

PRÊT CONVENTIONNE

Un particulier peut effectuer une demande de prêt conventionné ou PC :

- ° soit pour une maison individuelle neuve ou un appartement neuf, situé dans un ensemble collectif avec éventuellement les annexes et le garage ;
- ° soit pour faire construire un logement, une maison individuelle, ses annexes et garage, et acheter éventuellement le terrain ;
- ° soit pour acheter un logement existant, ou une maison et éventuellement son terrain, avec le cas échéant des travaux d'amélioration ;
- ° soit pour l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'origine à l'habitation.

Le PC peut également financer des travaux seuls, visant :

- ° à améliorer un logement ou une maison individuelle isolés ou situés dans un ensemble collectif ;
- ° à réaliser des économies d'énergie ;
- ° à agrandir un logement existant par extension ou surélévation ;
- ° à adapter un immeuble ou un logement aux besoins des personnes handicapées.

Enfin, le PC peut financer le remboursement anticipé total d'un prêt conventionné à annuités progressives.

Un emprunteur peut bénéficier d'un PC :

- s'il est français, ou étranger titulaire d'un titre de séjour ;
- s'il occupe le logement à titre de résidence principale et permanente ;
- s'il le loue : le logement sera la résidence principale de son locataire.

Le PC est accordé sans condition de ressources.

Toutefois l'emprunteur dont les ressources ne dépassent pas un plafond réglementaire, bénéficie d'un prêt conventionné garanti par l'Etat : le prêt d'accession sociale ou PAS.

Le PC donne droit à une aide personnalisée au logement (APL).

Normes minimales de surface et d'habitabilité

I - Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble

1.1 Etanchéité

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

1.2 Parties communes

Le gros oeuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien.

La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires sont en bon état.

Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave, ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien.

1.3 Canalisations

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchés au réseau public de distribution s'il existe ; en cas contraire, elles sont conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

II - Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements

2.1 Normes dimensionnelles

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service telles que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

La surface habitable d'un logement, définie à l'article R.111-2 du CCH, est égale ou supérieure à 14 mètres carrés.

La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins ; aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés.

La hauteur sous-plafond d'une pièce principale est au moins égale à 2,30 mètres pour une surface au moins égale à 7 m².

2.2 Ouverture et ventilation

Toutes les pièces principales des logements sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre.

La ventilation des logements est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

2.3 Installation de la cuisine ou du coin cuisine

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installé l'eau potable (chaude et froide).

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

2.4 Installation du gaz et de l'électricité

Les canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

2.5 Equipement sanitaire

Tout logement comporte :

Un cabinet d'aisance, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ; dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Toutefois, le WC pourra être situé dans la salle d'eau. Le cabinet d'aisance est séparé de la cuisine et des pièces principales.

Une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

2.6 Chauffage

Le logement est équipé :

- a) d'un chauffage à eau chaude centralisé et, dans le cas d'un chauffage individuel, celui-ci est équipé de dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage ;
- b) ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes, de planchers chauffants, de plafonds rayonnants ou de systèmes à accumulation ;
- c) ou un chauffage par un système thermodynamique ;
- d) ou un équipement de chauffage fonctionnant au bois ou autres biomasses, de classe 1 (norme NF EN 13 229 et NF EN 13 240), tel qu'un poêle, un foyer fermé, un insert ou une chaudière de classe 2 (norme NF EN 303.5) dont la puissance est inférieure à 300 kW.

Conditions d'occupation

Le logement financé à l'aide d'un prêt conventionné doit constituer la résidence principale de l'emprunteur, ou celle de ses ascendants, descendants ou conjoint ou des ascendants et descendants de son conjoint.

Il doit être occupé au minimum 8 mois par an pendant toute la durée de remboursement du prêt, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

L'emprunteur peut louer son logement financé avec un PC temporairement :

pendant 6 ans maximum à partir de la date d'achèvement des travaux lorsqu'il achète ou fait construire en perspective de sa retraite, de son retour de l'étranger ou des DOM-TOM. Dans ce cas, l'emprunteur le déclare à l'établissement prêteur. Sur simple déclaration à l'établissement prêteur, lorsqu'il ne peut plus destiner le logement à sa résidence principale et à l'organisme payeur de l'APL en cas de bénéfice de l'aide.

Dans tous les cas, la location doit respecter les conditions prévues par la loi du 6/07/1989 modifiée.

Le bénéficiaire d'un PC peut également acheter ou construire un logement neuf pour le louer : le logement sera la résidence principale du locataire.

