Zeitschrift: Revue économique franco-suisse
Herausgeber: Chambre de commerce suisse en France
Band: 51 (1971)
Heft: 3: Confort et habitat

Artikel: L'épargne-logement
Autor: Burin des Roziers, Arnaud
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-887664

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

L'ÉPARGNE-LOGEMENT

Arnaud BURIN DES ROZIERS

Le système de l'épargne-logement constitue un des meilleurs exemples de la complémentarité de l'aide publique à la construction avec le financement bancaire privé, car les prêts d'épargne-logement sont consentis sur des ressources d'origine privée.

Dans ce système, l'aide de l'État prend la forme d'une prime versée directement à l'emprunteur lors de l'attribution du prêt. L'épargne-logement se distingue en outre des autres formes d'intervention publique par l'étendue de son champ d'application : elle n'est pas réservée au seul secteur social de la construction car aucune norme de prix ou de ressources n'est imposée aux emprunteurs; seules sont exclues actuellement *les opérations se rapportant à des résidences secondaires. Le bénéfice des prêts d'épargne-logement est donc ouvert à toutes les personnes qui acceptent d'accomplir un certain effort d'épargne avant de réaliser une opération immobilière.*

Le régime de l'épargne-logement a pour objet de permettre aux personnes physiques, qui ont préalablement épargné un certain capital, d'obtenir des prêts à taux réduits destinés à acquérir ou améliorer des logements affectés à l'habitation *principale* de leurs occupants.

Le régime initial de l'épargne-logement, institué par la loi nº 65554 du 10.07.1965, a subi en décembre 1969 d'importantes modifications qui ont amélioré le système en vigueur et créé un système supplémentaire (plans d'épargne) comportant de nouveaux avantages en contrepartie de certaines contraintes.

Désormais les particuliers disposent de deux mécanismes :

a) le système d'épargne-logement ordinaire ou compte épargne-logement : les dépôts effectués peuvent être retirés à tout moment, sans préavis, et ils produisent des intérêts. Ceux-ci ouvrent droit à un prêt pour acquisition (ou réparation) d'un logement qui doit être l'habitation principale des occupants (emprunteurs, membres de sa famille, locataires);

b) le système d'épargne-logement contractuel (plans d'épargne) : le particulier souscrit un contrat par lequel il s'engage à verser des capitaux qui restent bloqués jusqu'à l'échéance mais sont rémunérés à des taux intéressants. Au terme du contrat le souscripteur peut, *s'il le désire*, obtenir un prêt pour construire, acquérir ou améliorer un logement destiné à servir d'habitation principale à l'occupant.

I. — CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

L'essentiel du mécanisme de l'épargne-logement qui établit une relation étroite entre le montant du prêt et l'effort d'épargne préalablement consenti par le déposant, repose sur une triple égalité :

— *égalité* entre le montant des intérêts débiteurs payables par l'emprunteur et le montant des intérêts créditeurs acquis, multipliés par un « coefficient de conversion » de 1,5 dans le régime ordinaire et de 2,5 dans le système contractuel. Le montant du prêt varie donc en fonction du montant des intérêts acquis et de la durée du prêt désirée par l'emprunteur. Ce montant ne peut être supérieur à 100.000 F et son remboursement (amortissement du capital et règlement des intérêts) ne doit pas entraîner pour l'emprunteur une charge annuelle supérieure à 12.000 F;

— *égalité* du taux d'intérêt servi sur les dépôts et du taux d'intérêt perçu sur le prêt, sous réserve du prélèvement par les organismes prêteurs d'une commission pour frais de gestion.

— *égalité* entre le montant des intérêts acquis pendant la période d'épargne et le montant de la prime d'épargne attribuée par l'État.

laissez vos soucis d'argent au CCF

PREMIERE BANQUE PRIVEE FRANÇAISE

- le CCF vous envoie immédiatement un relevé de compte après chaque entrée ou sortie d'argent
- le CCF vous accorde sans délai le prêt dont vous avez besoin
- le CCF étudie le placement qui vous convient
- le CCF est la Banque française la mieux placée pour traiter vos problèmes qu'ils soient : industriels, commerciaux ou touristiques. Ses origines helvétiques lui ont valu une situation privilégiée auprès de la majorité des Banques Suisses et de leur clientèle.

N'hésitez pas à consulter l'agence CCF la plus proche de votre domicile : elle vous documentera et vous conseillera.

Siège Social : *103 av. des Champs-Elysées Paris 8e*
55 agences à Paris et banlieue, plus de 200 dans toute la France

GENÈVE : 15, rue Pierre Fatio
tél. : 35-87-50

II. — RÈGLES DE FONCTIONNEMENT DES COMPTES ÉPARGNE-LOGEMENT

Les comptes épargne-logement ne peuvent être ouverts qu'à des personnes physiques.

Il est interdit de posséder simultanément plusieurs comptes épargne-logement, ce fait entraînerait la perte de la totalité des intérêts acquis, du bénéfice des prêts et de la prime d'épargne.

