. 315-38, al. 1*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006897026&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)).

Toutefois, le montant cumulé des prêts ainsi consentis ne devra pas être supérieur au montant plafond de 92 000 €, sous réserve également que la fraction correspondant aux droits acquis sur le CEL ne soit pas supérieure au plafond réglementaire de 23 000 € en vigueur pour les prêts de ce régime ([*CCH, art. R. 315-38, al. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006897026&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)*;* [*Circ. 23 avril 1992, II, §7, al. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000540767) *p. 6554 JORF du 14 mai 1992*).

Le cumul de ces prêts n’est possible que s’ils sont consentis simultanément par le même établissement ([*CCH, art. R. 315-38, al. 3*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006897026&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)).

Cumul de prêts successifs pour des opérations différentes : De la même façon, un emprunteur peut cumuler des prêts issus des deux régimes (CEL et PEL) pour financer des opérations différentes, sous réserve que l’encours total ne dépasse pas le plafond de 92 000 € et que la fraction de l’encours au titre du régime des CEL n’excède pas le plafond de 23 000 € ([*Circ. 23 avril 1992, II, §7, al. 3*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000540767) *p. 6554 JORF du 14 mai 1992*). Mais dans ce cas, il n’est pas possible d’accorder un prêt pour une résidence principale tant que le prêt pour un autre type de résidence n’est pas remboursé, et inversement (NB : le financement de parts de SCPI est considéré comme un financement de résidence principale).

Sont par exemple considérées comme des opérations différentes le financement de deux logements différents de même catégorie ou le financement de l’acquisition puis de travaux dans le même logement.

Cas d’interdiction de cumul des prêts d’épargne-logement : Quel que soit le régime du prêt d’épargne-logement (CEL ou PEL), un même emprunteur ne peut bénéficier concomitamment d’un prêt d’épargne-logement destiné au financement de l’habitation principale et d’un prêt d’épargne-logement destiné au financement d’un logement ayant une autre destination ([*CCH, art. R. 315-8, al. 5*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898244&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)). Par conséquent, le bénéficiaire d’un prêt au titre d’une des deux catégories (résidence principale ou résidence secondaire) ne peut prétendre obtenir un prêt pour le financement d’un logement appartenant à l’autre catégorie tant que le premier prêt n’a pas été remboursé. Cette interdiction s’applique également aux emprunteurs qui sont mariés sous le régime de la communauté et sont considérés comme co-emprunteurs ([*Rép. min. n° 18139, JOAN Q, 9 janvier 1995, p. 185*](http://questions.assemblee-nationale.fr/q10/10-18139QE.htm)).

Cette disposition exclut donc tout transfert de prêt entre résidences n’ayant pas la même destination. Toutefois, le remboursement anticipé d’un prêt d’épargne-logement est toujours possible si l’emprunteur souhaite bénéficier d’un second prêt pour financer un autre logement que celui qui a déjà fait l’objet du premier prêt (voir 1.4.2 et 1.4.3).

Par hypothèse, cette interdiction ne concerne que les prêts accordés au titre de CEL ou de PEL ouverts avant le 1er mars 2011, ceux ouverts après cette date étant exclusivement destinés au financement de l’habitation principale (voir 1.1.2.1).

### Durée du prêt

Les prêts d’épargne-logement sont amortissables en **2 années au moins** et **15 années au plus** ([*CCH, art. R. 315-10*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006896997&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)).

La durée d’un prêt destiné au financement de parts de SCPI d’habitation ne peut pas excéder la durée de vie restant à courir de la SCPI telle que prévue dans la note d'information de l’AMF.

### Taux d’intérêt

* Le taux d’intérêt actuariel des prêts accordés au titre d’un CEL est égal au taux de rémunération du CEL majoré de frais de gestion et de frais financiers de l’établissement prêteur ([*CCH, art. R. 315-9*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633453&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=)).

Ces frais sont limités, par arrêté ministériel, à un montant maximum fixé à 0,80 % du capital prêté en ce qui concerne les frais de gestion, et à 0,50 % du capital prêté en ce qui concerne les frais financiers ([*Arr. 2 décembre 1965, art. 3*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000290615/) *p. 10839 JORF du 3 décembre 1965*). Mais en pratique l’emprunteur supporte, en sus des intérêts, le remboursement des frais calculés sur la base de 0,80 % du capital prêté, ce qui correspond, à 1,50 % des capitaux restant dus (*Circ. 16 février 1970, §21*)[[2]](#footnote-3).

Ainsi, pour les droits à prêt liés aux intérêts acquis à compter du 1er août 2013, le taux d’intérêt actuariel des prêts est ainsi fixé à **2,25 %** (soit 0,75 % équivalents au taux de rémunération du CEL plus 1,5 % de frais de gestion et financiers). Depuis le 1er août 2015, le taux est de 2,00 % (soit 0,50 % équivalents au taux de rémunération du CEL plus 1,5 % de frais de gestion et financiers).

En raison des nombreux changements de taux intervenus au cours de la phase d’épargne des CEL (voir partie phase épargne, point 2.5.), le regroupement des droits à prêts acquis résultant d’un ou plusieurs CEL en un seul et unique prêt d’épargne-logement a été admis. Dans ce cas, le taux d’intérêt actuariel du prêt est égal à la moyenne pondérée des taux des prêts qui auraient été consentis au titre des différents CEL. Ces derniers taux sont pondérés par les montants des prêts de même durée qui résultent des droits acquis et utilisés sur lesdits comptes ([*CCH, art. R. 315-9, al. 3*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633453&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=)).

Exemple (en taux actuariel) :

DAP CEL à 3,25% : 300 € - taux du prêt 4,75% - montant du prêt sur 8 ans =3 335,96 € - mensualité =41,68 €

DAP CEL à 1,50% : 150 € - taux du prêt 3,00% - montant du prêt sur 8 ans =3 664,81 € - mensualité =42,92 €

Calcul taux pondéré par les montants

(3 335,96\*4,75)+(3 664,81\*3)/(3 335,96+3 664,81) = 3,83 taux actuariel

Exprimé en taux proportionnel équivalent (amortissement mensuel), le taux est de 3,764% avec une mensualité de 84,57 €

L’établissement prêteur est tenu de communiquer le taux effectif global du prêt à l’emprunteur. Ce taux est l’expression du coût total du crédit.

En ce qui concerne les intérêts de retard, toutes sommes exigibles en principal, intérêts ou accessoires et demeurées impayées, portent intérêt au taux global des prêts d’épargne-logement majoré de 3 points ([*CCH, art. R. 315-9 al. 4*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633453&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=)).

**Historique du taux d’intérêt des prêts accordés au titre d’un CEL**

| Dates | Taux d’intérêt actuariel des prêts |
| --- | --- |
| Du 03/12/1965 au 31/12/1969 | 3,50 % |
| Du 01/01/1970 au 30/06/1974 | 4,00 % |
| Du 01/07/1974 au 31/12/1974 | 4,50 % |
| Du 01/01/1975 au 15/05/1986 | 4,75 % |
| Du 16/05/1986 au 15/02/1994 | 4,25 % |
| Du 16/02/1994 au 15/06/1998 | 3,75 % |
| Du 16/06/1998 au 31/07/1999 | 3,50 % |
| Du 01/08/1999 au 30/06/2000 | 3,00 % |
| Du 01/07/2000 au 31/07/2003 | 3,50 % |
| Du 01/08/2003 au 31/07/2005 | 3,00 % |
| Du 01/08/2005 au 31/01/2006 | 2,75 % |
| Du 01/02/2006 au 31/07/2006 | 3,00 % |
| Du 01/08/2006 au 31/07/2007 | 3,25 % |
| Du 01/08/2007 au 31/01/2008 | 3,50 % |
| Du 01/02/2008 au 31/07/2008 | 3,75 % |
| Du 01/08/2008 au 31/01/2009 | 4,25 % |
| Du 01/02/2009 au 30/04/2009 | 3,25 % |
| Du 01/05/2009 au 31/07/2009 | 2,75 % |
| Du 01/08/2009 au 31/07/2010 | 2,25 % |
| Du 01/08/2010 au 31/07/2011 | 2,75 % |
| Du 01/08/2011 au 31/01/2013 | 3,00 % |
| Du 01/02/2013 au 31/07/2013 | 2,75 % |
| Du 01/08/2013 au 31/07/2015 | 2,25 % |
| Depuis le 01/08/2015 | 2,00 % |

* Le taux d’intérêt des prêts accordés au titre d’un PEL est égal au taux contractuel ou taux de rémunération du PEL majoré de frais de gestion et de frais financiers de l’établissement prêteur ([*CCH, art. R. 315-36*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006897022&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)*).*

Ces frais sont limités, par arrêté ministériel, à un montant maximum fixé à 1,70 % des capitaux restant dus ([*Arr. 16 décembre 1980, art. 1er*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000858465/) *p. 3012 JORF du 21 décembre 1980)*, pour les plans souscrits avant le 1er février 2015.

