



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Prime d'État liée aux PEL contractés avant le 28 février 2011

Question écrite n° 713

Texte de la question

M. Bastien Marchive attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur les difficultés rencontrées par les emprunteurs ayant souscrit un plan épargne logement (PEL) avant la date du 28 février 2011. En effet, la réglementation en vigueur à cette époque prévoyait qu'en cas de contraction d'un prêt immobilier, le titulaire du PEL bénéficierait d'un taux d'emprunt total maximum de 4,2 % (2,5 % + 1,7 % de « frais de gestion et de frais financiers ») ainsi que d'une prime d'État pouvant atteindre 1 525 euros. La législation dispose également que le taux d'emprunt consenti par une banque ne peut dépasser le taux d'usure fixé par la Banque de France chaque trimestre. Or il apparaît que ce taux d'usure, aujourd'hui de 2,6 % pour un prêt immobilier d'une durée de moins de 20 ans, est inférieur au taux prévu pour les emprunts liés aux PEL conclus avant le 28 février 2011. Les titulaires de ces PEL se retrouvent donc dans l'impossibilité de souscrire leur prêt immobilier et de bénéficier de la prime d'État de 1 525 euros qui leur est pourtant due. Il lui demande ainsi quels correctifs le Gouvernement entend apporter à cette législation afin de permettre aux personnes ayant souscrit un PEL avant le 28 février 2011 de bénéficier de la prime d'État.

Texte de la réponse

Le plan d'épargne logement (PEL) est un produit d'épargne orienté vers un projet immobilier (achat d'un bien immobilier ou financement de travaux). L'épargne accumulée permet d'obtenir, sous certaines conditions, un prêt d'épargne logement et une prime d'État (pour les PEL ouverts avant le 1er janvier 2018) dont le montant repose sur les intérêts obtenus durant la phase d'épargne du PEL. Suivant la date d'ouverture du plan, le taux d'intérêt retenu pour le prêt d'épargne logement diffère et, au regard des conditions actuelles de taux de marché, peut parfois être supérieur au taux d'usure applicable selon notamment la nature et la durée du prêt. Pour rappel, les modalités de calcul du taux d'usure sont définies par l'article L. 314-6 du code de la consommation qui dispose que « constitue un prêt usuraire tout prêt conventionnel consenti à un taux effectif global qui excède, au moment où il est consenti, de plus du tiers, le taux effectif moyen pratiqué au cours du trimestre précédent par les établissements de crédit et les sociétés de financement pour des opérations de même nature comportant des risques analogues [...] ». Conformément aux articles D. 314-15 et D. 314-16 du code précité, les taux effectifs moyens sont calculés trimestriellement par la Banque de France « selon une moyenne arithmétique simple des taux effectifs globaux observés » via des collectes auprès des établissements prêteurs. L'objectif de ce taux dans sa formule actuelle est de protéger du mieux possible les emprunteurs, notamment les plus modestes d'entre eux, en limitant les écarts à la hausse des taux d'intérêt possibles par rapport à la moyenne des taux constatés. Cette formule permet de contenir les taux d'intérêt dans une fourchette réduite, qui bénéficie ainsi à la majorité des emprunteurs. Le Gouvernement suit très attentivement, en lien avec la Banque de France, le risque d'éviction de certains ménages de l'accès au crédit dans le contexte actuel de remontée rapide des taux d'intérêt. À la fin du mois de septembre, a été publié l'avis relatif aux taux d'usure applicable au 4ème trimestre 2022, c'est-à-dire le taux d'intérêt maximal légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un prêt. L'augmentation de ces taux est plus marquée qu'au trimestre précédent. Dans ce contexte, l'établissement de crédit ne peut que refuser l'octroi du prêt adossé au PEL qui serait

supérieur au taux de l'usure. Toutefois, le caractère usuraire du taux de certains prêts adossés au PEL ne fait que signaler la baisse des taux d'intérêts des crédits immobiliers intervenue depuis la conclusion du contrat, laquelle baisse est favorable au consommateur qui peut s'endetter à des taux beaucoup plus avantageux par un prêt libre. L'éventuelle impossibilité de percevoir la prime d'État est à apprécier au regard de cet élément de contexte. En d'autres termes, la non-obtention de la prime est largement compensée par les économies réalisées sur la charge de la dette, de sorte que l'emprunteur est bénéficiaire du contexte actuel de taux.

Données clés

Auteur : [M. Bastien Marchive](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (1^{re} circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 713

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Ministère attributaire : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [9 août 2022](#), page 3712

Réponse publiée au JO le : [1er novembre 2022](#), page 5076