

ÉCONOMIE

Ne concerne pas les PEL
ouverts depuis le 12/12/02

Fiche E 21-6

ÉPARGNE-LOGEMENT

Les PEL ouverts depuis le 1^{er} juillet 2000 et tous les CEL

Depuis le mois de juillet 2000, les taux de rémunération et de prêt de l'épargne-logement ont été modifiés.

Ces changements concernent les plans épargne-logement (PEL) ouverts depuis le 1^{er} juillet 2000 et les comptes épargne-logement (CEL) quelle que soit leur date d'ouverture.

Cette fiche réactualise et complète la fiche E 21-5/2-00 du 11 février 2000 (cf. *INC Hebdo* n° 1111). Elle vous permet de calculer, à partir des nouveaux coefficients, les montants de prêt auxquels vous avez droit.

L'épargne-logement a comme objectif l'octroi de prêts aux personnes physiques ayant fait des dépôts sur un PEL ou un CEL.

Ces deux mécanismes ont en commun une phase d'épargne,

puis une période de prêt : après une phase d'épargne portant intérêt et ouvrant droit à une prime versée par l'État, vous pouvez obtenir un prêt dont le montant est fonction des intérêts acquis.

PEL		CEL	
Rémunération	4,5 %	Rémunération	2 %
Versement minimal à l'ouverture	1 500 F	Versement minimal à l'ouverture	2 000 F
Versements minimaux suivants	3 600 F/an	Versement minimal	500 F/versement
Plafond de versement	400 000 F	Plafond de versement	100 000 F
Durée de placement	4 à 10 ans	Durée de placement	18 mois minimum
Taux du prêt	4,97 %	Taux du prêt	3,5 %
Montant maximal	600 000 F	Montant maximal	150 000 F
Durée du prêt	2 à 15 ans	Durée du prêt	2 à 15 ans

LES PRINCIPES COMMUNS AU PEL ET AU CEL

LA COMPTABILISATION DES INTÉRÊTS

Comme sur un livret d'épargne, les versements ne sont enregistrés que toutes les quinzaines :

– un dépôt porte intérêt à compter du 1^{er} ou du 16 du mois selon sa date de réception (ex. : une somme déposée le 5 mars commence à porter intérêt le 15 mars) ;

– un retrait cesse de porter intérêt le 1^{er} ou le 16 du mois précédant la date de ce retrait (ex. : une somme retirée le 5 mars n'aura porté intérêt que jusqu'au 1^{er} mars).

Les intérêts sont comptabilisés annuellement au 1^{er} janvier.

Remarque : l'application de cette règle de quinzaine ne peut pas pénaliser les déposants opérant des virements entre deux

CEL (détenus par deux personnes différentes), ou d'un CEL vers un PEL où à partir d'un PEL transformé en CEL.

LES OPÉRATIONS FINANÇÉES PAR UN PRÊT ÉPARGNE-LOGEMENT [1]

► L'acquisition, la construction ou l'extension de la résidence principale [2] de l'emprunteur lui-même, de ses ascendants ou descendants ou de ceux de son conjoint

Le logement peut être une future maison individuelle, un logement en copropriété pour le compte du titulaire du PEL ou du CEL, ou un logement existant.

L'occupation doit être effective :

- dès le transfert de propriété pour l'acquisition d'un logement ancien ou vendu neuf clés en main ;
- dans le délai maximal de un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux pour un logement vendu en l'état futur d'achèvement ou une construction ;
- dès leur achèvement en cas de travaux.

Cependant, si vous pouvez justifier de ne pouvoir utiliser le logement qu'après votre mise en retraite ou votre retour de l'étranger, vous pouvez obtenir un prêt sous réserve de vous engager à occuper le logement dans les six ans.

► L'acquisition d'un logement dans le neuf ou l'ancien, destiné à être la résidence principale d'un locataire

Le logement doit être loué nu et faire l'objet d'un bail locatif selon la législation en vigueur (prévoyant l'interdiction de sous-location).

► L'acquisition d'un logement par une location-accession [3]

Le bail doit alors comporter une promesse de vente.

► L'acquisition d'une résidence secondaire neuve

Il peut également s'agir d'un logement en multipropriété. Le logement doit être utilisé à titre personnel et familial. Toutefois, les locations occasionnelles et de durée limitée sont tolérées.

► La réalisation de travaux d'extension [4], de réparation et d'amélioration ainsi que les travaux engagés pour les économies d'énergie (rèfection d'une toiture, ravalement, installation d'un récupérateur de chaleur ou d'une cheminée...)

Pour les travaux d'extension, de réparation [3] et d'amélioration, les prêts ne sont accordés au-delà de 20 000 F que sur présentation de mémoires et de factures d'entrepreneurs. Au-dessous de ce montant, seules les factures sont exigées. À noter qu'un locataire peut se voir attribuer un prêt pour des travaux d'amélioration et d'économie d'énergie.

► L'acquisition d'un parking ou d'une place de stationnement

L'acquéreur doit être propriétaire de sa résidence principale

et le parking ou la place de stationnement doit être situé à proximité (1 km maximum) de celle-ci.

► L'acquisition d'un terrain à construire

Seulement si cette acquisition est effectuée en même temps que le financement des dépenses de construction. La valeur du terrain n'est prise en considération qu'à concurrence du coût de la construction [5].