L'ouverture des comptes est subordonnée à un dépôt minimum de 500 F; les versements ultérieurs sont au minimum de 100 F et le maximum des sommes portées au compte est de 60.000 F, maximum ne pouvant être dépassé que par la capitalisation des intérêts.

Les fonds sont remboursables à vue; toutefois, un retrait qui ramènerait le solde du compte à un montant inférieur à 500 F entraînerait la clôture du compte et son remboursement.

Transfert d'un compte épargne-logement *au nom d'un autre titulaire :*

a) *entre vifs* : la cession ne peut avoir lieu qu'entre époux ou au profit d'ascendants, descendants, frères, sœurs, oncles, neveux, tantes et nièces du titulaire ou de son conjoint.

Si le cessionnaire est déjà titulaire d'un compte épargne-logement les capitaux et intérêts sont transférés directement à son compte sans que le transfert puisse avoir pour effet de porter le montant du compte crédité au-delà de 60.000 F, l'excédent devant être remboursé à l'intéressé.

Si le cessionnaire n'est pas déjà titulaire d'un compte épargne-logement il doit faire ouvrir ce compte.

b) *en cas de décès* les droits du titulaire décédé peuvent faire l'objet d'un partage indépendamment du partage des capitaux inscrits au compte.

Le partage des droits résulte d'une autorisation donnée par tous les ayants droit ou d'un extrait de l'acte de partage.

Chacun des titulaires des droits partagés demande le transfert à son compte épargne-logement et s'en fait ouvrir un le cas échéant. Cette ouverture n'est pas nécessaire si le bénéficiaire sollicite immédiatement un prêt.

III. — CONDITIONS D'OCTROI DES PRÊTS

A) BÉNÉFICIAIRES

Le titulaire d'un compte épargne-logement doit remplir deux conditions pour obtenir un prêt :

— le compte doit être ouvert depuis 18 mois au moins. Lorsque le demandeur utilise, avec leur autorisation, les intérêts acquis par son conjoint, ses enfants... en outre de ceux acquis par lui-même, il suffit que les comptes de son conjoint, de ses enfants etc. soient ouverts depuis un an.

Dans ce cas, les 150 ou 300 F d'intérêts nécessaires pour l'octroi d'un prêt peuvent être le total des intérêts pris en compte.

— Le montant des intérêts acquis doit s'élever au moins à :

— 150 F pour financer des travaux d'amélioration ou de réparation.

— 300 F dans les autres cas.

B) OBJET DES PRÊTS

Les prêts épargne-logement peuvent être accordés pour :

a) *l'acquisition d'une résidence principale*, neuve ou ancienne par l'épargnant, ses ascendants ou descendants son conjoint, un locataire nanti d'un bail minimum de 3 ans, le logement étant loué nu (bail à fournir dans les deux années suivant l'obtention du prêt);

b) *la construction d'une résidence principale;*

c) *l'extension d'une résidence principale*, par création de surfaces nouvelles ou par aménagement des surfaces non habitables afin de les rendre propres à cet usage;

d) *la réparation et l'amélioration* de ces mêmes résidences principales, (dont le demandeur est propriétaire).

— Le logement pour lequel le prêt est accordé doit être occupé dès son acquisition ou dès l'achèvement des travaux au minimum *8 mois par an.*

— En cas d'attente de mise à la retraite, de retour de l'étranger, l'occupation peut avoir lieu à titre d'habitation principale au plus tard 3 ans après l'acquisition ou la livraison.

IV. — MISE EN PLACE DES CRÉDITS

A) DÉPÔT ET EXAMEN DES DEMANDES DE PRÊT

Avant de présenter sa demande de prêt l'emprunteur fait arrêter par la Banque son compte d'épargne-logement.

Aux intérêts acquis pendant l'année en cours s'ajoutent les intérêts capitalisés à la fin des années précédentes (en distinguant les intérêts à 2 % et ceux à 2,50 %).

L'emprunteur n'est pas tenu d'utiliser l'intégralité des intérêts acquis. Ceux-ci peuvent être exploités partiellement et le reliquat pourra servir ultérieurement à l'attribution de nouveaux prêts.

Il y aura lieu dans ce cas de rappeler au demandeur qu'il ne peut être délivré *qu'un seul prêt épargne-logement pour une même opération.*

Par contre, l'emprunteur peut obtenir un nouveau prêt pour un objet différent (par exemple pour acquisition d'un logement et pour réparation à y effectuer ou pour acquisition d'une résidence principale destinée à un autre membre de la famille), mais sous réserve que le total des capitaux prêtés à un même emprunteur ne dépasse pas 100.000 F *d'encours*, et le total des remboursements 1.000 F par mois.

