

J.O n° 26 du 1 février 2005 page 1656
texte n° 11

Décrets, arrêtés, circulaires
Textes généraux
Ministère de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale

Décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005 relatif aux avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété et modifiant le code de la construction et de l'habitation

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale,

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de la consommation ;

Vu le code général des impôts ;

Vu le code des assurances ;

Vu le code monétaire et financier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles ;

Vu la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, notamment l'article 42 ;

Vu la loi n° 2004-1484 du 30 décembre 2004 de finances pour 2005, notamment son article 93 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 16 décembre 2004 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Article 1

Il est créé au titre Ier du livre III du code de la construction et de l'habitation un chapitre VIII ainsi rédigé :

« Chapitre VIII

« Avances remboursables sans intérêt pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété

« Art. R. 318-1. - La condition prévue au c du I de l'article 244 quater J du code général des impôts est remplie

lorsque la résidence principale du bénéficiaire de l'avance remboursable a été rendue inhabitable de façon définitive du fait d'une catastrophe entraînant l'application :

« - soit de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles ;

« - soit de l'article L. 122-7 du code des assurances pour des dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones ;

« - soit du premier alinéa de l'article L. 128-1 du code des assurances pour des dommages dus à des catastrophes technologiques.

« La demande d'avance doit être présentée dans le délai de deux ans suivant la date de publication de la décision de constatation de l'état de catastrophe ou la survenance du sinistre et être accompagnée d'une attestation selon laquelle les dommages affectant le logement nécessitent la réalisation sur un autre site d'une nouvelle construction ou l'acquisition d'un nouveau logement.

« Art. R. 318-2. - L'avance peut être accordée pour financer les opérations suivantes :

« 1° La construction d'un logement, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement, ou l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ; l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation est assimilé à la construction d'un logement ;

« 2° L'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires ;

« 3° L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au 1° ou au 2° du présent article. Dans ce cas, l'avance est accordée au vu des ressources de l'accédant à la date de la levée d'option.

« Ces opérations peuvent comprendre la construction ou l'acquisition simultanée de dépendances dont la liste est fixée par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie et des finances.

« Sont qualifiés de "neufs, au sens du présent chapitre, les logements mentionnés au 1°, ainsi que ceux mentionnés au 3° lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option. Les autres logements sont qualifiés d'"anciens.

« **Art. R. 318-3.** - Les logements anciens au sens de l'article R. 318-2 doivent, le cas échéant après réalisation de travaux, répondre aux normes minimales de surface et d'habitabilité définies en annexe au présent code. Le respect de cette condition est apprécié au jour de l'entrée dans les lieux de l'emprunteur.

« **Lorsque l'acquisition porte sur des immeubles achevés depuis plus de vingt ans, un état des lieux relatif à la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité est établi dans les mêmes conditions que celui prévu à l'article R. 331-69 par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle. Cet état des lieux est conservé au dossier de prêt. Si des travaux de mise aux normes sont nécessaires, l'octroi de l'avance est subordonné à leur réalisation.**

« Section I

« Conditions d'attribution de l'avance

« Art. R. 318-4. - L'emprunteur doit, au moment de la demande d'avance, fournir les pièces justificatives attestant de son lieu de résidence principale et apporter la preuve qu'il n'en a pas été propriétaire au cours des deux dernières années précédant l'offre d'avance.

« L'attribution de l'avance est déterminée en fonction du montant total des ressources de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement financé, du nombre de ces personnes et de la localisation du logement selon les zones A, B ou C mentionnées aux articles 2 duodécies, 2 duodécies A et 2 terdecies A de l'annexe III au code général des impôts.

« Le montant total de ces ressources ne peut excéder les plafonds suivants :

Vous pouvez consulter le tableau dans le JO

n° 26 du 01/02/2005 texte numéro 11

« Art. R. 318-5. - Pour l'application des plafonds fixés à l'article R. 318-4, les ressources de l'emprunteur sont appréciées en prenant en compte son revenu fiscal de référence au sens du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts, auquel est ajouté, le cas échéant, celui des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur.

« Pour l'application du douzième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts, lorsqu'au cours de l'avant-dernière année ou de l'année précédant celle de l'offre d'avance remboursable sans intérêt survient un événement modifiant la composition du foyer fiscal de l'emprunteur, la somme des revenus fiscaux de référence servant de base à la définition du montant de l'avance remboursable sans intérêt est calculée de la manière suivante :

« - lorsque l'un des événements mentionnés aux 4, 6 et 7 de l'article 6 du code général des impôts survient et si l'avis d'imposition commun permet d'individualiser les revenus de l'intéressé, seuls les revenus de ce dernier faisant l'objet d'une imposition commune puis séparée sont pris en compte. Lorsque cette individualisation n'est pas possible, le montant total des revenus de l'intéressé à prendre en compte est égal à la somme de la moitié des revenus faisant l'objet d'une imposition commune et de la totalité des revenus faisant l'objet d'une imposition séparée ;

« - lorsque l'intéressé se marie ou conclut un pacte civil de solidarité, le montant total des revenus du bénéficiaire de l'avance remboursable sans intérêt à prendre en compte est égal à la somme des revenus faisant l'objet d'une imposition séparée puis commune.