► L'acquisition d'une résidence principale en viager

Le prêt ne peut être supérieur à celui du versement du capital immédiatement réglé au créancier.

► L'acquisition de la nue-propriété d'un logement

Uniquement en vue de reconstruire le droit de propriété intégral [6]. Le prêt peut alors être accordé pour l'acquisition d'un usufruit ; mais l'usufruitier peut également obtenir un prêt d'épargne-logement pour des travaux, à l'exclusion de ceux d'extension.

► L'acquisition de parts de sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI) d'attribution [7]

Sous certaines conditions, les immeubles acquis par les SCPI doivent notamment être affectés au minimum à 90 % de leur superficie à l'habitation.

Le logement destiné à la résidence principale de l'emprunteur doit être situé dans un immeuble détenu par une SCPI d'attribution. Le lot attribué au bénéficiaire du prêt doit constituer un logement.

1. Sont exclus : les locaux à usage professionnel, les gîtes ruraux, les parts de groupements forestiers et agricoles, les valeurs mobilières, les actions des SII, le mobilier, les fonds de commerce, les immeubles sans fondations, les piscines, les abris de jardin ou anti-atomiques, les courts de tennis, les remboursements de prêts, les frais notariés, les droits de succession, les baux emphytéotiques et à construction, les parkings, les places de stationnement et les travaux d'entretien.

2. Un logement est considéré comme résidence principale s'il est habité huit mois par an, consécutifs ou non. Cependant, la réglementation peut être interprétée de façon souple (situation professionnelle, familiale...).

3. Décret n° 93-590 du 27 mars 1993, si les statuts sont conformes aux articles L. 212-1 et L. 212-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

4. Travaux d'extension : création d'une nouvelle surface habitable par surélévation ou agrandissement de logements existants. Travaux de réparation et d'amélioration : liste par arrêté du 15 mars 1976 (à l'exclusion des peintures et papiers peints).

5. Circulaire 11 juillet 1986, JO du 24 juillet.

6. JOAN Q du 5 août 1996.

7. Réponse ministérielle n° 29433, JOAN Q du 28 mars 1994.

L'ATTRIBUTION DU PRÊT ÉPARGNE-LOGEMENT

La demande de prêt est en général émise auprès de l'établissement disposant des attestations de droits acquis (gérant des dépôts ou non) [8].

L'accord du prêt est indépendant de la domiciliation des dépôts, sauf dans le cas de prêts complémentaires où elle peut être exigée.

La demande de prêt

La demande de prêt (finançant l'habitation principale ou non) doit être effectuée au plus tard...

... un an après l'obtention 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 construit en copropriété ;
- d'un logement vendu en état futur d'achèvement ;
- de parts sociales ou d'actions d'une société de construction

8. Circulaire du 11 juillet 1986, JO du 24 juillet.

entraînant l'attribution d'un logement en cours de construction.

... six mois après l'achat pour :

- un logement existant (cession directe ou parts sociales) ;
- un transfert de propriété du logement en cas de vente à terme et de location-vente ;
- l'achèvement de travaux d'extension, de réparation ou d'amélioration du logement.

La cession des droits à prêts

Il est possible de céder ses droits à prêts, issus d'un CEL ou d'un PEL, aux personnes suivantes :

- le conjoint ;
- les ascendants, descendants, oncles, tantes, frères, sœurs, neveux et nièces du bénéficiaire ou de son conjoint ;
- les conjoints des frères, sœurs, ascendants et descendants du bénéficiaire ou de son conjoint.

La cession de droits à prêt est interdite entre cousins et concubins.

Le tableau qui suit résume différents cas de figure.

Produit détenu par le bénéficiaire de la cession	Produit détenu par le cédant		
	CEL de 12 mois minimum	CEL de 18 mois	PEL de 3 ans minimum
aucun	non	non	non
CEL de 12 mois minimum	non	oui	non
CEL de 18 mois minimum	oui	oui	non
PEL de 3 ans minimum	oui	oui	oui

Contrairement au CEL, la cession des droits à prêt issus d'un PEL est nécessairement totale et n'entraîne pas la perte de la prime car elle n'est pas liée au prêt.

L'emprunteur bénéficiaire doit obtenir de chacun des cédants un relevé des intérêts acquis et leur autorisation expresse. En outre, il est tenu d'utiliser l'intégralité de ses droits propres [9].

Le cumul des droits à prêt ne peut aboutir à dépasser un montant de prêt maximal de :

- 600 000 F pour les droits provenant d'un PEL ;
- 150 000 F pour ceux issus d'un CEL ;
- 600 000 F pour ceux résultant d'un PEL et d'un CEL, à condition que la fraction au titre du CEL n'excède pas 150 000 F.

Les prêts accordés à des conjoints

Pour les couples mariés, chaque conjoint possédant un PEL ou un CEL peut bénéficier d'un prêt épargne-logement. Ces prêts peuvent financer des opérations distinctes.