L'emprunteur peut :

passer une convention avec l'Etat qui régleme les conditions de la location et dans ce cas, son locataire a droit à l'APL, si le PC finance des opérations portant sur l'acquisition de logements existants, seule cette option est possible ; louer dans les conditions de droit commun. Dans ce cas, le loyer initial est libre, le locataire n'a pas droit à l'APL mais éventuellement à l'allocation logement.

Pendant la durée de remboursement du prêt conventionné, le logement ne peut être ni transformé en local commercial, ni affecté à la location saisonnière ou à la location meublée plus de quatre mois par an, ni utilisé comme résidence secondaire, ni utilisé à titre d'accessoire à un contrat de travail.

Superficie du logement

Le logement dont l'achat est financé avec un PC doit répondre aux normes de surface habitable minimales qui dépendent de la composition de la famille de l'emprunteur.

Composition de la famille Surface mini. en m²

Personne seule	9 m ²
Deux personnes	16 m ²
Trois personnes	25 m ²
Quatre personnes	34 m ²
Cinq personnes	43 m ²
Six personnes	52 m ²
Sept personnes	61 m ²
Par personne supplém.	9 m ²

Les normes minimales de surface habitable s'appliquent aux opérations suivantes financées par un PC/PAS:

- ° agrandissement d'un logement existant par extension ou surélévation
- ° achat d'un logement achevé depuis plus de 20 ans
- ° achat d'un logement achevé depuis plus de 20 ans suivi le cas échéant de travaux d'amélioration.

Conditions d'obtention d'un prêt

Une offre de prêt doit être adressée gratuitement à l'emprunteur avec accusé de réception : elle doit préciser les conditions du prêt, valables au minimum 30 jours.

L'emprunteur ne peut accepter l'offre de prêt qu'après un délai de 10 jours à compter de la date de l'accusé de réception.

Il dispose d'un délai minimal de 30 jours à compter de la réception de l'offre de prêt pour l'accepter ou la refuser.

L'acceptation de l'offre de prêt par l'emprunteur se fait obligatoirement par écrit avec accusé de réception, sous condition résolutoire de la conclusion du contrat définitif.

Le contrat de prêt est conclu devant notaire après accomplissement des formalités hypothécaires.

En règle générale, le prêt est débloqué au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Dans le cas où l'emprunteur achète un logement ancien et fait exécuter lui-même les travaux, une première partie du prêt est versée à la signature du contrat chez le notaire, une deuxième partie au fur et à mesure des travaux.

Dans le cas où l'emprunteur achète un logement sur lequel les travaux ont été exécutés, le prêt est versé lors de la signature du contrat chez le notaire.

Montant et durée

Montant du prêt conventionné :

le PC peut financer l'intégralité du coût de l'opération.

Le coût de l'opération comprend toutes taxes comprises :

- ° la charge foncière ou la charge immobilière y compris les honoraires de géomètre et les taxes y afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notariés et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ;
- ° les honoraires de négociation ;
- ° le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ;
- ° les frais relatifs à l'assurance de responsabilité ou à l'assurance dommages-ouvrage ;

certaines taxes afférentes à la construction :

- **taxe locale d'équipement**
 - **en Ile de France, taxe complémentaire à la TLE**
 - **taxe pour le financement des CAUE**
 - **taxe spéciale d'équipement perçue dans le département de Savoie**
 - **taxe départementale des espaces naturels sensibles**
- **frais d'état des lieux obligatoire, en cas d'acquisition d'un logement de plus de 20 ans ;**
- **si le terrain destiné à la construction a été acquis depuis moins de trois ans à la date d'émission de l'offre de prêt, sa valeur peut être prise en compte dans le coût de l'opération ou refinancée par un prêt conventionné.**

Durée du prêt conventionné :

la durée initiale d'amortissement du PC est fixée à 5 ans au minimum et à 30 ans au maximum.

Les contrats de prêts peuvent prévoir que la durée peut être rallongée au cours de la période de remboursement jusqu'à un maximum de 35 ans, ou réduite sans durée minimale.

Remboursement

La charge mensuelle nette globale de remboursement ne devrait pas dépasser 25 à 30% des ressources mensuelles de l'emprunteur.

Prêt complémentaire

Le PC peut être complété, lorsque l'emprunteur remplit les conditions afférentes à chaque type de prêt aidé, par :

- **un prêt à 0%,**
- **un prêt d'épargne logement,**
- **une subvention de l'ANAH,**
- **un prêt fonctionnaire,**
- **un prêt 1 % logement sous réserve de remplir les conditions d'obtention relative à l'opération**
- **un crédit à court terme consenti dans l'attente de la vente du précédent logement**
- **un complément de prêt accordé aux français rapatriés d'outre-mer titulaires d'un titre d'indemnisation**