Pour les plans souscrits depuis le 1er février 2015, ces frais ont, été réduits à 1,20 % des capitaux restants dus ([*Arr. 29 janvier 2015, art. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030160593?tab_selection=lawarticledecree&searchField=ALL&query=*&searchProximity=&searchType=ALL&isAdvancedResult=&isAdvancedResult=&dateSignature=29%2F01%2F2015&datePublication=&nature=ARRETE&typeRecherche=date&dateVersion=21%2F01%2F2021&typePagination=DEFAUT&sortValue=SIGNATURE_DATE_DESC&pageSize=10&page=2&tab_selection=lawarticledecree#lois))

Ainsi, pour les PEL ouverts à compter du 1er août 2003 et jusqu’au 31/01/2015, le taux d’intérêt des prêts est fixé à **4,20 %** (soit 2,50 % équivalents au taux de rémunération du PEL plus 1,70 % de frais de gestion et financiers). Pour les PEL ouverts du 1er février 2015 au 31 janvier 2016, le taux d’intérêt est fixé à **3,20 %** (soit 2 % équivalents au taux de rémunération du PEL plus 1,20 % de frais de gestion et financiers), à 2,70 % pour les PEL ouverts du 1er février 2016 au 31 juillet 2016 (soit 1,50 % équivalents au taux de rémunération du PEL plus 1,20 % de frais de gestion et financiers) et à 2,20 % pour les PEL souscrits à compter du 1er août 2016 (soit 1 % équivalents au taux de rémunération du PEL plus 1,20 % de frais de gestion et financiers).

Lorsque le titulaire d’un PEL obtient un prêt en vertu d’intérêts acquis au titre de différents PEL, le prêt est constitué d’autant de lignes de crédit différentes qu’il y a de taux différents d’intérêts acquis. Dans ce cas, le taux d’intérêt du prêt est égal à la moyenne pondérée des taux des prêts qui auraient été consentis au titre des différents PEL. Ces derniers taux sont pondérés par les montants des prêts de même durée qui résultent des droits acquis et utilisés sur lesdits comptes ([*CCH, art. R. 315-9, al. 3*](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;?idArticle=LEGIARTI000023633453&cidTexte=LEGITEXT000006074096)). »

En ce qui concerne les intérêts de retard, toutes sommes exigibles en principal, intérêts ou accessoires et demeurées impayées, portent intérêt au taux global des prêts d’épargne-logement majoré de 3 points ([*CCH, art. R. 315-9 al. 4*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633453&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=)).

**Historique du taux d’intérêt des prêts accordés au titre d’un PEL**

|  |  |
| --- | --- |
| Date de souscription du PEL | Taux d’intérêt actuariel des prêts |
| Entre le 01/01/1981 et le 14/06/1983 | 7,00 % |
| Entre le 15/06/1983 et le 15/08/1984 | 8,00 % |
| Entre le 16/08/1984 et le 30/06/1985 | 7,00 % |
| Entre le 01/07/1985 et le 15/05/1986 | 6,45 % |
| Entre le 16/05/1986 et le 06/02/1994 | 6,32 % |
| Entre le 07/02/1994 et le 22/01/1997 | 5,54 % |
| Entre le 23/01/1997 et le 08/06/1998 | 4,80 % |
| Entre le 09/06/1998 et le 25/07/1999 | 4,60 % |
| Entre le 26/07/1999 et le 30/06/2000 | 4,31 % |
| Entre le 01/07/2000 et le 31/07/2003 | 4,97 % |
| Entre le 01/08/2003 et le 31/01/2015 | 4,20 % |
| Entre le 01/02/2015 et le 31/01/2016 | 3,20 % |
| Entre le 01/02/2016 et le 31/07/2016 | 2,70 % |
| Depuis le 01/08/2016 | 2,20 % |

### Cession des droits à prêt

Pour la détermination de son prêt, le titulaire de droits à prêt issus d’un CEL ou d’un PEL peut bénéficier des droits à prêt issus du CEL ou du PEL de certaines personnes habilitées ([*CCH, art. R. 315-13*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898249&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)*;* [*CCH, art. R. 315-35*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898261&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=)).

Ainsi il peut être tenu compte des intérêts acquis aux CEL et PEL :

* Du conjoint du bénéficiaire (marié uniquement) ;
* Des ascendants, descendants, oncles, tantes, frères, sœurs, neveux et nièces du bénéficiaire ou de son conjoint ;
* Des conjoints des frères, sœurs, ascendants et descendants du bénéficiaire ou de son conjoint.

Les enfants nés d’un premier mariage peuvent bénéficier de la cession des droits acquis par les conjoints de leurs parents remariés. Mais lorsque le mariage est rompu soit par divorce, soit par décès, la cession de droits n'est plus possible en faveur des membres de l'ancienne belle-famille qui pouvaient antérieurement y prétendre.

En revanche, la cession de droits entre cousins, concubins ou partenaires pacsés est interdite ([*Circ. 11 juillet 1986, §33*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986*).

La réglementation liée au PEL ou au CEL du cessionnaire s’impose en matière d’objet finançable et de minima à respecter. La cession de droits ne peut venir qu’en complément de ceux acquis et utilisés déjà en totalité par l’emprunteur.

Les certificats type de cession de droits à prêt CEL et PEL utilisables depuis le 15 décembre 2015 et obligatoires à compter du 1er mars 2017 figurent en **ANNEXE V. Attestations de droits à prêt CEL et PEL et certificats de cession de droits a prêts CEL et**

Le titulaire d’un CEL peut uniquement bénéficier de la cession de droits à prêt issus d’un ou d’autres CEL.

Chacun de ces comptes doit être ouvert depuis un an au moins et l’un quelconque d’entre eux doit, à défaut de celui du bénéficiaire, être ouvert depuis 18 mois au moins ([*CCH, art. R. 315-13, al. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898249&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)). Dans cette hypothèse, le montant minimal d’intérêts acquis exigé pour l’octroi d’un prêt doit être apprécié compte par compte (voir 1.1.3.2).

Les droits à prêt CEL sont cédés totalement ou partiellement et le certificat de droits à prêt est valable 5 ans. Lorsque le cessionnaire n’utilise pas la totalité des intérêts disponibles, il convient d’informer l’établissement gestionnaire du prêt qui fournira l’original du certificat de droit à prêts émargé mentionnant le montant résiduel qui pourra être utilisé pour une opération ultérieure, à son profit ou à celui d’un autre bénéficiaire.

* Le titulaire d’un PEL peut bénéficier de la cession de droits à prêt issus d’un ou d’autres CEL ou d’un ou d’autres PEL.

En cas de cession de droits issus d’un CEL, le compte doit être ouvert depuis un an au minimum. En cas de cession de droits entre différents PEL, chacun de ces plans doit être venu à terme ([*CCH, art. R. 315-35, al. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898261&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=)).

Contrairement à la règle applicable en matière de CEL, la cession de droits à prêt issus d’un PEL est nécessairement totale et les droits cédés doivent être utilisés dans le délai d’un an à compter de la clôture du PEL (et le délai maximum de 5 ans après l’échéance du PEL, pour les PEL ouverts à compter du 01/03/2011).

Le tableau ci-dessous résume les différentes possibilités de cession de droits à prêt ([*Circ. 23 avril 1992, §9*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000540767) *p. 6554 JORF du 14 mai 1992*) :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Produit détenu par le bénéficiaire de la cession | Produit souscrit par le cédant | | |
| CEL ouvert depuis 12 mois au minimum | CEL ouvert depuis 18 mois au minimum | PEL ouvert depuis 3 ans au minimum |
| Néant | Non | Non | Non |
| CEL ouvert depuis 12 mois au minimum | Non | Oui | Non |
| CEL ouvert depuis 18 mois au minimum | Oui | Oui | Non |
| PEL ouvert depuis 3 ans au minimum | Oui | Oui | Oui |

Dans tous les cas, l’emprunteur titulaire d’un CEL ou d’un PEL qui entend utiliser les intérêts provenant d’une cession de droits doit obtenir des cédants un relevé des intérêts à utiliser et produire leur autorisation expresse. Si la cession de droits fait intervenir une pluralité d’établissements, et à défaut d’accord entre eux, l’établissement où est domicilié le compte ou le plan 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 déjà l’intégralité de leurs droits propres dès lors qu’ils entendent bénéficier en supplément des droits issus de cessions ([*Circ. 11 juillet 1986, §28*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986*).

La question de la priorisation des droits entre deux co-emprunteurs selon la génération du PEL fera l’objet d’un document séparé.

La personne ayant reçu des droits cédés ne peut pas les céder, que ce soit en totalité ou en partie.

En cas de cession de droits provenant de CEL ou de PEL d’enfants mineurs, la signature des 2 représentants légaux du mineur est requise. Si le mineur a plus de 16 ans, il faudra également recueillir sa signature.

Pour plus de précisions sur l’éligibilité au prêt et à la prime selon les différents cas de cessions de droits entre PEL, CEL et de CEL à PEL se reporter à l’**ANNEXE I. Cession de droits PEL/CEL**

### Partage des droits à prêt

En cas de décès du titulaire d’un CEL ou d’un PEL, les héritiers ou légataires peuvent obtenir le prêt et la prime d’épargne dans les mêmes conditions que le titulaire du compte ([*CCH, art. R. 315-15*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006897002&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=)).

* En matière de CEL, les droits à prêt peuvent faire l’objet d’un partage, indépendamment du partage des capitaux inscrits au compte ([*CCH, art. R. 315-15*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006897002&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=)).

Les héritiers ou légataires peuvent obtenir une attestation d’intérêts acquis. Le décompte est arrêté au moment de l’envoi en possession. Dans le cas d’une pluralité d’héritiers ou légataires, une attestation est établie par bénéficiaire au prorata des droits issus de l’acte notarié successoral ([*Circ. 11 juillet 1986, §7*](http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=19860724&pageDebut=09129&pageFin=&pageCourante=09130)).

