J.O n° 232 du 6 octobre 2001 page 15754 texte n°

Textes généraux

Ministère de l'équipement, des transports et du logement

Arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés

NOR: EQUU0100060A

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'équipement, des transports et du logement et la secrétaire d'Etat au logement,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 312-3-1, R. 331-63 à R. 331-77 ;
Vu l'arrêté du 22 novembre 1977 modifié fixant les conditions dans lesquelles des banques ou établissements de crédit peuvent être habilités à consentir des prêts conventionnés ;
Vu l'arrêté du 1er mars 1978 modifié relatif aux normes de surface et d'habitabilité des logements financés à l'aide de prêts conventionnés ;
Vu l'arrêté du 7 mars 1978 modifié relatif aux conditions d'octroi et aux montants des prêts conventionnés ;
Vu l'arrêté du 17 juillet 1984 relatif aux travaux d'agrandissement de logements existants financés à l'aide de prêts conventionnés ;
Vu l'arrêté du 18 mars 1993 modifié fixant les plafonds de ressources d'éligibilité aux prêts conventionnés garantis par l'Etat au titre du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété,
Arrêtent :

TITRE Ier
CONDITIONS RELATIVES AUX BENEFICIAIRES

Art. 1er. - L'ensemble des personnes destinées à occuper le bien financé constitue un ménage au sens du présent arrêté.

Art. 2. - Les plafonds de ressources d'éligibilité aux prêts conventionnés garantis par l'Etat au titre du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété prévus au premier alinéa de l'article R. 312-3-1 du code de la construction et de l'habitation sont fixés à l'annexe I du présent arrêté en tenant compte du nombre de personnes composant le ménage et de la localisation du logement.

Art. 3. - La prise en compte des ressources s'effectue dans les conditions des articles 3 et 4 de l'arrêté du 2 octobre 1995 relatif aux conditions d'octroi de l'avance aidée par l'Etat. Toutefois, lorsqu'il est disponible, l'avis d'impôt sur le revenu délivré au titre de la dernière année précédant celle de l'offre de prêt peut être pris en compte.

TITRE II
CONDITIONS RELATIVES AU LOGEMENT

Art. 4. - Les locaux doivent être conformes aux surfaces habitables suivantes, définies selon la composition du ménage : la surface habitable minimale doit être de 9 mètres carrés pour une personne seule et de 16 mètres carrés pour deux personnes, augmentés de 9 mètres carrés par personne supplémentaire.

Art. 5. - Les travaux d'agrandissement de logements existants, par extension ou surélévation, doivent conduire à une création de surface habitable d'au moins 14 mètres carrés. Après travaux, la superficie du logement doit être conforme aux minima fixés à l'article 4 du présent arrêté.

Art. 6. - I. - Les normes d'habitabilité mentionnées à l'article R. 331-69 du code de la construction et de l'habitation sont celles de l'annexe II du présent arrêté.
II. - Les travaux peuvent également viser l'adaptation de l'immeuble ou du logement aux besoins des personnes handicapées ou la réduction des dépenses d'énergie. Ils sont précisés par les annexes III et IV du présent arrêté.
III. - L'état des lieux mentionné à l'article R. 331-69 est établi selon un modèle figurant en annexe V du présent arrêté par un professionnel indépendant de la transaction, titulaire d'une assurance professionnelle et figurant sur une liste proposée par les établissements prêteurs. Ces derniers communiquent aux demandeurs cette liste ainsi que les tarifs forfaitaires des frais relatifs à l'état des lieux.
IV. - Au quatrième alinéa du II (2.1.) de l'annexe I de l'arrêté du 1er mars 1978 susvisé, les mots : « 16 mètres carrés » sont remplacés par les mots : « 14 mètres carrés ».
V. - Le dernier alinéa du II (2.1.) de l'annexe I de l'arrêté du 1er mars 1978 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :
« La hauteur sous plafond d'une pièce principale et des pièces isolées est au moins égale à 2,30 mètres pour une surface au moins égale à 7 mètres carrés. »

TITRE III
CONDITIONS FINANCIERES

Art. 7. - Pour les opérations prévues à l'article R. 331-63, le coût total de l'opération est déterminé selon les modalités du I de l'article 7 de l'arrêté du 2 octobre 1995 relatif aux conditions d'octroi de l'avance aidée par l'Etat. Il comprend en outre les frais d'état des lieux mentionnés à l'article R. 331-69 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 8. - Lorsque les prêts conventionnés sont consentis avant la date d'achèvement des travaux, la période d'amortissement peut être précédée d'une période d'anticipation mentionnée au contrat de prêt.

Art. 9. - Lorsque les prêts sont à taux révisable ou en cas de prêts mixtes définis au deuxième alinéa de l'article R. 331-73 :
- pour l'application du 3o a de l'article R. 331-75, la variation maximale à la hausse du taux par rapport au taux initial est fixée à 300 points de base ;
- pour l'application des 3o b et 3o c du même article, l'augmentation annuelle des échéances de remboursement ne peut excéder la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation hors tabac et l'allongement de la durée est plafonné à 20 % de la durée initiale du prêt ; si le montant de l'échéance est resté constant pendant une durée supérieure à un an, cette augmentation ne pourra excéder la variation sur la même durée de l'indice INSEE des prix à la consommation hors tabac, plafonnée à 12 % de l'échéance précédente.

Art. 10. - Lorsque les prêts sont modulables, l'emprunteur ne supporte pas de frais à ce titre.

Art. 11. - Pour les opérations visées à l'article R. 331-63 (4o), le montant des travaux, toutes taxes comprises, est au minimum égal à 26 250 F.
A compter du 1er janvier 2002, ce montant, toutes taxes comprises, est au minimum égal à 4

000 Euro.

Art. 12. - Les travaux mentionnés à l'article R. 331-63 doivent être achevés dans un délai de trois ans à compter de la date d'acceptation de l'offre de prêt.

TITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 13. - L'arrêté du 1er mars 1978 susvisé, à l'exception de ses annexes I, II, III et IV qui deviennent respectivement l'annexe II intitulée : « Normes d'habitabilité » et les annexes III (Liste des principaux travaux d'accessibilité de l'immeuble et du logement et d'adaptation du logement aux handicapés physiques), IV (Nature des prestations et travaux à prendre en compte pour économiser l'énergie) et V (Etat des lieux) du présent arrêté, les arrêtés des 7 mars 1978, 17 juillet 1984 et 18 mars 1993 susvisés sont abrogés.

Art. 14. - Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

Art. 15. - Le directeur du Trésor et le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction 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 4 octobre 2001.

Le ministre de l'équipement,
des transports et du logement,
Jean-Claude Gayssot

Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,
Laurent Fabius

La secrétaire d'Etat au logement,
Marie-Noëlle Lienemann

A N N E X E I

PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES FIXES EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 312-3-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (CCH)

Valeurs en francs applicables jusqu'au 31 décembre 2001

==========

Vous pouvez consulter le tableau dans le JO
n° 232 du 06/10/2001 page 15754 à 15755

==========

Valeurs en euros applicables à compter du 1er janvier 2002

==========

Vous pouvez consulter le tableau dans le JO
n° 232 du 06/10/2001 page 15754 à 15755

==========