Si l'emprunteur entend utiliser les intérêts acquis aux comptes d'épargne-logement de son conjoint,

tous azimuts :

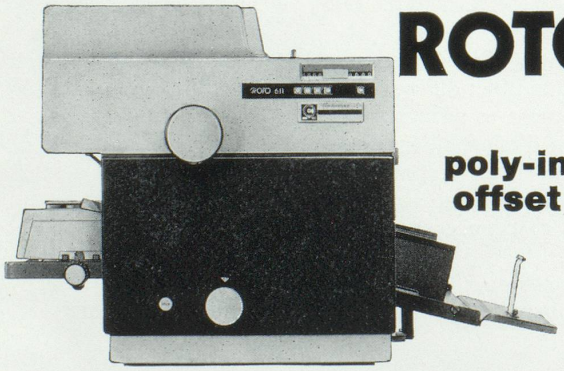
ROTO 611 peut tout imprimer : le noir comme la couleur, le dessin comme la photo, la frappe dactylo comme le texte manuscrit.
Cadence réglable jusqu'à 100 feuilles à la minute.

tous terrains :

Sans réglage spécial ROTO 611 peut "passer" les papiers les plus divers, de la pelure à la carte 250 g., du papier grenu au Kromekote surglacé, du plus petit format jusqu'à 240 x 318 mm et même au delà, car ROTO 611 "avale" très bien un papier pré-plié.

Enfin, vous n'avez jamais besoin de laver les cylindres car ROTO 611 "fait sa toilette" toute seule.

Dans sa catégorie, ROTO 611 est la plus simple dans sa conduite, la plus étendue dans ses usages, la plus révolutionnaire dans ses trouvailles et, ce qui ne gâte rien, la plus esthétique par son habillage "compact". Faites des comparaisons, c'est votre intérêt et notre seul souhait.



ROTO 611

poly-imprimeuse offset de bureau

Bon à retourner aux Ets COURVOISIER & CIE

Veuillez ☐ m'adresser une documentation complète sur ROTO 611 et des exemples de coûts comparés.

☐ me contacter pour une démonstration.

NOM .....

FIRME .....

ADRESSE .....

.....

TÉL. .....

Mettez une croix dans la case qui vous convient

S.A. COURVOISIER ET CIE - 21 Bd Voltaire - Paris 11e Tél. 700.28.54 et 75.69

de ses ascendants etc. il doit obtenir de chacun d'eux le relevé des intérêts acquis à leur compte, qui seront utilisés pour le prêt demandé, ainsi que leur autorisation expresse d'utiliser ces intérêts à son profit.

La demande doit être présentée *au plus tard* :

a) à l'expiration de l'année qui suit la délivrance du certificat de conformité ou du récépissé de déclaration d'achèvement des travaux pour construction d'une maison individuelle ou d'un immeuble collectif;

b) six mois après :

— l'acquisition d'un logement existant ou de parts sociales donnant droit à un logement existant;

— le transfert de propriété en cas de vente à terme;

— l'achèvement des travaux s'il s'agit de réparations ou d'agrandissement.

B) RÉALISATION DES PRÊTS

Aucun versement ne peut être fait à l'emprunteur avant la signature du contrat de prêt. Il est rappelé à ce sujet que les Banques ne sont engagées à ne consentir aux déposants avant l'octroi des prêts épargne-logement sous quelque forme que ce soit directement ou indirectement, aucune facilité de crédit en relation avec les dépôts d'éparge-logement et à n'opérer avant la réalisation des prêts d'épargne-logement aucun versement sur les crédits intéressant les opérations qui bénéficieraient des prêts de ce type.

C) VERSEMENT DES PRIMES D'ÉPARGNE

Tout bénéficiaire d'un prêt épargne-logement a droit à une prime de l'État, égale au montant des intérêts pris en compte pour le calcul du montant du prêt, avec un plafond de 4.000 F par opération de prêt.

Pour l'obtention de cette prime, il est nécessaire d'adresser à la Banque un certificat de hors d'eau délivré par le maître d'œuvre.

Enfin doivent être fournis *dans les deux ans au plus tard* après le demande du prêt :

— un récépissé de déclaration d'achèvement des travaux;

— un certificat de conformité.

Les résultats de l'épargne-logement, communiqués par le Ministère de l'Économie et des Finances, permettent de souligner l'augmentation marquée des dépôts effectués par les épargnants depuis la création du système, avec notamment le second souffle communiqué par les plans d'épargne-logement.

Au 31 mars 1971 la situation se présentait ainsi:

	Nombre	*Montant million F*	*Prêts versés*
Comptes épargne-logement	*502.646*	*6.163*	*2.555*
Plans d'épargne-logement	*509.688*	*6.031*	

On peut donc noter la prédominance très nette des plans d'épargne qui n'ont que 15 mois d'existence.

Le succès de l'épargne-logement prouve donc que l'épargne préalable à l'achat et la simple épargne-placement peuvent s'accroître lorsque des mesures d'encouragement sont adoptées.

Au cours du VI^e plan, en France, il est vraisemblable que ces mesures seront encore développées.