* En matière de PEL, et sous réserve que le plan soit arrivé à terme lors du décès du titulaire, les héritiers peuvent se prévaloir des droits à prêt et à prime, mais ils ne peuvent demander la division et la cession des droits à prêt entre eux. S’il y a une pluralité d’héritiers ils doivent donc désigner l’un d’entre eux pour bénéficier seul du prêt ou demander conjointement un prêt (voir partie phase épargne, point 3.3.)

## Réalisation du prêt

### Versement des fonds

Condition préalable au versement des fonds : Ce n’est qu’après réception des pièces justificatives exigées (voir 1.2.2.1) et signature du contrat de prêt que le prêt peut être versé. Aucun versement ne peut être fait à l’emprunteur avant que le contrat soit signé ([*Circ. 11 juillet 1986, §34*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986*).

Modalités de versement des fonds : Le montant du prêt est versé en une seule fois s’il s’agit d’un prêt pour acquérir un logement. 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 aux 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 soient demandés jusqu’à la mise à disposition de l’intégralité des fonds. ([*Circ. 11 juillet 1986, §34*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986*).

### Remboursement du prêt

Modalités de remboursement : Les remboursements des prêts d’épargne-logement se font par mensualités ou trimestrialités constantes, selon les établissements.

Remboursement anticipé : Le remboursement anticipé des prêts est possible à tout moment ([*CCH, art. R. 315-10*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006896997&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=)). Il peut porter sur tout ou partie du prêt moyennant, le cas échéant, des indemnités fixées au contrat.

Deux formes, qui peuvent être combinées, de remboursement partiel anticipé sont possibles : le remboursement partiel avec diminution de la durée du prêt et le remboursement partiel avec diminution d’échéances.

Exigibilité immédiate du remboursement : Le remboursement immédiat des sommes prêtées est exigé dans les cas suivants ([*Circ. 11 juillet 1986, §25*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986*) :

* Utilisation du prêt au remboursement de prêts déjà consentis pour le financement de l’opération ;
* 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 ;
* Défaut de paiement des sommes devenues exigibles en capital, intérêts, commissions et autres accessoires ;
* Inexactitude des renseignements fournis.

Intérêts de retard : Toutes sommes exigibles, en principal, intérêts ou accessoires, et demeurées impayées, portent intérêt au taux global des prêts d’épargne-logement majoré de 3 points ([*CCH, art. R. 315-9 al. 4*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633453&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=)).

### Evènements intervenant en cours de remboursement du prêt

#### a) Transfert du prêt

En cas de vente du logement ayant bénéficié d’un prêt d’épargne-logement, le remboursement immédiat des sommes prêtées doit être exigé sans formalités particulières. Toutefois, 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’informer l’établissement prêteur préalablement à la vente du logement financé et le transfert doit intervenir dans le délai maximum de 6 mois à compter de cette vente. L’établissement prêteur conserve sa faculté d’appréciation de la consistance du nouveau gage ([*Circ. 11 juillet 1986, §26*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986*). Un nouveau prêt d’épargne logement peut éventuellement être consenti dans la limite des plafonds réglementaires afin de parfaire le financement de la nouvelle opération.

#### b) Donation à titre gratuit du bien

Le prêt d’épargne logement qui est attaché à la personne doit en principe être remboursé lors de la mutation du bien. Néanmoins, le prêt peut être maintenu lorsqu’il y a donation à titre gratuit par le bénéficiaire du prêt à un membre de sa famille qui doit en outre avoir vocation à être cessionnaire. L’établissement prêteur est fondé à exiger le maintien des sûretés soit réelles, soit personnelles consenties en garantie de son concours.

Lorsque cette opération de donation est accompagnée d’un démembrement de propriété, le maintien du prêt ne peut pas être assuré à l’usufruitier.

#### c) Divorce de l’emprunteur

Pour des emprunteurs mariés sous le régime de la communauté légale ayant divorcé, le prêt d’épargne-logement peut être désolidarisé et maintenu à celui qui conserve le bien considéré, sous réserve du respect de la réglementation épargne logement (non cumul Résidence Principale et Résidence Secondaire, encours maximum individuel) et des critères de solvabilité. Cette opération doit faire l’objet d’un avenant. Celui qui conserve le prêt devait être titulaire, lors de l’octroi initial du prêt épargne logement, de droit à prêts propres suffisants pour obtenir le prêt (ou aurait pu obtenir le même prêt par la cession des droits à prêt de son conjoint ayant été utilisés pour la réalisation du prêt). En revanche, s’il n’était pas titulaire à titre personnel d’un produit épargne logement lors de l’octroi du prêt ou que ce produit (même avec cession des droits à prêt du conjoint) n’aurait pas pu permettre l’octroi du prêt, il ne peut conserver le prêt épargne logement.

#### d) Décès de l'emprunteur

Un bien financé par un prêt épargne logement peut être dévolu à un héritier par voie successorale. Deux cas peuvent se produire selon que l’emprunteur a, ou non, souscrit une assurance décès.

Dans le premier cas, le capital restant dû est remboursé à l’établissement prêteur par la compagnie d’assurance, dans le second il peut y avoir substitution du débiteur sous réserve que la solvabilité de l’héritier soit suffisante. Au cas où l’héritier est déjà lui-même bénéficiaire d’un prêt d’épargne logement, il est admis que le cumul des encours puisse dépasser le plafond réglementaire.

# Prime d’épargne

**En application de l’article 28 de la** [**loi de finances pour 2018 n° 2017-1837 du 30 décembre 2017**](https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000036339197)**, la prime d’Etat est supprimée pour les PEL et CEL souscrits à compter du 1er janvier 2018.**

## Conditions de versement de la prime d’épargne-logement pour les pel et cel ouverts jusqu’au 31 décembre 2017

Les bénéficiaires d’un prêt d’épargne-logement reçoivent de l’Etat, lors de la clôture d’un plan ou de réalisation du prêt, une prime d’épargne-logement dont le montant est fixé compte tenu de leur effort d’épargne ([*CCH, art. L. 315-4*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=0FDCE02414646211BCEA504E417BEB21.tplgfr35s_3?idArticle=LEGIARTI000036427279&cidTexte=LEGITEXT000006074096&categorieLien=id&dateTexte=)). Cette prime est versée par un prestataire désigné par l’Etat. Il s’agit du Crédit Foncier de France.

* Le titulaire d’un CEL a droit au versement d’une prime d’épargne dans la mesure où il réunit les conditions pour obtenir un prêt. La prime n’est acquise que si le titulaire ou le cessionnaire des droits à prêt demande effectivement un prêt d’épargne-logement. S’il renonce à solliciter un tel prêt, il perd le bénéfice de la prime. Il en résulte notamment que seule la personne obtenant le prêt d’épargne-logement a droit à la prime y compris en cas de cession.
* La prime est versée lors de la réalisation du prêt, ou lors du dernier déblocage si le prêt est décaissé en plusieurs fois.
* Le titulaire d’un PEL a droit à une prime d’épargne versée par l’Etat, à condition qu’il ait respecté les clauses de son contrat. Les conditions d’octroi de cette prime diffèrent selon la date d’ouverture du plan ([*CCH, art. R. 315-40*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633440&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=)) :
* Pour les PEL ouverts avant le 12 décembre 2002, la prime d’épargne est versée à la clôture lors du retrait des fonds, sans condition de prêt et qu’il y ait ou non cession de droits ;
* Pour les PEL ouverts entre le 12 décembre 2002 et le 28 février 2011, le versement de la prime d’épargne est subordonné à la souscription d’un prêt d’épargne-logement. Le 1er déblocage génère la demande de prime ;
* Pour les PEL ouverts à compter du 1er mars 2011, le versement de la prime d’épargne est subordonné à l’octroi d’un prêt d’épargne-logement d’un montant minimum de **5 000 €**. C’est le déblocage qui fait franchir les 5 000 € qui génère la demande de prime.

Dans tous les cas, la prime d’épargne est versée au souscripteur du Plan, que le prêt PEL soit réalisé à son profit ou à celui d’une autre personne ayant bénéficié d’une cession des droits à prêt issus du Plan ([*Réponse ministérielle n° 17106 publiée au JOAN du 30 juin 2003*](http://questions.assemblee-nationale.fr/q12/12-17106QE.htm)).

Quelle que soit la génération du PEL, la prime d’épargne n’est versée que si le plan est arrivé à terme ou est clôturé après la période minimale (voir partie phase épargne, point 2.4.)

Toutefois, si le plan est clôturé entre le 3ème et le 4ème anniversaire, le bénéfice de la prime est conservé mais son montant est réduit de moitié ([*CCH, art. R. 315-31, al. 4*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898257&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602)*;* [*Arr. 16 août 1984, art. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006073222/2016-08-14/)). En revanche, la majoration de prime « surprime », lorsque les conditions de son versement sont réunies, est versée dans son intégralité.

Si le plan est clôturé avant le 3ème anniversaire, le bénéfice du droit à prime est perdu.

La prime est versée lors de la réalisation du prêt et :

- Au premier déblocage des fonds, si le décaissement est fractionné, pour les PEL ouverts avant le 01/03/2011,

- Dès lors qu’une somme globale d’au moins 5 000 € a été décaissée, si le prêt est fractionné, pour les PEL ouverts à compter du 01/03/2011.

