

Prêt conventionné

Vérfié le 16 septembre 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le prêt conventionné ordinaire est destiné au propriétaire qui souhaite **faire des travaux dans sa résidence principale ou à toute personne qui veut devenir propriétaire de sa résidence principale (en l'achetant ou en la faisant construire). Il est accordé sans conditions de ressources.** Le taux d'intérêt du prêt est plafonné. Il est possible d'obtenir ce prêt auprès des établissements financiers (exemple : banque) ayant passé une convention avec l'État. **(Nous consulter)**

Le prêt peut notamment servir à financer les opérations suivantes :

- Achat d'un terrain et construction d'un logement sur ce terrain
- Achat d'un logement neuf
- Achat d'un logement ancien et travaux d'amélioration si nécessaire
- Travaux dans un logement existant pour faire des économies d'énergie, pour l'agrandir (par extension ou par surélévation) ou pour transformer en logement un local qui n'était auparavant pas destiné à l'habitation. Le montant des travaux doit au moins être égal à 4 000 €.

À savoir : lorsque le prêt finance des travaux, ceux-ci doivent être achevés dans les 3 ans suivant l'offre de prêt.

Le logement doit devenir la résidence principale de l'emprunteur au plus tard 1 an après la fin des travaux ou l'achat.

Ce délai peut être reporté à 6 ans maximum :

- si le logement sera occupé par l'emprunteur à partir de la date de son départ à la retraite,
- et à la condition que le logement soit mis en location jusqu'à cette date en respectant des règles spécifiques .

Pour qu'un logement soit considéré comme une résidence principale, il faut l'occuper au moins 8 mois par an.

Les exceptions suivantes sont admises :

- Cas de force majeure
- Raison de santé
- Obligation liée à votre activité professionnelle (déplacements réguliers, logement de fonction, ...)
- Mise en location dans le respect des conditions prévues

Caractéristiques du prêt

Où le demander ?

Vous pouvez obtenir un prêt conventionné auprès d'un établissement de crédit (exemple : banque) ayant passé une convention avec l'État.

Il peut être utile de comparer l'offre de prêt proposée par différentes banques, car le taux d'intérêt proposé peut varier dans la limite du plafond autorisé. Cette comparaison s'effectue à l'aide du TAEG .

Taux d'intérêt

Il est possible d'obtenir un prêt conventionné :

- à taux d'intérêt fixe ,
- ou à taux d'intérêt variable ,
- ou à taux d'intérêt modulable (à taux fixe et à taux variable).

Le taux d'intérêt ne peut pas dépasser un taux maximum, fixé réglementairement. Dans le respect de cette limite, le taux d'intérêt proposé dépend notamment de la durée de l'emprunt et de l'établissement financier qui propose le prêt conventionné. En conséquence, il est utile de comparer les offres de plusieurs banques,

Taux d'intérêt maximum au 1er novembre 2019 en fonction de la durée du prêt				
	Inférieure ou égale à 12 ans	Entre 12 et 15 ans	Entre 15 et 20 ans	Supérieure
Taux fixe	2,30 %	2,65 %	2,65 %	2,75 %
Taux variable	2,30 %	2,30 %	2,30 %	2,30 %

Durée de remboursement

Le prêt conventionné peut être remboursé sur une durée allant de 5 à 30 ans.

Le contrat de prêt peut prévoir la possibilité de modifier cette durée pour :

- l'allonger jusqu'à totaliser une durée de 35 ans maximum,
- la réduire.

Avantages

Le prêt conventionné est accordé sans condition de ressources.

Un prêt accordé avant le 2 janvier 2020 peut donner droit à l'APL pour l'achat d'un logement ancien situé en zone 3, **et** à la condition de remplir les conditions de ressources relatives à l'APL.

Le prêt peut financer la totalité d'une opération immobilière, **à l'exception** :

- *des frais de notaires*, c'est-à-dire des droits de mutation et des frais de notaire,
- des frais d'instruction du dossier,
- des éventuels frais d'achat des meubles meublant.

Le prêt peut être complété notamment par :

- un apport personnel,
- un prêt à taux zéro (PTZ),
- un éco-prêt à taux zéro,
- un prêt d'épargne logement,
- un prêt Action logement,
- un complément de prêt accordé aux Français rapatriés d'outre-mer titulaires d'un titre d'indemnisation,
- un prêt pour les fonctionnaires,
- un prêt-relais dans l'attente de la vente du précédent logement.

Attention : un prêt conventionné ne peut pas être complété par un prêt immobilier "classique".