Dans le cas du régime de la communauté légale (et de la séparation de biens pour le PEL), le total de leurs prêts par objet et par opération ne doit pas dépasser pas le plafond de 600 000 F pour des droits provenant de plans et de comptes ou d'un plan seul, et de 150 000 F pour ceux issus d'un CEL [10]. En effet, mariés sous le régime de la communauté, les conjoints sont considérés comme coemprunteurs.

De plus, ils ne peuvent financer en même temps leur résidence principale et leur résidence secondaire [13].

Pour les couples non mariés, chaque concubin peut financer

le même bien immobilier au moyen de son propre prêt, cependant, le plafond maximal des 600 000 F par objet doit aussi être respecté. Mais, contrairement aux couples mariés, ils ne peuvent regrouper leurs droits à prêts issus de PEL ou de CEL pour une même opération.

Et, dans le cadre d'une indivision, ils ne peuvent donc utiliser leurs droits qu'au prorata de leur part respective [11].

L'octroi du prêt

La banque a, *a priori*, une obligation contractuelle d'octroi de prêt. Des situations d'endettement excessif peuvent cependant être prises en compte par la banque pour refuser le crédit. À noter qu'un refus ne peut être motivé par la situation d'interdiction bancaire du demandeur.

Les garanties du prêt

Le prêt épargne-logement est soumis aux mêmes conditions de garantie que les autres prêts immobiliers. Ainsi, une garantie hypothécaire et une assurance en cas de décès ou d'invalidité peuvent être exigées. Une caution personnelle avec l'assurance peut suffire si l'emprunt n'excède pas 100 000 F. Le conjoint peut intervenir à titre de caution ou de coemprunteur.

L'interdiction de cumul des prêts

Il n'est pas permis de cumuler un prêt épargne-logement pour une résidence secondaire et un second pour une résidence principale [12]. Il faut, dans ce cas, attendre que le premier soit arrivé à terme pour obtenir le second, à moins de le rembourser par anticipation.

L'ouverture d'un PEL ou d'un CEL au nom d'un enfant mineur

Le plan et/ou le compte souscrits au nom d'un enfant mineur peuvent être utilisés à terme soit par l'enfant devenu majeur, soit par les parents gestionnaires durant la minorité de l'enfant. Cependant, le plan ou le compte constitue le patrimoine de l'enfant. En ce sens, la circulaire du 23 avril 1992 [13] rappelle que les établissements gestionnaires doivent veiller à ce que les intérêts des enfants mineurs ne soient pas lésés, en particulier en cas de clôture de plan ou de compte ouvert à leur nom, comme en cas d'utilisation des droits à prêt provenant de celui-ci. Ils doivent, notamment, exiger la signature de chacun des parents lors de ces opérations.

Le remboursement anticipé du prêt

La réglementation relative à l'épargne-logement ne précise pas les conditions dans lesquelles un remboursement par anticipation s'effectue. Toutefois, il doit être réalisé à l'époque d'une échéance normale, et un préavis fixé au contrat doit être respecté. Le remboursement partiel anticipé peut se faire par le raccourcissement de la durée du crédit ou la diminution des échéances.

Comme pour un prêt classique, l'indemnité susceptible d'être demandée ne peut excéder la valeur d'un semestre d'intérêts sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

9. Circulaire du 11 juillet 1986, JO du 24 juillet.

10. Circulaire du 23 avril 1992, JO du 14 mai.

11. Article R. 315-8 du CCH, Rép. min. n° 18139, JOAN Q, 9 janvier 1995, p. 185.

12. Article R. 315-8 du CCH.

13. JO du 14 mai 1992.

LE PLAN ÉPARGNE-LOGEMENT

LA PHASE D'ÉPARGNE

Le montant des dépôts

Après le versement d'un dépôt initial minimal de 1 500 F, le souscripteur du plan s'engage à effectuer, à échéances régulières (mensuelles, trimestrielles, ou semestrielles), des versements qui ne peuvent être inférieurs à 3 600 F par an. En pratique, il est possible d'en modifier occasionnellement leur montant et leur périodicité par avenant, à condition que le total des versements de l'année ne soit pas inférieur au minimum contractuel [14].

Le montant maximal des dépôts sur un plan est de 400 000 F, les intérêts versés n'étant pas pris en compte [15].

La durée de l'épargne

Quelle que soit la date d'ouverture des plans, la phase d'épargne dure au minimum quatre ans et pourra être prolongée par avenant jusqu'à dix ans.

Le rendement de l'épargne

Détermination des droits à prêts

Au 31 décembre de chaque année, les intérêts s'ajoutent au capital pour produire eux-mêmes des intérêts. Une part des intérêts est imputable à une "prime d'épargne" (de 10 000 F maximum). Elle est versée par l'État lors du retrait des fonds au terme du plan.

Les intérêts, correspondant aux droits à prêts, et la prime s'acquiescent par année entière d'ancienneté du plan.

Pour les plans souscrits à compter du 1^{er} juillet 2000, le taux de rendement de l'épargne est de 4,5 % (hors prélèvements sociaux) et se décompose en :

- 5/7 des intérêts (3,21 %) à la charge de l'établissement bancaire, soit 25 000 F de droits à prêt dans le meilleur des cas ;
- et 2/7 (1,29 %) de prime d'épargne versée par l'État dans la limite de 10 000 F.