## Montant de la prime d’épargne pour les pel et cel ouverts jusqu’au 31 décembre 2017

Le montant de la prime d’épargne est fonction des intérêts acquis, dans la limite d’un plafond.

### Calcul de la prime

* En matière de CEL, les modalités de calcul de la prime d’épargne diffèrent selon que les droits à prime sont nés avant ou à compter du 16 février 1994 ([*CCH, art. R. 315-16*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898253&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=)).

Pour les droits à prime nés à compter du 16 février 1994, le montant de la prime d’épargne est égal à une fraction des intérêts acquis à la date de demande de prêt et pris en compte pour le calcul de ce prêt. La valeur de cette fraction est fixée par arrêté interministériel, de manière uniforme pour l’ensemble des CEL, quelle que soit leur date d’ouverture ([*CCH, art. R. 315-16, al. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898253&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=)).

Cette fraction est égale à **5/9** en ce qui concerne les intérêts acquis entre le 16 février 1994 et le 15 juin 1998 ([*Arr. 4 février 1994, art.* 2](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000363679)) et à **1/2** en ce qui concerne les intérêts acquis à compter du 16 juin 1998 ([*Arr. 6 juin 1998, art. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000756169/2021-01-25/)).

Pour les droits à prime nés avant le 16 février 1994, la prime d’épargne est fonction de la date d’ouverture du CEL :

* Si le CEL a été ouvert avant le 1er juillet 1985, le montant de la prime est égal au total des intérêts acquis avant le 16 février 1994 auquel on ajoute une fraction des intérêts acquis à compter de cette date ;
* Si le CEL a été ouvert entre le 1er juillet 1985 et le 15 mai 1986, le montant de la prime est égal à 9/13ème des intérêts acquis avant le 16 février 1994 auquel on ajoute une fraction des intérêts acquis à compter de cette date ;
* Si le CEL a été ouvert entre le 16 mai 1986 et le 15 février 1994, le montant de la prime est égal à 5/11ème des intérêts acquis avant le 16 février 1994 auquel on ajoute une fraction des intérêts acquis à compter de cette date.

En cas de transformation de PEL en CEL, la prime CEL relève du régime applicable à la date de transformation du PEL, que le titulaire soit détenteur ou pas au préalable de CEL.

**Modalités de calcul de la prime CEL selon la date d’ouverture du compte**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Date d’ouverture du CEL | Intérêts acquis avant le 16/02/1994 | Intérêts acquis entre le 16/02/1994 et le 15/06/1998 | Intérêts acquis à compter du 16/06/1998 |
| Avant le 01/07/1985 | 100 % des intérêts | 5/9ème des intérêts | 1/2 des intérêts |
| Entre le 01/07/1985 et le 15/05/1986 | 9/13ème des intérêts | 5/9ème des intérêts | 1/2 des intérêts |
| Entre le 16/05/1986 et le 15/02/1994 | 5/11ème des intérêts | 5/9ème des intérêts | 1/2 des intérêts |
| A compter du 16/02/1994 | Sans objet | 5/9ème des intérêts | 1/2 des intérêts |

Exemple : *Pour un CEL ouvert le 01/03/1992, le montant de la prime sera égal à : 5/11ème des intérêts acquis entre le 01/03/1992 et le 15/02/1994 + 5/9ème des intérêts acquis entre le 16/02/1994 et le 15/06/1998 + 1/2 des intérêts acquis à compter du 16/06/1998.*

* En matière de PEL, le mode de calcul de la prime d’épargne, versée lors du retrait des fonds, ou du prêt diffère selon la date d’ouverture du plan ([*CCH, art. R. 315-40*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633440&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=)) :
* Pour les PEL ouverts avant le 1er janvier 1981, la prime d’épargne est égale au montant des intérêts acquis, auxquels s’ajoutent les intérêts décomptés entre la date de venue à terme du PEL et celle du retrait des fonds, ([*CCH, art. R. 315-40, al. 1*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633440&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=)), dans la limite du plafond en vigueur (voir 2.2.2). Elle est versée lors du retrait des fonds ;
* Pour les PEL ouverts entre le 1er janvier 1981 et le 11 décembre 2002, la prime d’épargne est égale à un pourcentage des intérêts acquis à la date de venue à terme du plan ([*CCH, art. R. 315-40, al. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633440&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=)). La prime d’épargne est intégrée dans la rémunération des dépôts, et donc capitalisée. Mais elle n’est définitivement acquise qu’au terme ou à la clôture du plan, sous réserve que celle-ci intervienne après une durée suffisante (voir 2.1). La fraction de la rémunération globale correspondant à la prime d’épargne cesse d’être décomptée lorsque le plan est arrivé à son terme ou lorsque le montant de la rémunération globale atteint un niveau tel qu’il permette l’obtention de la prime maximale. Elle est versée lors du retrait des fonds ;
* Pour les PEL ouverts entre le 12 décembre 2002 et le 30 juillet 2003, le mode de calcul est identique à la génération précédente (01/01/1981 – 11/12/2002) mais la prime n’est acquise qu’en cas de réalisation d’un prêt d’épargne-logement ([*CCH, art. R. 315-40*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633440&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=), al. *3*).
* Pour les PEL ouverts entre le 31 juillet 2003 et le 28 février 2011, le versement de la prime n’est plus intégré à la rémunération des dépôts. La prime d’épargne, subordonnée à la réalisation d’un prêt d’épargne-logement, est égale à 2/5ème des intérêts d’épargne versés par l’établissement ([*Arr. 29 juillet 2003*](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000789171/2021-01-25/)*, art. 2*).
* Pour les PEL ouverts entre le 1er mars 2011 et le 31 janvier 2015, la prime d’épargne est toujours égale à 2/5ème des intérêts versés par l’établissement ([Arr.](http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=20110226&numTexte=27&pageDebut=03555&pageFin=03556) du 25 février 2011 relatif au taux d’intérêt des dépôts des plans d’épargne-logement et au montant de la prime, art. 2). Par ailleurs, la formule de calcul suivante a été mise en place : Prime d’épargne = 100 x T / *i*, ([*Arr. 25 février 2011 n° EFIT1104614A,[[3]](#footnote-4) portant application de l’article R.\* 315-40 du code de la construction et de l’habitation et relatif à la prime d’épargne-logement afférente au plan d’épargne-logement et à sa majoration, art. 1er*](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000023631212/2021-01-15/))

où T est le total des intérêts acquis à l’échéance contractuelle du plan et *i* est le taux de rémunération du plan, exprimé en points de base. Exemple : *Pour un PEL au taux de 2 % et 1 250 € d’intérêts acquis, la prime sera égale à 625 € (100 x 1 250 / 200)*.

* Pour les PEL ouverts entre le 1er février 2015 et le 31 janvier 2016, le mode de calcul est identique à la génération précédente (01/03/2011 – 31/01/2015) mais le montant de la prime correspond à la moitié (1/2) des intérêts acquis à la date de venue à terme du plan *(*[*Arr. 29 janvier 2015, art.*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000030160593) *3*)
* Pour les PEL souscrits à compter du 1er février 2016, le montant de la prime est calculé à partir de la seule formule mise en place par l’[arrêté n° EFIT1104614A du 25 février 2011](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000023631212/2021-01-15/) relatif à la prime d’épargne-logement afférente au plan d’épargne-logement et à sa majoration. L[’arrêté du 28 janvier 2016](https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000031941446) relatif au plan d’épargne logement a abrogé l’arrêté n° EFIT 1104616A du [25 février 2011](https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000023631230) relatif au taux d’intérêt des dépôts des plans d’épargne-logement et au montant de la prime propre au régime des plans d’épargne-logement fixant une fraction des intérêts acquis dans la détermination de la prime.

Le décompte de la prime est arrêté au terme de la dernière année pleine du contrat (échéance initiale ou autre échéance résultant selon le cas de la réduction ou de la prorogation de la durée du contrat).

**Modalités de calcul de la prime PEL selon la date d’ouverture du plan**

| Date de souscription du PEL | Prime d’épargne |
| --- | --- |
| Avant le 01/01/1981 | 100 % des intérêts acquis |
| Entre le 01/01/1981 et le 14/06/1983 | 4/9 du taux de rémunération global du PEL (9 %) |
| Entre le 15/06/1983 et le 15/08/1984 | 4/10 du taux de rémunération global du PEL (10 %) |
| Entre le 16/08/1984 et le 30/06/1985 | 4/9 du taux de rémunération global du PEL (9 %) |
| Entre le 01/07/1985 et le 15/05/1986 | 4/10 du taux de rémunération global du PEL (7,5 %) |
| Entre le 16/05/1986 et le 06/02/1994 | 1/4 du taux de rémunération global du PEL (6 %) |
| Entre le 07/02/1994 et le 22/01/1997 | 2/7 du taux de rémunération global du PEL (5,25 %) |
| Entre le 23/01/1997 et le 08/06/1998 | 2/7 du taux de rémunération global du PEL (4,25 %) |
| Entre le 09/06/1998 et le 25/07/1999 | 2/7 du taux de rémunération global du PEL (4 %) |
| Entre le 26/07/1999 et le 30/06/2000 | 2/7 du taux de rémunération global du PEL (3,60 %) |
| Entre le 01/07/2000 et le 31/07/2003 | 2/7 du taux de rémunération global du PEL (4,5 %) |
| Entre le 01/08/2003 et le 28/02/2011 | 2/5 des intérêts acquis |
| Entre le 01/03/2011 et le 31/01/2015 | 2/5 des intérêts acquis |
| Entre le 01/02/2015 et le 31/01/2016 | 1/2 des intérêts acquis |
| Entre le 01/02/2016 et le 31/07/2016 | Application de la formule fixée par l’arrêté n° EFIT1104614A du 25/02/2011 :2/3 des intérêts acquis |
| Depuis le 01/08/2016 | Application de la formule fixée par l’arrêté n° EFIT1104614A du 25/02/2011 :100 % des intérêts acquis |

### Plafond de la prime

La prime d’épargne ne peut dépasser un montant plafond fixé par arrêté interministériel ([*CCH, art. R. 315-16, al. 6*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898253&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=)*;* [*CCH, art. R. 315-40, al. 6*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633440&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=)).

