

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

#### Arrêté du 10 août 2009 fixant les conditions des garanties de rachat et de relogement prévues dans le cadre du Pass-foncier

NOR : DEVU0917106A

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat et le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme,

Vu le code civil, notamment son article 515-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 313-1 et suivants et ses articles R. 313-12 à R. 313-20-3 et R. 331-12 ;

Vu le code du travail, notamment son article L. 5411-1 ;

Vu le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 146-9 et L. 241-3 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 21 juillet 2009,

Arrêtent :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Les garanties de rachat et de relogement mentionnées au *e* du 1<sup>o</sup> du I de l'article R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation et au *d* du 2<sup>o</sup> du même I sont accordées à l'accédant dans les conditions prévues par le présent arrêté par l'organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement qui accorde le prêt ou le bail à construction ou par une personne morale ayant conclu avec lui une convention à cet effet.

**Art. 2.** – La garantie de rachat peut être demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, pendant la durée de différé mentionnée au *b* du 1<sup>o</sup> du I de l'article R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation ou pendant la durée initiale du bail mentionnée au *c* du 2<sup>o</sup> du même article si, au jour de la demande, les conditions suivantes sont remplies :

*a)* Le logement est occupé à titre de résidence principale ;

*b)* La demande visant à bénéficier de la garantie de rachat est faite par l'accédant ou, en cas de décès de celui-ci, par ses descendants directs ou son conjoint occupant le logement au jour du décès et intervient dans un délai d'un an suivant la survenance de l'un des faits générateurs suivants :

- décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant ;
- chômage de l'accédant d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription sur la liste des demandeurs d'emploi mentionnée à l'article L. 5411-1 du code du travail ;
- invalidité reconnue de l'accédant soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'article L. 146-9 du code de l'action sociale et des familles, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du même code ;

Si l'accédant bénéficie du prêt à taux nul mentionné au *c* du V de l'article R. 313-19-3 du code de la construction et de l'habitation, le délai d'un an susmentionné est suspendu pour la durée pendant laquelle le prêt à taux nul est versé à l'accédant ; il reprend pour la durée restante à compter de la fin de la période de versement du prêt à taux nul. Dans le cas où la garantie de rachat est ultérieurement mise en jeu, le prêt à taux nul est intégralement remboursé lors du rachat du bien ;

*c)* Le taux d'effort de l'accédant est supérieur ou égal à 40 %. Le taux d'effort de l'accédant s'entend du rapport entre, au numérateur, l'ensemble des remboursements d'emprunt immobiliers et des charges immobilières afférents au logement (incluant les charges de copropriété, la taxe d'habitation et la taxe foncière) nets des aides personnelles au logement, et, au dénominateur, l'ensemble des ressources de l'accédant (incluant les revenus salariés ou non salariés, les pensions alimentaires, les indemnités et allocations de toute nature autre que les aides personnelles au logement). Il est apprécié sur une période ne pouvant excéder trois mois avant la demande ;

d) L'accédant est de bonne foi.

La garantie de rachat consiste, pour l'organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ou la personne morale ayant conclu avec lui une convention à cet effet, à proposer à l'accédant de racheter le logement à un prix égal à 80 % du montant total d'opération, apprécié dans les conditions fixées à l'article R. 318-11 du code de la construction et de l'habitation, ou, en cas de location-accession, du prix arrêté lors de la levée de l'option. Toutefois, ce prix de rachat est diminué de 1,5 % au plus par année écoulée à partir de la sixième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale ou, en cas de location-accession, le transfert de propriété a eu lieu.

Ce prix peut, en outre, être minoré des frais des réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté de ses installations. Ces frais de réparation sont fixés sur la base du montant le moins élevé de trois devis à produire par l'organisme ou la personne morale mentionnée ci-dessus relatifs aux réparations à effectuer.

La garantie de rachat prend fin à l'issue de la durée de différé ou de la durée initiale du bail susmentionnée.

**Art. 3.** – La garantie de relogement peut être demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, par l'accédant ou, en cas de décès, par son conjoint ou par ses descendants directs occupant le logement avec l'accédant en l'absence de conjoint, pendant la durée de différé mentionnée au *b* du 1<sup>o</sup> du I de l'article R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation ou pendant la durée initiale du bail mentionnée au *c* du 2<sup>o</sup> du même article. Elle est soumise aux conditions suivantes :

a) Les conditions d'éligibilité à la garantie de rachat mentionnées à l'article 2 sont satisfaites ;

b) Les revenus de l'accédant ou, en cas de décès, de son conjoint ou de ses descendants directs occupant le logement avec l'accédant en l'absence de conjoint n'excèdent pas les plafonds de ressources mentionnés à la première phrase de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation.

La garantie de relogement consiste, pour l'organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ou la personne morale ayant conclu avec lui une convention à cet effet, à proposer à l'accédant ou, en cas de décès, à son conjoint ou à ses descendants directs occupant le logement avec l'accédant en l'absence de conjoint 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 demandeur dispose d'un délai d'un mois à compter de chacune des offres pour l'accepter. A l'expiration du délai d'un mois à compter de la dernière offre, la garantie cesse de s'appliquer si l'accédant n'a pas accepté l'une des trois offres qui lui ont été proposées.

**Art. 4.** – Pour l'application du présent arrêté, est assimilée au conjoint la personne vivant en concubinage avec l'accédant ou le partenaire avec lequel l'accédant a conclu un pacte civil de solidarité.

**Art. 5.** – Les contrats de prêts ou de baux à constructions prévoyant les garanties mentionnées au présent arrêté reproduisent les dispositions des articles 2 et 3.

**Art. 6.** – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, le directeur général du Trésor et de la politique économique 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.

Fait à Paris, le 10 août 2009.

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,  
de l'énergie, du développement durable et de la mer,  
en charge des technologies vertes  
et des négociations sur le climat,*

JEAN-LOUIS BORLOO

*La ministre de l'économie,  
de l'industrie et de l'emploi,*

CHRISTINE LAGARDE

*Le ministre du budget, des comptes publics,  
de la fonction publique  
et de la réforme de l'Etat,*

ERIC WOERTH

*Le secrétaire d'Etat  
chargé du logement et de l'urbanisme,*

BENOIST APPARU