Le tableau II (cf. plus loin) donne la ventilation des intérêts entre "droit à prêt" et "prime d'épargne" pour différents versements initiaux et mensuels. Il donne également pour le versement initial et les versements périodiques les limites dans lesquelles la rentabilité du plan à l'échéance des quatre ans est de 4,5 %, en profitant au maximum de la prime.

Calculs

Si la situation voulue ne figure pas dans le tableau II (par exemple, versement initial de 1 800 F), un système de coefficient applicable au versement initial et aux versements périodiques permet de calculer le montant total des intérêts acquis sur le plan :

- coefficient du versement initial : 0,1925186 ;
- coefficient des versements mensuels : 4,594675 ;
- coefficient des versements trimestriels : 1,595907 ;
- coefficient des versements semestriels : 0,845951.

Exemple (données vérifiables sur le tableau II) :

- dépôt initial : 1 500 F ;
- versements mensuels : 300 F ;
- intérêts sur dépôt initial : $1\,500 \times 0,1925186 = 288,78$ F ;
- intérêts sur versements mensuels :
 $300 \times 4,594675 = 1\,378,40$ F ;
- intérêts du placement au terme des quatre ans :
 $288,78$ F + $1\,378,40$ F = $1\,667,18$ F, dont $476,33$ F de prime d'État (5/7) et $1\,190,84$ F de droits à prêt (2/7).

Remarques : ces coefficients ne sont valables que dans la limite de 10 000 F de prime (35 000 F d'intérêts au total).

Rendement maximal

Si le montant maximal de la prime est atteint ou si le plan est arrivé à terme, les dépôts ne sont rémunérés qu'au taux contractuel de 3,27 % l'an.

Lors du retrait des fonds à l'échéance du contrat, la prime est versée immédiatement, avec ou sans demande de prêt ou cession de droits [16]. Le fait que l'emprunteur n'utilise qu'une fraction des intérêts qu'il a acquis n'intervient pas.

Complément de prime

Pour chaque personne à charge, l'État verse un complément de rémunération dans la mesure où le prêt obtenu est destiné au financement du logement principal du souscripteur ou de sa propre résidence secondaire (non louée) [23].

Ce complément est égal à 10 % des intérêts acquis (par le propre effort d'épargne du souscripteur ou de son conjoint coemprunteur), avec un maximum de 1 000 F par personne à charge [17]. Il est versé lors de la réalisation du prêt épargne-logement.

Le retrait anticipé des fonds

Contrairement au CEL, les versements effectués sur le plan sont indisponibles sur toute la durée du plan [18]. Reste la possibilité de disposer des fonds par anticipation en rompant le contrat. Le taux de rémunération du plan est alors modifié en fonction de sa durée d'avancement.

- Pour tout retrait des fonds avant deux ans, les intérêts sont recalculés au taux CEL (2 % depuis le 1^{er} juillet 2000), existant ou à créer. Le transfert d'un PEL à un CEL peut d'ailleurs être effectué à la demande de l'épargnant.

- Lorsque la résiliation a lieu entre deux ans inclus et trois ans exclus, elle entraîne la perte des bénéfices du PEL (prime et droits à prêt). Les intérêts sont recalculés au taux de 3,27 %.

- Si la sortie intervient entre le troisième et le quatrième anniversaire, le bénéfice du droit à prêt est maintenu, mais la prime d'épargne maximale acquise à la fin de la troisième année est réduite de moitié (5 000 F). Le taux de rémunération (intérêt + prime) tombe alors à 3,86 % dans la limite de 5 000 F de prime, et au-delà à 3,27 %.

À l'échéance contractuelle du plan (quatre ans)

Au terme du plan, l'épargnant peut solliciter son prêt ou envisager l'une des solutions qui suivent.

14. Article R. 315-27 du CCH et circulaire du 16 février 1982.

15. Circulaire du 16 février 1982.

16. Article R. 315-40 du CCH.

17. Personnes à charge à la date du prêt, mentionnées dans l'article 1411-III du Code général des impôts (CGI) relatif à la taxe d'habitation (tels les enfants du titulaire, les infirmes, ascendants âgés de plus de soixante-dix ans...). Celles-ci doivent contresigner la déclaration du souscripteur et s'engager à faire du logement leur résidence principale (circulaire du 17 juin 1983, JO du 19 juin).

18. Arrêté du 17 juin 1992.

► Renoncer au bénéfice du prêt

En cas de renonciation au prêt, le souscripteur récupère la totalité du capital épargné augmenté des intérêts capitalisés, dont la prime d'épargne.

► Céder ses droits à prêts

Voir précédemment.

► Proroger son plan

Le souscripteur dispose d'un délai de six mois pour signer un avenant de prorogation dont la durée ne peut être inférieure à un an. Cette prorogation est possible dans la limite maximale de dix ans tant que le montant des versements n'a pas atteint

le plafond des 400 000 F. Les conditions de rémunération restent inchangées.

Lorsque le plan n'est pas prorogé ou que les fonds n'ont pas été retirés, l'épargne continue alors d'être rémunérée au taux contractuel (3,27 %) entre la date d'échéance du plan et celle du retrait des fonds. Les intérêts nouvellement acquis ne sont pas alors pris en considération pour le calcul des droits à prêt. Et aucun versement n'est permis.