* En matière de CEL, ce plafond est fixé, depuis le 17 mars 1976, à **1 144 €** par opération de prêt([*Arr. 15 mars 1976, art. 1er*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000481904/)*p. 1686 JORF du 17 mars 1976 mod. par* [*arr. 3 septembre 2001, art. 3, II*](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000591461/2021-01-21/)).

Ce plafonnement par opération s’applique 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 **en indivision** pour chacun des intéressés ([*Circ. 11 juillet 1986, §37, al. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000318525) *p. 9131 JORF du 24 juillet 1986*).

En cas de prêts successifs, il peut y avoir plusieurs primes successives dont le cumul ne peut dépasser pour chaque opération le maximum autorisé.

**Evolution du plafond de la prime d’épargne versée au titre du CEL**

|  |  |
| --- | --- |
| Périodes | Montant maximal de la prime d’épargne |
| Jusqu’au 30/06/1974 | 4 000 Francs |
| Du 01/07/1974 au 31/12/1974 | 4 800 Francs |
| Du 01/01/1975 au 16/03/1976 | 5 200 Francs |
| Depuis le 17/03/1976 | 7 500 Francs puis 1 144 € |

* En matière de PEL, la réforme de 2011 a modifié les règles de plafonnement de la prime d’épargne afin d’intégrer des considérations d’ordre énergétique.

Ainsi, pour les PEL ouverts jusqu’au 28 février 2011, le montant maximal de la prime d’épargne est fixé à **1 525 €** depuis le 17 mars 1976 ([*Arr. 15 mars 1976, art. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000481904/) *p. 1686 JORF du 17 mars 1976, mod. par* [*arr. 3 septembre 2001, art. 3, II*](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000591461/2021-01-21/)).

Pour les PEL ouverts à compter du 1er mars 2011, ce montant maximal de **1 525 €** n’est accordé que pour le financement de l’acquisition ou de la construction de logements répondant à un certain niveau de performance énergétique.

Pour le financement de l’acquisition ou de la construction des autres logements, ainsi que pour le financement de travaux, le montant maximal de la prime est plafonné à **1 000 €** ([*Arr. 25 février 2011, art. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000023631212/2021-01-15/)).

En ce qui concerne les logements neufs, pour bénéficier du montant maximal de 1 525 € le logement doit justifier d’un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui qu’impose la réglementation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

Ainsi, pour un logement dont le permis de construire a été déposé au plus tard le 31/12/2012, la réglementation en vigueur était la « RT 2005 ». Or la norme énergétique supérieure jusqu’à cette date était le label « BBC 2005 ». Si le logement bénéficie de ce label, il peut bénéficier d’une prime d’épargne logement allant jusqu’à 1 525 €.

Pour un logement dont le permis de construire a été déposé à compter du 01/01/2013 la « RT 2012 » s’applique. Or cette RT 2012 n’a, à l’heure actuelle, aucune norme énergétique supérieure. Dans ce cas, le montant maximal de la prime est de 1 000 € ([Arr. 25 février 2011, art. 4, al. 1](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000023631212/2021-01-15/)).

En ce qui concerne les logements qui sont assimilés à du neuf pour le PTZ (achats de logements anciens faisant l’objet de travaux d’agrandissement ou de surélévation, achats et transformation de locaux non destinés à l’habitation en logements et achats de logements anciens dans lesquels ont été effectués ou sont effectués des travaux de remise à l’état neuf au sens de la TVA), l’administration considère que pour l’épargne logement ces opérations doivent être considérées comme de l’ancien.

Ainsi, pour les logements qui sont assimilés à du neuf comme pour les logements anciens, l’évaluation du niveau de performance énergétique est réalisée à la date de signature de l’acte authentique d’acquisition.

Les logements dont le classement énergétique est compris entre A et D peuvent bénéficier d’une prime d’épargne majorée de 1 525 €. Pour les logements classés entre E et G, le montant de la prime ne peut excéder 1 000 € ([*Arr. 25 février 2011, art. 4, al. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000023631212/2021-01-15/)).

**Evolution du plafond de la prime d’épargne versée au titre du PEL**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Périodes | Montant maximal de la prime d’épargne | |
| Jusqu’au 23/04/1972 | 6 000 Francs | |
| Du 24/04/1972 au 30/06/1974 | 5 300 Francs | |
| Du 01/07/1974 au 31/12/1974 | 6 000 Francs | |
| Du 01/01/1975 au 16/03/1976 | 6 750 Francs | |
| Du 17/03/1976 au 28/02/2011 | 1. 000 Francs puis 1 525 € | |
| Depuis le 01/03/2011 | 1 000 €  si travaux ou si acquisition / construction d’un logement non performant énergétiquement | 1 525 €  si acquisition ou construction d’un logement énergétiquement performant |

### Majoration familiale pour le PEL (surprime)

* Il n’existe pas de majoration de la prime d’épargne en matière de CEL.
* Il est versé au titulaire d’un PEL ouvert à compter du 15/06/1983 et bénéficiaire d’un prêt d’épargne-logement pour le financement de son habitation personnelle et familiale une majoration de prime (aussi appelée surprime) égale à un pourcentage, par personne à charge, du montant des intérêts acquis pris en compte pour le calcul du montant du prêt ([*CCH, art. R. 315-40, al. 5*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633440&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=)). Ce pourcentage, déterminé par arrêté interministériel, est fixé à **10 %** des intérêts acquis pris en compte pour le calcul du montant du prêt ([*Arr. 11 juin 1983, art. 1er*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000654584/)*p.1802 JORF du 15 juin 1983*).

Conditions d’octroi de la majoration : La majoration de prime est versée aux seuls souscripteurs de PEL qui sollicitent et obtiennent un prêt destiné au financement de leur habitation personnelle et familiale.

En conséquence, n’ouvrent pas droit à la majoration les logements financés en vue de la location ou appelés à être occupés par les seuls ascendants ou descendants du bénéficiaire du prêt ([*Circ. 17 juin 1983, IV, §2*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000507228/) *p. 5614 JORF du 19 juin 1983*). Sont également exclues de la majoration les résidences de tourisme à usage commercial ou professionnel.

Seules ouvrent droit au bénéfice de cette majoration les personnes à charge vivant habituellement au foyer du bénéficiaire ([*CCH, art. R. 315-40, al. 5*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633440&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=)). Sont considérées comme personnes à charge les personnes mentionnées à l’article [1411, III](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000026294681&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20150407&oldAction=rechCodeArticle&fastReqId=686594586&nbResultRech=1) du code général des impôts relatif à la taxe d’habitation ([*Circ. 17 juin 1983, IV, §4*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000507228/) *p. 5614 JORF du 19 juin 1983)*, c’est-à-dire :

* Les enfants du souscripteur ou les enfants qu'il a recueillis lorsqu'ils répondent à la définition donnée pour le calcul de l'impôt sur le revenu ;
* Les ascendants du souscripteur ou de son conjoint âgés de plus de 70 ans ou infirmes dont les revenus n’excèdent pas certains seuils ([*CGI, art. 1417*](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006069577&idArticle=LEGIARTI000019298482&dateTexte=)).

Le nombre de personnes à charge 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 ([*Circ. 17 juin 1983, IV, §6*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000507228/) *p. 5614 JORF du 19 juin 1983*) (ex, enfant à naître)

Calcul de la majoration : Seuls sont retenus dans l’assiette de calcul de la majoration, les intérêts provenant de l’effort d’épargne propre du titulaire du plan et, le cas échéant, de son conjoint titulaire également d’un plan, s’il est co-emprunteur. Les droits cédés par les membres de sa famille, même vivant à son foyer, ne sont pas pris en considération.

Montant maximal : La majoration familiale ne peut dépasser un montant maximum par personne à charge ([*CCH, art. R. 315-40, al. 6*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023633440&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=)).

Pour les PEL ouverts avant le 1er mars 2011, le montant maximal de la majoration familiale est fixé à **153 €** par personne à charge ([*Arr. 11 juin 1983, art. 2*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000654584/) *p. 1802 JORF du 15 juin 1983, mod. par* [*arr. 3 septembre 2001, art. 3, IX*](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000591461/2021-01-21/)).

