

ARRETE

Arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.

NOR: EQUU0400077A

Version consolidée au 02 juin 2011

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer et le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 331-76-5-1 à R. 331-76-5-4 ;

Vu l'arrêté du 9 mai 1995 modifié pris en application de l'article R. 353-16 et de l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté du 4 octobre 2001 modifié relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés ;

Vu l'arrêté du 19 décembre 2003 pris en application des articles 2 duodécies, 2 duodécies A, 2 terdecies A, 2 quindécies B et 2 quindécies C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones, aux rubriques des états descriptifs et aux performances techniques des logements acquis pour être réhabilités,

Article 1 En savoir plus sur cet article...

Les conditions de ressources mentionnées à l'article [R. 331-76-5-1](#) du code susvisé sont appréciées dans les conditions prévues à l'article 3 de l'arrêté du 4 octobre 2001 susvisé. Le non-respect de ces dispositions est assimilé à une inexécution des obligations de l'accédant au sens de l'article 11 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984.

Article 2 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Arrêté du 26 mai 2011 - art. 1

Le montant de la partie de la redevance mensuelle correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement et mentionné au II de l'article [R. 331-76-5-1](#) ne peut excéder des plafonds, exprimés en euros par mètre carré de surface utile telle que définie à l'article [R. 331-10](#). Ces plafonds sont fixés en annexe I, selon les zones définies à l'article [R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation](#). La surface utile peut être augmentée, dans la limite de 6 mètres carrés, de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

Les plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers appréciée entre la valeur du 2e trimestre de l'antépénultième année et celle du 2e trimestre de l'année précédente.

Article 3 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Arrêté du 26 mai 2011 - art. 1

Pour les opérations mentionnées au I de l'article [R. 331-76-5-1](#), le prix de vente maximum mentionné au II du même article est fixé, en euros par mètre carré de surface utile, à l'annexe II du présent arrêté, selon les zones définies à l'article [R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation](#). La surface prise en compte est déterminée dans les conditions fixées à l'article 2.

Les prix plafonds définis à l'alinéa précédent sont révisés chaque année le 1er janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction appréciée entre la valeur du deuxième trimestre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente.

La minoration mentionnée au II de l'article R. 331-76-5-1 est égale à 1 % du prix de vente par an.

Article 4 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Décret n°2008-1010 du 29 septembre 2008 - art. 7

Le ménage bénéficie, en cas de levée d'option, de la garantie de rachat de son logement, mentionnée au II de l'article [R. 331-76-5-1](#), par le vendeur qui a bénéficié de la décision d'agrément ou par une personne morale avec qui le vendeur a conclu une convention à cet effet. Sous réserve que le logement soit toujours occupé à titre de résidence principale, la garantie peut être mise en jeu, sur demande de l'emprunteur ou du co-emprunteur, dans les quinze ans à compter de la date de levée d'option. La demande, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenance, pour l'emprunteur ou le co-emprunteur, de l'un des faits suivants :

- décès ;
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ;
- chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution mentionnée à l'article L. 5312-1 du code du travail ;
- invalidité reconnue soit par la carte d'invalidité prévue à l'article 173 du code de la famille et de l'aide sociale, soit par la décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel (COTOREP) ;
- divorce ;
- dissolution d'un pacte civil de solidarité.

En cas de mise en jeu, le vendeur s'oblige à racheter le logement dans les conditions suivantes :

- dans les cinq premières années à compter de la date de levée d'option, le prix est égal au prix de vente du logement à la levée d'option ;
- de la sixième à la quinzième année à compter de la date de levée d'option, le prix est égal au prix de vente du logement à la levée d'option, minoré de 2,5 % par année écoulée.

Ce prix est minoré, le cas échéant, des frais de réparation nécessaires à une nouvelle occupation et justifiés par la production des factures correspondantes.

Article 5 En savoir plus sur cet article...

Dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 4, le ménage dont les ressources sont inférieures aux plafonds mentionnés à la première phrase de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation peut également demander au vendeur ayant bénéficié de la décision d'agrément ou à une personne morale avec qui ce dernier a conclu une convention la mise en jeu d'une garantie de relogement.

La garantie de relogement consiste à proposer au ménage trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, dans un délai de six mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le ménage dispose d'un délai d'un mois à compter de la dernière offre pour l'accepter. A l'expiration de ce délai, si le ménage n'a pas accepté l'une des trois offres, la garantie cesse de s'appliquer.

Article 6 En savoir plus sur cet article...

Le directeur du Trésor, le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction et le directeur du budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

► Annexes

Article Annexe I En savoir plus sur cet article...

Modifié par Arrêté du 26 mai 2011 - art. 2

PLAFONDS DE LA PARTIE DE REDEVANCE MENSUELLE CORRESPONDANT AU DROIT DE L'ACCÉDANT À LA JOUISSANCE DU LOGEMENT FIXÉS EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 331-76-5-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

(En euros, par mètre carré de surface utile, par mois)

ZONE GÉOGRAPHIQUE	PLAFOND
A bis (*)	12, 38
A	9, 52
B1	8, 20
B2	7, 86
C	7, 31
(*)	

Article Annexe II En savoir plus sur cet article...

Modifié par Arrêté du 7 avril 2009 - art. 2

PLAFONDS DE PRIX DE VENTE (*) FIXÉS EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 331-76-5-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION.

(En euros, par mètre carré de surface utile)

--	--

ZONE GÉOGRAPHIQUE	PRIX MAXIMUM
A	4 100
B1	2 750
B2	2 400
C	2 100
(*) La TVA ayant déjà été acquittée en amont par le vendeur, la vente n'est pas soumise à la TVA.	

Le ministre de l'équipement, des transports,

du logement, du tourisme et de la mer,

Gilles de Robien

Le ministre de l'économie,

des finances et de l'industrie,

Francis Mer

Le ministre délégué au budget

et à la réforme budgétaire,

Alain Lambert