► Clore son plan

Le souscripteur dispose d'une année à compter du retrait des fonds pour demander le prêt. Si la résiliation a lieu durant la période de prorogation, la prime est intégralement versée.

LA PHASE DE PRÊT

Le taux d'intérêt du prêt

Le taux d'intérêt du prêt est égal au taux d'intérêt contractuel, soit 3,27 %, augmenté des frais de gestion à hauteur de 1,70 % du capital restant dû. Le taux du prêt est donc égal à 4,97 % (attention, c'est un taux actuariel qui correspond en réalité à un taux proportionnel de 4,86 % ; c'est ce dernier taux qu'il faut comparer aux taux offerts par les banques).

Viennent s'ajouter de façon quasi systématique une assurance décès/invalidité et éventuellement une assurance perte d'emploi, qui seront prises en compte, avec les frais de dossier, dans le TEG.

Le montant et la durée du prêt

Le prêt épargne-logement ne peut dépasser le plafond de 600 000 F. La durée du prêt est de deux à quinze ans, selon la capacité de remboursement de l'emprunteur.

Le montant possible du prêt est calculé sur la base des intérêts acquis (prime non comprise), qui constituent les droits à prêt. De plus, il est possible de cumuler les intérêts acquis sur un plan avec ceux d'un compte dans la limite des 600 000 F de prêt (cf. précédemment la cession des droits à prêts).

Calculs

En multipliant les droits à prêt par le coefficient de conversion (cf. plus loin tableau I) correspondant à la durée sur laquelle l'emprunteur décide d'amortir son prêt, on obtient le montant du prêt.

Exemple (données vérifiables sur le tableau I) :

Pour 8 000 F de droits à prêt, vous pouvez obtenir un prêt de 116 914 F sur dix ans, ce qui représente une charge de remboursement mensuelle de 1 232 F.

LE COMPTE ÉPARGNE-LOGEMENT

Le compte épargne-logement est très proche du plan dans son principe, mais la disponibilité des dépôts se paie au prix d'une plus faible rémunération.

LA PHASE D'ÉPARGNE

Le montant des dépôts

Le montant minimal du dépôt initial auquel est subordonnée l'ouverture d'un compte épargne-logement est de 2 000 F^[19] (tout retrait ramenant le dépôt à moins de 2 000 F entraîne sa clôture). Le montant minimal des versements ultérieurs est fixé à 500 F, sans aucune périodicité contractuelle.

Contrairement au plan, les fonds restent entièrement disponibles (à la condition de maintenir au solde du compte une somme au moins égale au montant minimal du dépôt initial).

Le montant maximal des dépôts sur le compte est fixé à 100 000 F^[20]. Ce maximum ne peut être dépassé que par la capitalisation des intérêts^[21].

Remarque : si le titulaire détient son compte à vue dans le même établissement que celui de son CEL, il peut alimenter ce dernier par ordre de virement permanent (à l'inverse, chaque virement du CEL vers le compte à vue suppose une demande expresse^[22]).

La durée de l'épargne

La durée minimale de la phase d'épargne est de dix-huit mois. Toutefois, cette période peut être réduite à douze mois lorsque le demandeur du prêt utilise les droits à prêt cédés par son conjoint coemprunteur, un membre de sa famille ou ceux issus d'un autre CEL ouvert, lui, depuis au moins dix-huit mois.

Le taux de rémunération de l'épargne

Depuis le 1^{er} juillet 2000, tous les comptes ont une rémunération de 2 % (hors prélèvements sociaux).

19. Arrêté du 1^{er} avril 1992.

20. Le dépôt ainsi que les versements ultérieurs ne peuvent avoir pour origine des prêts accordés par des établissements de crédit, des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction (circulaire du 16 mars 1994, JO du 2 avril).

21. Circulaire de juillet 1986.

22. Règlement CRB n° 89-12, 22 décembre 1989, JO du 29 décembre.

La prime d'épargne, plafonnée à 7 500 F, est égale à la moitié des intérêts acquis à la date de la demande de prêt. Elle est calculée en fonction des intérêts acquis^[23] et utilisée à chaque demande de prêt (concernant des biens différents). Plusieurs primes peuvent donc être versées, la non-utilisation de l'ensemble des droits ne soldant pas le CEL.

En cas de versements fractionnés du prêt, la prime n'est attribuée qu'au dernier déblocage des fonds.

23. Intérêts acquis sur le CEL du demandeur du prêt et/ou de ceux des cédés entre vifs ou transférés pour cause de décès.

LA PHASE DE PRÊT

Les conditions d'attribution

Le titulaire d'un CEL peut obtenir un ou plusieurs prêts au bout de dix-huit mois^[24] à condition que les intérêts acquis utilisés pour chaque prêt s'élèvent au minimum à :

- 500 F pour une acquisition, une construction ou une extension ;
- 250 F pour des travaux de réparation ou d'amélioration ;
- 150 F pour certains travaux d'économie d'énergie.

Remarque : si le titulaire du CEL ne sollicite un prêt qu'à concurrence d'une fraction des intérêts acquis sur ce compte, il peut demander ultérieurement un autre prêt correspondant aux intérêts non utilisés en premier lieu. Contrairement au PEL, il peut donc y avoir deux primes successives, voire plusieurs.