Pour les PEL ouverts depuis le 1er mars 2011, la majoration familiale suit le même régime que la prime d’épargne. Le montant maximal dépend donc des caractéristiques énergétiques du logement financé : il est fixé à **153 €** pour les logements respectant les seuils de performance énergétique exigés (voir 2.2.2) et à **100 €** pour les logements ne les respectant pas ([*Arr. 25 février 2011, art. 3*](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000023631212/2021-01-15/)).

Le cumul de la prime d’épargne et des majorations peut, le cas échéant, dépasser le plafond de la prime proprement dite (1 525 €). Exemple : *un emprunteur ayant 3 enfants à charge peut obtenir jusqu’à 1 984 € de prime.*

Procédure : Pour obtenir le bénéfice de la majoration, le souscripteur doit s’engager sur l’honneur à occuper le logement objet du prêt avec l’ensemble des personnes qu’il déclare à sa charge dont il donne la liste. A l’appui de sa déclaration, le bénéficiaire doit également produire une copie du dernier avertissement reçu pour le paiement de la taxe d’habitation, ou copie du livret de famille, afin de permettre une vérification de l’exactitude de la déclaration souscrite. Enfin les ascendants à charge doivent contresigner la déclaration du bénéficiaire et prendre, pour ce qui les concerne, l’engagement de faire du logement objet du prêt leur résidence principale ([*Circ. 17 juin 1983, IV, §5*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000507228/) *p. 5614 JORF du 19 juin 1983*). En cas de contrôle, l’appréciation de la déclaration est faite en se plaçant à la date d’octroi du prêt.

Versement : La majoration de prime est versée lors de la réalisation du prêt, ou du dernier déblocage du prêt PEL s’il est fractionné. La majoration est exonérée d’impôt sur le revenu mais soumise aux prélèvements sociaux lors de son versement.

La majoration indûment versée est remboursée dans le cas où le souscripteur a fait une fausse déclaration concernant la liste des personnes à sa charge ou cessé d’occuper le logement à titre de résidence principale ([*Circ. 17 juin 1983, §12*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000507228/) *p. 5614 JORF du 19 juin 1983*).

### Cas particuliers

Prêts successifs provenant d’un même CEL : Le titulaire d’un CEL peut solliciter un prêt à concurrence d’une fraction des intérêts acquis sur ce compte. Il peut ultérieurement solliciter un autre prêt (pour un objet différent) correspondant aux intérêts non utilisés précédemment. Dans ce cas, la prime est calculée à chaque demande de prêt, sur la base des intérêts acquis effectivement utilisés pour ce prêt. Il peut donc y avoir plusieurs primes successives. Dans ce cas, le cumul des primes peut dépasser le montant plafond par opération de 1 144 €.

Réunion des intérêts acquis sur plusieurs CEL ou PEL : La réunion, en vue d’une demande de prêt, des intérêts acquis par plusieurs CEL ou PEL souscrits par les membres d’une même famille, ne fait pas obstacle au paiement d’une prime d’épargne au titre de chacun des plans pour un montant égal à celui des intérêts acquis dans la limite du plafond réglementaire ([*Circ. 19 mars 1976*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000476696/)*, §4, a p. 1752 JORF du 21 mars 1976*). En revanche, la prime CEL est plafonnée à 1 144 € par opération, quel que soit le nombre de CEL utilisés.

Cumul de prêts provenant d’un CEL et d’un PEL : L’attribution d’un prêt consenti au titre d’un PEL ne s’oppose pas à l’attribution d’un autre prêt consenti au titre d’un CEL (et inversement) en vue du financement d’une même opération. Dans ce cas le souscripteur bénéficie du paiement des primes d’épargne produites selon les règles propres à chacun de ces deux régimes ([*Circ. 19 mars 1976*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000476696/)*, §4, b*). Le montant total des primes ne peut donc dépasser un plafond de 2 669 € soit 1 525 € pour le PEL et 1 144 € pour le CEL.

Cession de droits à prêt pour les CEL : La cession de droits à prêt pour le titulaire d’un CEL à une personne de sa famille, 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 titulaire jusqu’à la date de la délivrance de l’attestation d’intérêts acquis, dans la limite du plafond réglementaire ([*Circ. 19 mars 1976*](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000476696/)*, §4, c*).

Cession de droits à prêt pour les PEL : c’est le souscripteur d’origine du PEL qui perçoit la prime y compris en cas de cession de droits ([art R.315-40 du CCH](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000023633440) et [circulaire du 16 février 1982](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000690757/) (*p. 755 JORF du 3 mars 1982)* prise en application du [décret du 16 décembre 1980](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000305430/) (*p. 3011 JORF du 21 décembre 1980*). Confirmé par la réponse ministérielle à une question parlementaire de juin 2003). Les conditions de versement de la prime diffèrent selon la date d’ouverture du plan en application de l’article [R. 315-40](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000023633440) du Code de la construction et de l’habitation.

- Pour les PEL ouverts avant le 12 décembre 2002, la prime est versée à la clôture lors du retrait des fonds (qu’il y ait ou non demande de prêt et qu’il y ait ou non cession de droits).

- Pour les PEL ouverts à compter du 12 décembre 2002, la cession de droits à prêt pour le titulaire d’un PEL ne transfère pas au cessionnaire le bénéfice de la prime. Celle-ci sera alors versée au souscripteur du PEL lors de la réalisation du prêt pour un montant égal aux intérêts acquis par le titulaire jusqu’à la date de la délivrance de l’attestation d’intérêts acquis, dans la limite du plafond réglementaire *(*[*CCH, art. R. 315-40 al. 3*](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000023633440)*)*.

## Versement de la prime d’épargne pour les pel et cel ouverts jusqu’au 31 décembre 2017

Pour les CEL et pour les PEL ouverts du 12 décembre 2002 au 31 décembre 2017, le versement de la prime d’épargne a lieu au moment de la réalisation du prêt d’épargne-logement. Ce versement est effectué par l’établissement prêteur à l’emprunteur pour le CEL et au titulaire du PEL pour le PEL sur production d’un certain nombre de pièces justificatives permettant de vérifier que le prêt correspond à un objet prévu par la réglementation et que l’opération financée est réellement réalisée (voir 1.2.1.1).

La prime d’épargne est versée en une seule fois à son bénéficiaire. En cas de versements fractionnés du prêt, la prime est versée :

* Pour le CEL et la majoration de prime PEL, lors du dernier déblocage de fonds.
* Pour les PEL ouverts avant le 01/03/2011, lors du premier déblocage de fonds.
* Pour les PEL ouverts à compter du 01/03/2011, dès lors qu’un montant minimum de 5 000 € a été décaissé.

A cet effet, l’établissement bancaire adresse au prestataire gestionnaire des primes d’Etat, en l’espèce le Crédit Foncier, suivant une périodicité choisie à sa convenance, une demande de versement de fonds avec à l’appui des états justificatifs.

La prime d’épargne est exonérée d’impôt sur le revenu mais soumise lors de son versement aux [prélèvements sociaux sur les revenus du capital](http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2329.xhtml). Ces prélèvements sont effectués par l’établissement gestionnaire.

## Remboursement de la prime d’épargne

Toute infraction au régime de l’épargne-logement est susceptible d’entraîner la répétition de la prime d’épargne, sans préjudice de l’intérêt sur les versements indus à un taux annuel égal au double du taux d’intérêt servi aux dépôts en vigueur au moment où la prime a été payée à son bénéficiaire ([*CCH, art. R. 315-16, al. 7*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006898253&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140602&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech=)).

La répétition de la prime est exigée auprès de l’emprunteur, notamment dans les cas suivants :

* Affectation du prêt à un objet autre que celui prévu par la réglementation de l’épargne-logement ;
* Utilisation du prêt d’épargne-logement au remboursement de prêts consentis pour le financement de l’opération ;
* Cessation d’occupation du logement conforme à l’engagement ;
* Vente du logement, sauf si le prêt est transféré (voir 1.4.3) ou revente des parts de SCPI ;
* Inexactitude des renseignements fournis ou défaut de production des pièces justificatives.

La réglementation ne prévoit pas le cas spécifique du maintien de la prime en cas de mutation professionnelle. Cependant, si en cours de prêt, le logement est loué à titre de résidence principale (sans motivation particulière), la prime est maintenue.

