



Quand mettre en location un logement acheté par un PTZ ou un prêt conventionné ?

Vérfifié le 10 janvier 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Il est possible de mettre en location le logement, mais cela dépend notamment de la date d'obtention du prêt.

Prêt accordé depuis 2016

Un logement acheté avec un PTZ, un PAS ou un prêt conventionné ne peut pas être mis en location durant les 6 années qui suivent la date de versement du prêt.

Toutefois, il est possible de mettre en location le logement durant cette période si les 2 conditions suivantes sont remplies :

- L'emprunteur se trouve une situation particulière
- L'emprunteur respecte des règles spécifiques de mise en location (loyer plafonné, revenu du locataire plafonné, durée totale de location limitée)

Les situations permettant à l'emprunteur de mettre en location le logement sont les suivantes :

- Le logement deviendra sa résidence principale au moment de sa retraite, qui interviendra dans moins de 6 ans (soit moins de 12 ans après le versement du prêt)
- L'emprunteur a une mobilité professionnelle. En conséquence, son nouveau trajet (aller) entre son lieu d'activité et le logement financé est d'au moins 50 km ou représente un temps de transport d'au moins 1 heure 30.
- Il divorce ou rompt son Pacs
- Il est en situation d'invalidité ou en incapacité, reconnue par la délivrance d'une carte d'invalidité
- Il est au chômage depuis plus d'1 an (situation attestée par l'inscription à Pôle Emploi).

Attention, l'emprunteur qui se trouve dans l'une de ces 5 situations peut mettre en location le logement à condition de respecter toutes les règles suivantes :

- La durée totale de location du logement ne peut pas dépasser 6 ans
- Le logement doit servir de résidence principale au locataire. Le logement ne peut pas être loué pour être utilisé comme logement de fonction, ou comme meublé de tourisme (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2045>) ou comme résidence secondaire.
- Le loyer appliqué ne peut pas dépasser les plafonds de loyer d'un logement social de type PLS (<https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0031180&reqId=205212d1-5fee-4dbd-bd48-6e991651d59e&pos=13>).
- Les ressources du locataire, à la signature du bail, ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources pour obtenir un logement social de type PLS (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>).

▲ Attention : il est obligatoire d'informer l'organisme financier qui a accordé le prêt de la mise en location du logement. Si l'emprunteur perçoit des APL pour ce logement, il doit de même informer la Caf (ou la MSA s'il dépend du régime agricole).

Prêt accordé avant 2016

Plus de 6 ans après le versement du prêt

Le logement acheté avec un PTZ, un PC ou un PAS peut être mis en location au-delà des 6 années suivant la date de versement du prêt, dès lors que vous avez l'accord de la banque.

Il faut adresser un courrier à votre banque exposant votre situation (rappel du prêt et bien concerné) et lui demandant si elle ne s'oppose pas à la mise en location du bien.

Si la banque est d'accord, le PTZ peut être maintenu et la mise en location du bien est libre.

Au cours des 6 années suivant la date de versement du prêt

Le logement acheté avec un PTZ, un PC ou un PAS ne peut pas être mis en location tant que le prêt n'est pas intégralement remboursé.

Cependant, cette condition n'est pas exigée si vous vous trouvez dans l'une des situations suivantes :

- Le logement deviendra votre résidence principale au moment de votre retraite qui interviendra dans moins de 6 ans
- Vous avez une mobilité professionnelle où la distance séparant le nouveau lieu de l'activité et le logement financé est d'au moins 50 km ou entraîne en temps de trajet aller au moins égal à 1h30
- Vous divorcez ou vous rompez votre Pacs
- Vous êtes en situation d'invalidité ou d'incapacité reconnue par la délivrance d'une carte d'invalidité
- Vous êtes au chômage depuis plus d'1 an (situation attestée par l'inscription à Pôle Emploi)

Si vous êtes dans l'une de ces 5 situations, la location doit respecter toutes les conditions suivantes :


- La location ne peut pas excéder 6 ans
- Le logement ne peut être loué ni comme location saisonnière (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2045>), ni comme logement

meublé (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N349>)


- Le loyer est plafonné et ne peut pas dépasser les **plafonds de loyer des logements sociaux de type PLS** (<https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0031180&reqId=205212d1-5fee-4dbd-bd48-6e991651d59e&pos=13>).
- Les ressources du locataire ne doivent pas dépasser les **plafonds de ressources pour obtenir un logement social de type PLS** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>).

Prêt intégralement remboursé


Le logement acheté avec un PTZ, un PC ou un PAS peut être mis en location.

 **À noter** : un prêt conventionné ordinaire peut aussi être conclu pour l'achat d'un logement dédié à la mise en location, à la condition que le locataire en fasse sa *résidence principale* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1064>). Lorsque ce prêt finance l'achat d'un logement existant ou des travaux d'amélioration, une **convention doit être passée avec l'État** (<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/conventionnement-apl-et-loyers-r382.html>).

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : article D31-10-6  (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000023361866&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Conditions de mise en location
- Avis du 21 janvier 2020 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums de certaines conventions  (<https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0031180&reqId=205212d1-5fee-4dbd-bd48-6e991651d59e&pos=13>)
Plafonds des loyers applicables (voir les dispositions relatives au prêts locatifs sociaux)

Pour en savoir plus

- **Plafonds de loyer des logements sociaux de type PLS**  (<https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0031180&reqId=205212d1-5fee-4dbd-bd48-6e991651d59e&pos=13>)
Ministère chargé de l'environnement