L'utilisation d'intérêts acquis sur plusieurs comptes implique le respect de ce montant minimal sur chacun des comptes, et non sur l'ensemble.

Le taux d'intérêt du prêt

Le taux d'intérêt est égal au taux servi sur le compte durant la phase d'épargne, majoré des frais financiers et des frais de gestion dans la limite de 1,50 %, soit au total 3,5 % hors assurance depuis le 1^{er} juillet 2000.

Le montant et la durée du prêt

Le montant du prêt ne peut excéder 150 000 F quel que soit le nombre d'opérations effectuées au titre de ce compte. Sa durée est comprise entre deux et quinze ans.

Les intérêts à prendre en compte sont ceux qui ont été capitalisés à la fin des années précédentes et ceux de l'année en cours jusqu'à la date d'arrêt.

Calculs

Le tableau ci-après permet de déterminer en fonction des intérêts acquis et de la durée de remboursement retenue :

- les montants du prêt et de la mensualité ;
- le montant des intérêts nécessaires pour obtenir le prêt maximal de 150 000 F.

Exemple (données vérifiables sur le tableau ci-après) :

Vous avez acquis 5 000 F d'intérêts et vous optez pour une durée de remboursement de votre prêt sur quinze ans. Le montant du prêt possible est de :

$5\,000\text{ F} \times 9,5653 = 47\,826,79\text{ F}$,
ce qui correspond à des échéances mensuelles de :
 $47\,826,79\text{ F} \times 0,00712885 = 340,95\text{ F}$.

PRÊT PRINCIPAL (correspondant à des intérêts acquis à 2 %)		
Durée de remboursement	Coefficient de prêt (CEL à 2 %)	Coefficient de mensualité
2 ans (24 mois)	72,2009	0,043178357
3 ans (36 mois)	48,6250	0,029277768
4 ans (48 mois)	36,5972	0,022331584
5 ans (60 mois)	29,3023	0,018167160
6 ans (72 mois)	24,4063	0,015393612
7 ans (84 mois)	20,8931	0,013414848
8 ans (96 mois)	18,2496	0,011932821
9 ans (108 mois)	16,1884	0,010781948
10 ans (120 mois)	14,5365	0,009862880
11 ans (132 mois)	13,1829	0,009112394
12 ans (144 mois)	12,0536	0,008488341
13 ans (156 mois)	11,0971	0,007961541
14 ans (168 mois)	10,2768	0,007511151
15 ans (180 mois)	9,5654	0,007121885

Prêt obtenu en fonction d'intérêts acquis à des taux d'intérêts différents

Le prêt peut être scindé en autant de fractions de durée de remboursement égales qu'il existe de taux d'intérêts acquis différents (ceux-ci évoluant au gré des réglementations). Cependant, chacune doit être au moins de 1 000 F ; les intérêts non utilisés au calcul de la fraction de prêt sont ensuite affectés au calcul de la fraction de prêt par laquelle le montant d'intérêts a été le plus élevé^[25].

Un établissement peut également vous proposer un taux moyen.

24. Ce délai peut être réduit à un an lorsque le demandeur du prêt utilise :
- des droits provenant d'une cession de droits issus d'un compte ouvert depuis dix-huit mois au moins ;
- des droits issus de son propre PEL ou de ceux de son conjoint coemprunteur.
25. Circulaire du 16 mars 1994, JO du 2 avril.