# ANNEXES

## ANNEXE I. Cession de droits PEL/CEL

**Mixe des droits en cas de cession de droits PEL/CEL : examen de l’éligibilité au prêt et à la prime selon les différents cas de figure**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Cas 1 : cession de droits PEL à détenteur PEL**  **Le bénéficiaire de la prime est le détenteur du PEL**  **Sous réserve d’éligibilité, le cessionnaire ainsi que le cédant toucheront leurs primes respectives** | | | | | | | | |
|  | Cessionnaire | Cédant | Objet de financement | Montant du prêt | **DROITS**  Les droits sont-ils éligibles pour le prêt EL ? | | **PRIME**  Qui touche la prime ? | |
| Cessionnaire | Cédant | Cessionnaire | Cédant |
| PEL (cessionnaire) + PEL (cédant) | Ancien\* ou Nouveau\*\* | Ancien ou Nouveau | Résidence Principale | > 5000 | Eligible | Eligible | Oui | Oui |
| Ancien | Ancien | tout montant | Eligible | Eligible | Oui | Oui |
| Nouveau | Ancien | < 5000 | Eligible | Eligible | Non | Oui |
| Ancien | Nouveau | < 5000 | Eligible | Eligible | Oui | Non |
| Nouveau | Ancien ou Nouveau | Résidence secondaire | tout montant | Non | Non | Non | Non |
| Ancien | Ancien | tout montant | Eligible | Eligible | Oui | Oui |
| Ancien | Nouveau | tout montant | Eligible | Non | Oui | Non |

\* Ancien : détenteur d’un PEL ouvert avant le 1er mars 2011

\*\* Nouveau : détenteur d’un PEL ouvert à compter du 1er mars 2011

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Cas 2 : cession de droits CEL à détenteur CEL**  **Le bénéficiaire de la prime est l’emprunteur**  **Seul le cessionnaire touchera la prime (intégrant celle du cédant si le CEL de celui-ci est éligible)** | | | | | | | | |
|  | Cessionnaire | Cédant | Objet de financement | Montant du prêt | **DROITS**  Les droits sont-ils éligibles pour le prêt EL ? | | **PRIME**  Les intérêts respectifs entrent-ils dans le calcul de la prime versée au cessionnaire ? | |
| Cessionnaire | Cédant | Cessionnaire | Cédant |
| CEL | Ancien\* ou Nouveau\*\* | Ancien ou Nouveau | Résidence Principale | tout montant | Eligible | Eligible | Oui | Oui |
| Nouveau | Ancien ou Nouveau | Résidence secondaire | tout montant | Non | Non | Non | Non |
| Ancien | Ancien | tout montant | Eligible | Eligible | Oui | Oui |
| Ancien | Nouveau | tout montant | Eligible | Non | Oui | Non |

\* Ancien : détenteur d’un CEL ouvert avant le 1er mars 2011

\*\* Nouveau : détenteur d’un CEL ouvert à compter du 1er mars 2011

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Cas 3 : cession de droits CEL à détenteur PEL**  **Le bénéficiaire de la prime PEL est le détenteur du PEL**  **Le cédant détenteur d’un CEL transmet sa prime au cessionnaire (détenteur d’un PEL), qui sous réserve d’éligibilité touchera la prime CEL** | | | | | | | | |
|  | Cessionnaire  (détient le PEL) | Cédant  (détient le CEL) | Objet de financement | Montant du prêt | **DROITS**  Les droits sont-ils éligibles pour le prêt EL ? | | **PRIME**  Les intérêts respectifs entrent-ils dans le calcul de la prime versée au cessionnaire ? | |
| Cessionnaire | Cédant | Cessionnaire | Cédant |
| PEL (cessionnaire) + CEL (cédant) | Ancien\* ou Nouveau\*\* | Ancien ou Nouveau | Résidence Principale | > 5000 | Eligible | Eligible | Oui | Oui |
| Ancien | Ancien | tout montant | Eligible | Eligible | Oui | Oui |
| Nouveau | Ancien | < 5000 | Eligible | Eligible | Non | Oui |
| Ancien | Nouveau | < 5000 | Eligible | Eligible | Oui | Oui |
| Nouveau | Ancien ou Nouveau | Résidence secondaire | tout montant | Non | Non | Non | Non |
| Ancien | Ancien | tout montant | Eligible | Eligible | Oui | Oui |
| Ancien | Nouveau | tout montant | Eligible | Non | Oui | Non |

\* Ancien : détenteur d’un PEL et/ou CEL ouvert avant le 1er mars 2011

\*\* Nouveau : détenteur d’un PEL/CEL ouvert à compter du 1er mars 2011

## ANNEXE II. Engagement d’occupation

ENGAGEMENT D'OCCUPATION D'UN LOGEMENT

A TITRE DE RESIDENCE PRINCIPALE OU SECONDAIRE

Je, soussigné(e),

Monsieur, Madame,...... ...................... . .............................

M'engage à,

1) S'il s'agit d'une résidence principale (occupation de huit mois par an minimum)

* Occuper personnellement et avec ma famille immédiatement
* Occuper personnellement et avec ma famille dans un délai maximum de six ans lors de la mise à la retraite ou le retour de 1'étranger ou de 1'outre-mer soit en -----------------------------------------------
* Faire occuper par un membre de ma famille

Identité............................................................................................... ....................................................

Lien de parenté.......................................................................................... ... ..................... ............... .

Demeurant à ......................................................................................................................................

....................................................................................................................................................

* Faire occuper par un locataire, personne physique, à titre de résidence principale locative, aux termes d'un bail de location nue d'une durée minimale de 3 ans, respectant la réglementation des baux civils en vigueur.

2) S'il s'agit d'une résidence secondaire (selon réglementation en vigueur)

* Occuper personnellement et avec ma famille

Le logement, objet de la demande de prêt situé

......................................................................................................................................................

···················································································································································

* dès l'acquisition ou en cas d'acquisition avec travaux dès l'achèvement des travaux
* dans un délai d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux dans les autres cas
* au plus tard six ans après l'acquisition ou la fin des travaux en cas d'occupation différé à titre de résidence principale.

Je m'engage à:

• conserver toutes les pièces justificatives

• en cas de modification de la teneur de cet engagement à en informer mon établissement de crédit et à occuper ou faire occuper ce logement dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur pendant toute la durée du prêt.

Le non-respect de cet engagement entraîne la reprise de la prime d'épargne, le remboursement du prêt Epargne Logement et le versement d'intérêts prévu par l'article R.315-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Fait à .....................................Le ..........................................

Signature de (s) l'emprunteur(s) Signature du parent occupant le logement

## ANNEXE III. Liste des pièces justificatives

**PIECES JUSTIFICATIVES DEVANT FIGURER AU DOSSIER DE PRET EPARGNE LOGEMENT**

* Original de l'attestation d'intérêts acquis ;
* En cas de cession, justification du lien de parenté entre le cédant et le cessionnaire,
* Justificatifs relatifs à la majoration de la prime d’épargne pour personnes à charge,
* Sauf si intégré dans le contrat, engagement d'occupation du logement par l'emprunteur (par ses ascendants ou ses descendants) ou engagement de location à titre de résidence principale pour les logements à usage locatif ;
* Pièces relatives à la destination des fonds :
* les documents justifiant la demande de prêt (devis, promesse de vente, contrat de construction, permis de construire ou attestation du promoteur, note d'information de la SCPI visée par l’AMF),
* attestation notariée en cas d'acquisition de logement,
* déclaration d'achèvement des travaux à produire en cas de construction ou extension soumises à permis de construire,
* factures ou appels de fonds correspondant aux travaux,
* s’il s’agit de l’acquisition d’un logement ancien ou neuf vendu clef en main : la copie de l’acte d’acquisition, attestation notariée ou copie de la promesse de vente ;
* 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, contrat de réservation ;
* s’il s’agit d’une construction individuelle : la copie du permis de construire ou récépissé de la demande de permis de construire accompagnée des devis des travaux à réaliser, contrat de construction de maison individuelle, marchés privés de travaux ;
* s’il s’agit de travaux : la copie du permis de construire ou de la déclaration préalable ou récépissé de la demande de permis de construire ou de déclaration préalable si ces pièces sont nécessaires à leur exécution, et dans tous les cas, le(s) devis d’entrepreneur(s) ;
* s’il s’agit de la souscription ou de l’acquisition de parts de SCI d’attribution : statuts de la SCI, état des descriptifs de division, copie de l’acte d’acquisition ou de la promesse de vente ;
* s’il s’agit de la souscription ou de l’acquisition de parts de SCPI : un exemplaire de la note d’information visée par l’AMF précisant la composition du patrimoine de la SCPI et sa politique d’investissement.
* Justificatifs relatifs à la majoration de la prime d'épargne pour personnes à charge : avertissement taxe habitation ou livret de famille + engagement sur l’honneur d’occupation du logement avec l’ensemble des personnes déclarées, le cas échéant contresigné par les ascendants ;