Estelle BLOCH

CALCUL DU DROIT À PRÊT À 4,97 % ET DE LA MENSUALITÉ														
Durée de prêt	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	11 ans	12 ans	13 ans	14 ans	15 ans
Coefficient de prêt	73,730307	49,554811	37,222520	29,743989	24,725574	21,125334	18,416929	16,305801	14,614242	13,228679	12,073135	11,094861	10,256093	9,529078
Coefficient de la mensualité	0,043809	0,029908	0,022966	0,018807	0,016040	0,014068	0,012593	0,011450	0,010538	0,009795	0,009179	0,008660	0,008217	0,007835
4 000 F	P M	198 219 F 5 928 F	148 890 F 3 419 F	118 976 F 2 238 F	98 902 F 1 586 F	84 501 F 1 189 F	73 668 F 928 F	65 223 F 747 F	58 457 F 616 F	52 915 F 518 F	48 293 F 443 F	44 379 F 384 F	41 024 F 337 F	38 116 F 299 F
6 000 F	P M	297 329 F 8 893 F	223 335 F 5 129 F	178 464 F 3 356 F	148 353 F 2 380 F	126 752 F 1 783 F	110 502 F 1 392 F	97 835 F 1 120 F	87 685 F 924 F	79 372 F 777 F	72 439 F 665 F	66 569 F 576 F	61 537 F 506 F	57 174 F 448 F
8 000 F	P M	396 438 F 11 857 F	297 780 F 6 839 F	237 952 F 4 475 F	197 805 F 3 173 F	169 003 F 2 378 F	147 335 F 1 855 F	130 446 F 1 494 F	116 914 F 1 232 F	105 829 F 1 037 F	96 585 F 887 F	88 759 F 769 F	82 049 F 674 F	76 233 F 597 F
10 000 F	P M		372 225 F 8 549 F	297 440 F 5 594 F	247 256 F 3 966 F	211 253 F 2 972 F	184 169 F 2 319 F	163 058 F 1 867 F	146 142 F 1 540 F	132 287 F 1 296 F	120 731 F 1 108 F	110 949 F 961 F	102 561 F 843 F	95 291 F 747 F
12 000 F	P M		446 670 F 10 258 F	356 928 F 6 713 F	296 707 F 4 759 F	253 504 F 3 566 F	221 003 F 2 783 F	195 670 F 2 240 F	175 371 F 1 848 F	158 744 F 1 555 F	144 878 F 1 330 F	133 138 F 1 153 F	123 073 F 1 011 F	114 349 F 896 F
14 000 F	P M			416 416 F 7 832 F	346 158 F 5 552 F	295 755 F 4 161 F	257 837 F 3 247 F	228 281 F 2 614 F	204 599 F 2 156 F	185 202 F 1 814 F	169 024 F 1 551 F	155 328 F 1 345 F	143 585 F 1 180 F	133 407 F 1 045 F
16 000 F	P M			475 904 F 8 950 F	395 609 F 6 346 F	338 005 F 4 755 F	294 671 F 3 711 F	260 893 F 2 987 F	233 828 F 2 464 F	211 659 F 2 073 F	193 170 F 1 773 F	177 518 F 1 537 F	164 097 F 1 348 F	152 465 F 1 195 F
18 000 F	P M				445 060 F 7 139 F	380 256 F 5 350 F	331 505 F 4 175 F	293 504 F 3 361 F	263 056 F 2 772 F	238 116 F 2 332 F	217 316 F 1 995 F	199 708 F 1 729 F	184 610 F 1 517 F	171 523 F 1 344 F
20 000 F	P M					422 507 F 5 944 F	368 339 F 4 639 F	326 116 F 3 734 F	292 285 F 3 080 F	264 574 F 2 592 F	241 463 F 2 216 F	221 897 F 1 922 F	205 122 F 1 685 F	190 582 F 1 493 F
22 000 F	P M					464 757 F 6 538 F	405 172 F 5 103 F	358 728 F 4 107 F	321 513 F 3 388 F	291 031 F 2 851 F	265 609 F 2 438 F	244 087 F 2 114 F	225 634 F 1 854 F	209 640 F 1 643 F
24 000 F	P M						442 006 F 5 566 F	391 339 F 4 481 F	350 742 F 3 696 F	317 488 F 3 110 F	289 755 F 2 660 F	266 277 F 2 306 F	246 146 F 2 023 F	228 698 F 1 792 F
26 000 F	P M							423 951 F 4 854 F	379 970 F 4 004 F	343 946 F 3 369 F	313 902 F 2 881 F	288 466 F 2 498 F	266 658 F 2 191 F	247 756 F 1 941 F
28 000 F	P M							456 562 F 5 228 F	409 199 F 4 312 F	370 403 F 3 628 F	338 048 F 3 103 F	310 656 F 2 690 F	287 171 F 2 360 F	266 814 F 2 091 F
30 000 F	P M								438 427 F 4 620 F	396 860 F 3 887 F	362 194 F 3 325 F	332 846 F 2 882 F	307 683 F 2 528 F	285 872 F 2 240 F

DROIT À PRÊT ACQUIS

Tableau II

CALCUL DU DROIT À PRÊT (D) ET DE LA PRIME (P) pour les PEL ouverts à partir du 1^{er} juillet 2000

	Dépôt initial (en francs)	Versements périodiques													Optimum	
		300	400	500	600	700	800	900	1 000	1 500	2 000	3 000	4 000	5 000		6 000
1 500	D	1 191	1 519	1 847	2 175	2 504	2 832	3 160	3 488	5 129	6 770	10 052	13 334	16 616	19 898	7 555
	P	476	608	739	870	1 001	1 133	1 264	1 395	2 052	2 708	4 021	5 334	6 646	7 959	
2 000	D	1 260	1 588	1 916	2 244	2 572	2 901	3 229	3 557	5 198	6 839	10 121	13 403	16 685	19 966	7 534
	P	504	635	766	898	1 029	1 160	1 291	1 423	2 079	2 736	4 048	5 361	6 674	7 987	
3 000	D	1 397	1 725	2 053	2 382	2 710	3 038	3 366	3 694	5 335	6 976	10 258	13 540	16 822	20 104	7 492
	P	559	690	821	953	1 084	1 215	1 347	1 478	2 134	2 791	4 103	5 416	6 729	8 042	
4 000	D	1 535	1 863	2 191	2 519	2 847	3 176	3 504	3 832	5 473	7 114	10 396	13 678	16 960	20 242	7 450
	P	614	745	876	1 008	1 139	1 270	1 402	1 533	2 189	2 846	4 158	5 471	6 784	8 097	
5 000	D	1 672	2 000	2 329	2 657	2 985	3 313	3 641	3 969	5 610	7 251	10 533	13 815	17 097	20 379	7 408
	P	669	800	931	1 063	1 194	1 325	1 457	1 588	2 244	2 901	4 213	5 526	6 839	8 152	
10 000	D	2 360	2 688	3 016	3 344	3 672	4 001	4 329	4 657	6 298	7 939	11 221	14 503	17 785	21 067	7 199
	P	944	1 075	1 206	1 338	1 469	1 600	1 732	1 863	2 519	3 176	4 488	5 801	7 114	8 427	
15 000	D	3 047	3 375	3 704	4 032	4 360	4 688	5 016	5 345	6 986	8 627	11 908	15 190	18 472	21 754	6 989
	P	1 219	1 350	1 481	1 613	1 744	1 875	2 007	2 138	2 794	3 451	4 763	6 076	7 389	8 702	
20 000	D	3 735	4 063	4 391	4 719	5 048	5 376	5 704	6 032	7 673	9 314	12 596	15 878	19 160	22 442	6 780
	P	1 494	1 625	1 756	1 888	2 019	2 150	2 282	2 413	3 069	3 726	5 038	6 351	7 664	8 977	
25 000	D	4 422	4 751	5 079	5 407	5 735	6 063	6 392	6 720	8 361	10 002	13 284	16 565	19 847	23 129	6 570
	P	1 769	1 900	2 032	2 163	2 294	2 425	2 557	2 688	3 344	4 001	5 313	6 626	7 939	9 252	
30 000	D	5 110	5 438	5 766	6 095	6 423	6 751	7 079	7 407	9 048	10 689	13 971	17 253	20 535	23 817	6 361
	P	2 044	2 175	2 307	2 438	2 569	2 700	2 832	2 963	3 619	4 276	5 588	6 901	8 214	9 527	
40 000	D	6 485	6 813	7 141	7 470	7 798	8 126	8 454	8 782	10 423	12 064	15 346	18 628	21 910	25 192	5 941
	P	2 594	2 725	2 857	2 988	3 119	3 250	3 382	3 513	4 169	4 826	6 139	7 451	8 764	10 077	
50 000	D	7 860	8 188	8 517	8 845	9 173	9 501	9 829	10 158	11 799	13 439	16 721	20 003	23 285	26 567	5 522
	P	3 144	3 275	3 407	3 538	3 669	3 800	3 932	4 063	4 719	5 376	6 689	8 001	9 314	10 627	
60 000	D	9 235	9 564	9 892	10 220	10 548	10 876	11 205	11 533	13 174	14 815	18 097	21 378	24 660	27 942	5 103
	P	3 694	3 825	3 957	4 088	4 219	4 351	4 482	4 613	5 269	5 926	7 239	8 551	9 864	10 000	
70 000	D	10 611	10 939	11 267	11 595	11 923	12 251	12 580	12 908	14 549	16 190	19 472	22 754	26 035	29 317	4 684
	P	4 244	4 375	4 507	4 638	4 769	4 901	5 032	5 163	5 820	6 476	7 789	9 101	10 414	10 000	
80 000	D	11 986	12 314	12 642	12 970	13 298	13 627	13 955	14 283	15 924	17 565	20 847	24 129	27 411	30 693	4 265
	P	4 794	4 926	5 057	5 188	5 319	5 451	5 582	5 713	6 370	7 026	8 339	9 651	10 964	10 000	
90 000	D	13 361	13 689	14 017	14 345	14 674	15 002	15 330	15 658	17 299	18 940	22 222	25 504	28 786	32 068	3 846
	P	5 344	5 476	5 607	5 738	5 869	6 001	6 132	6 263	6 920	7 576	8 889	10 202	10 000	10 000	
100 000	D	14 736	15 064	15 392	15 720	16 049	16 377	16 705	17 033	18 674	20 315	23 597	26 879	30 161	33 443	3 427
	P	5 894	6 026	6 157	6 288	6 419	6 551	6 682	6 813	7 470	8 126	9 439	10 752	10 000	10 000	
110 000	D	16 111	16 439	16 767	17 096	17 424	17 752	18 080	18 408	20 049	21 690	24 972	28 254	31 536	34 818	3 008
	P	6 444	6 576	6 707	6 838	6 970	7 101	7 232	7 363	8 020	8 676	9 989	11 302	10 000	10 000	
120 000	D	17 486	17 814	18 143	18 471	18 799	19 127	19 455	19 784	21 424	23 065	26 347	29 629	32 911		2 589
	P	6 994	7 126	7 257	7 388	7 520	7 651	7 782	7 913	8 570	9 226	10 539	10 000	10 000		
130 000	D	18 861	19 189	19 518	19 846	20 174	20 502	20 830	21 159	22 800	24 441	27 722	31 004	34 286		2 170
	P	7 545	7 676	7 807	7 938	8 070	8 201	8 332	8 463	9 120	9 776	11 089	10 000	10 000		
140 000	D	20 236	20 565	20 893	21 221	21 549	21 877	22 206	22 534	24 175	25 816	29 098	32 380		1 751	
	P	8 095	8 226	8 357	8 488	8 620	8 751	8 882	9 014	9 670	10 326	10 000	10 000			

D + P = Rémunération servie au client.

D = Droit à prêt (part de rémunération permettant le calcul du prêt).

P = Montant de la prime.

Optimum : versement mensuel nécessaire pour obtenir une rentabilité de 4,5 % et une prime de 10 000 F.

Le premier versement mensuel est, dans ces exemples, effectué à la même date que le versement initial.