## ANNEXE IV. Tableau des performances énergétiques

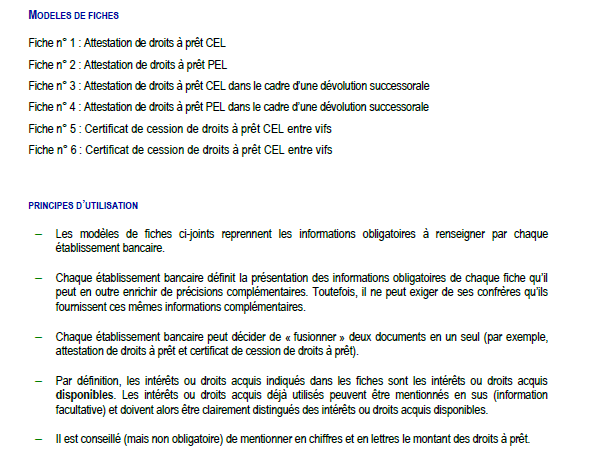
IV.1. METROPOLE

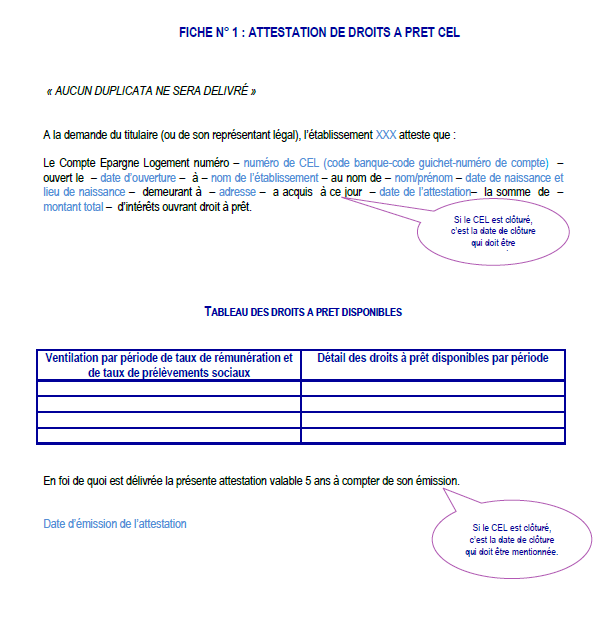
|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Type d’opérations** | **Normes énergétiques** | **Majoration**  **de la prime**  **d’épargne-logement** | **Justificatifs concernant les exigences thermiques** |
| Construction neuve  Demande de permis de construire déposée au plus tard le 31/12/2012 | Label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 » | Oui | A postériori : Production du label pour les acquisitions de logements neufs achevés  A priori : Production de la demande de label ou du contrat de vente mentionnant le label dans le cas où le logement n’est pas achevé |
| Construction neuve  Demande de permis de construire déposée à compter du 01/01/2013 | RT 2012 | Non  Absence de norme supérieure | Sans objet |
| Opérations atypiques   1. Achats de logements anciens faisant l’objet de travaux d’agrandissement ou de surélévation. 2. Achats et transformation de locaux non destinés à l’habitation en logements qui sont assimilés à du neuf sans condition de surface (notion de « première occupation « en tant que logement ») 3. Achats de logements anciens dans lesquels ont été effectués ou sont effectués des travaux de remise à l’état neuf au sens de la TVA (art 257, I-2-2° du code général des impôts) | Classement dans une catégorie énergétique de A à D  Classement dans une catégorie énergétique de A à D  Classement dans une catégorie énergétique de A à D | Oui  Oui  Oui | A priori : production du DPE  La classification s’apprécie lors de la réalisation de l’opération d’acquisition immobilière  A priori : production du DPE  La classification s’apprécie lors de la réalisation de l’opération d’acquisition immobilière. Si le local n’a pas de « DPE logement », il ne peut faire l’objet d’une prime majorée.  A priori : production du DPE  La classification s’apprécie lors de la réalisation de l’opération d’acquisition immobilière |
| Logement ancien | Classement dans une catégorie énergétique de A à D | Oui | A priori.  La classification s’apprécie lors de la réalisation de l’opération d’acquisition immobilière |

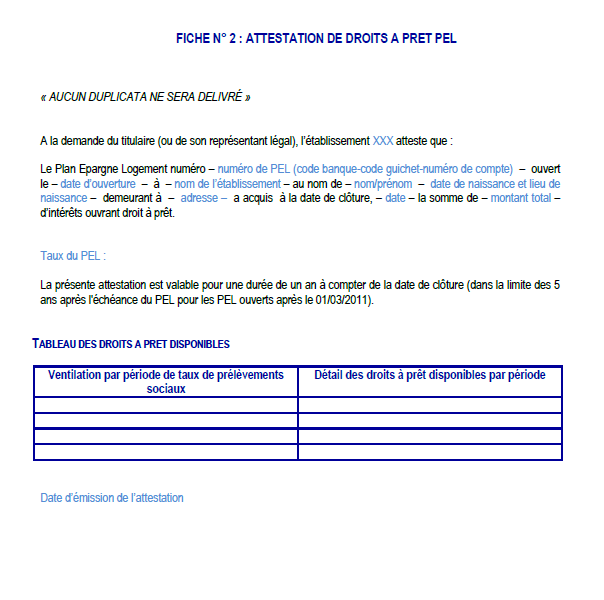
IV.2. DOM

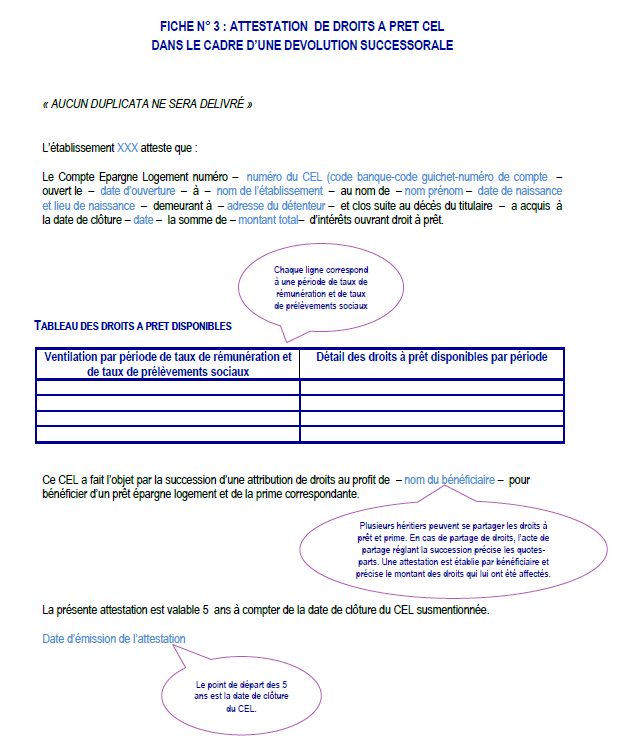
|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Type d’opérations** | **Normes énergétiques** | **Majoration**  **de la prime**  **d’épargne-logement** | **Justificatifs concernant les exigences thermiques** |
| Construction neuve | Réglementation thermique en vigueur RTAA ou RTG | Non  Absence de norme supérieure | Sans objet |
| Opérations atypiques | Absence de normes énergétiques | Non | Sans objet |
| Logement ancien | Absence de normes énergétiques | Non | Sans objet |

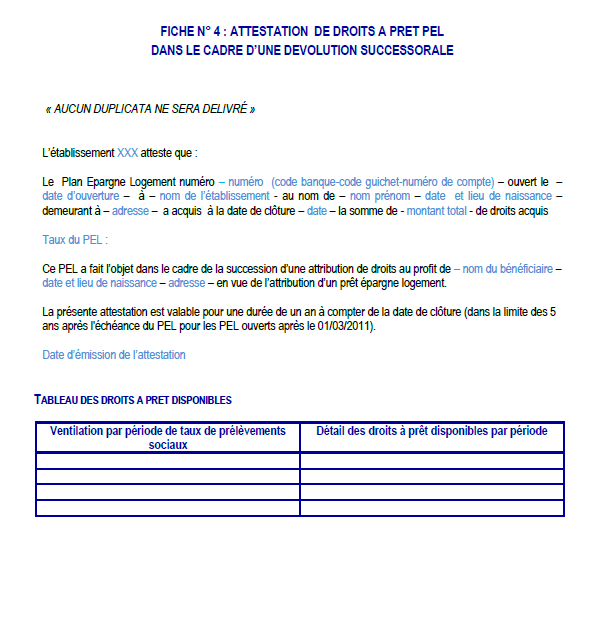
## ANNEXE V. Attestations de droits à prêt CEL et PEL et certificats de cession de droits a prêts CEL et PEL

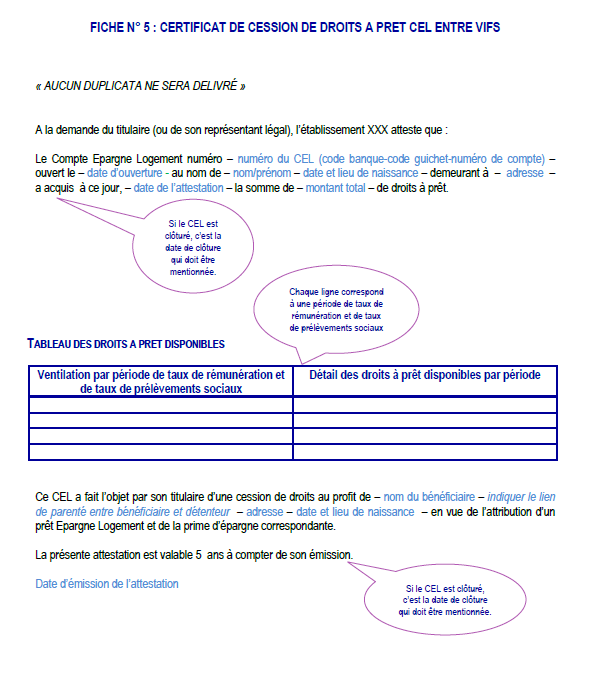














1. *=1000\*2,5/(36\*0,00268499246095599 /(1-(1+ 0,00268499246095599)-36)-1), où 0,00268499246095599 est le résultat de =(1+ 0,0327)(1/12) -1* [↑](#footnote-ref-2)
2. *En vertu du* [*décret n° 2008-1281 du 8 décembre 2008*](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019900707)*, la circulaire du 16 février 1970 précitée n’ayant pas été publiée au Journal Officiel (mais seulement au Bulletin Officiel du Ministère de l’Equipement et du Logement) ni sur le site dédié aux circulaires et instructions applicables (*[*http://circulaire.legifrance.gouv.fr/*](http://circulaire.legifrance.gouv.fr/)*), elle doit être considérée comme abrogée.*  [↑](#footnote-ref-3)
3. Cet arrêté n’est pas à confondre avec l’arrêté précédent du 25 février 2011 également [↑](#footnote-ref-4)