« Un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie et des finances précise les documents fiscaux, le cas échéant par catégorie de contribuables, ainsi que les autres documents et déclarations qui doivent être fournis par l'emprunteur à l'appui de sa demande d'avance et les conditions dans lesquels ces documents doivent être transmis.

« Art. R. 318-6. - Il ne peut être accordé qu'une avance par opération au sens de l'article R. 318-2.

« Tant que l'avance sans intérêt n'est pas intégralement remboursée, un logement acquis avec l'aide de l'Etat ne peut être :

« - ni transformé en locaux commerciaux ou professionnels ;

« - ni affecté à la location saisonnière ou en meublé ;

« - ni utilisé comme résidence secondaire ;

« - ni utilisé à titre d'accessoire du contrat de travail.

« En cas de destruction du logement avant le terme prévu au deuxième alinéa, le maintien de l'avance est subordonné à sa reconstruction dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

« Art. R. 318-7. - Est considéré comme résidence principale, au sens du présent chapitre, un logement occupé au moins huit mois par an, sauf en cas d'obligation de déplacement liée à l'activité professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par l'emprunteur et les personnes visées au deuxième alinéa de l'article R. 318-4.

« Tant que l'avance n'est pas totalement remboursée, l'emprunteur ne peut proposer le logement à la location que dans les conditions suivantes :

« - la location, d'une durée maximale de six ans, doit résulter de la survenance de l'un des faits suivants : mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité ; invalidité ou incapacité reconnue par une décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'Agence nationale pour l'emploi ;

« - le logement ne peut être loué qu'à un locataire dont les ressources, à la date d'entrée dans les lieux, satisfont aux conditions prévues par l'article R. 318-4 déterminées dans les conditions de l'article R. 318-5 ;

« - les loyers annuels ne peuvent excéder 5 % du coût de l'opération, limité au prix maximum d'opération

mentionné à l'article R. 318-10, ce dernier étant révisé au moment de la mise en location en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ;

« - l'évolution du loyer mensuel obéit aux révisions prévues par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;

« - la location fait l'objet d'une déclaration par l'emprunteur à l'établissement de crédit ainsi que, le cas échéant, à l'organisme payeur de l'allocation personnalisée au logement prévue aux articles R. 351-1 et suivants du présent code.

« L'occupation d'un logement ayant bénéficié d'une avance sans intérêt doit être effective dans le délai maximum d'un an suivant soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure. Ce délai peut être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur à compter de la date de son départ à la retraite, à condition que le logement soit loué pendant ce délai dans les conditions prévues aux six alinéas précédents.

« Art. R. 318-8. - Toute mutation entre vifs des logements financés avec l'aide de l'avance prévue à l'article R. 318-1 du présent chapitre entraîne le remboursement intégral du capital de l'avance restant dû, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière de la mutation. La mutation doit être déclarée à l'établissement de crédit dès la signature de l'acte authentique qui la constate.

« Toutefois, l'emprunteur peut conserver le bénéfice de l'avance, sous la forme d'un transfert du capital restant dû, s'il acquiert un autre logement répondant aux critères définis à l'article R. 318-2 en vue de l'occuper à titre de résidence principale. Cette disposition est applicable aux bénéficiaires de l'avance prévue à l'article R. 317-1.

« Art. R. 318-9. - L'emprunteur ne peut bénéficier des dispositions des articles R. 321-12 à R. 321-22 que pour les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées ou à mobilité réduite, lorsqu'une personne occupant le logement est atteinte d'un handicap postérieurement à l'entrée dans les lieux. Il ne peut bénéficier des dispositions des articles R. 331-32 à R. 331-62 et R. 331-76-5-1.

« Section II

« Caractéristiques financières de l'avance

« Art. R. 318-10. - Le montant de l'avance est égal à la moins élevée des sommes résultant des deux calculs suivants :

« 20 % du coût de l'opération retenu dans la limite d'un montant maximum déterminé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement selon le zonage mentionné à l'article R. 318-4 et du caractère neuf ou ancien du logement. Ce taux est porté à 30 % dans les zones urbaines sensibles et dans les zones franches urbaines mentionnées à l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

« 50 % du montant du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération.

« Les montants maximaux mentionnés au deuxième alinéa ci-dessus sont les suivants :

Vous pouvez consulter le tableau dans le JO

n° 26 du 01/02/2005 texte numéro 11

« **Art. R. 318-11.** - I. - Le coût total de l'opération, toutes taxes comprises, comprend :

« - la charge foncière ou la charge immobilière, y compris les frais d'état des lieux, les honoraires de géomètre et

les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ;

« - les honoraires de négociation restant, le cas échéant, à la charge de l'acquéreur ;

« - le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ;

« - les frais relatifs à l'assurance de responsabilité mentionnée à l'article L. 241-1 du code des assurances ou à l'assurance de dommages mentionnée à l'article L. 242-1 du même code ;

« - les taxes afférentes à la construction mentionnées aux articles 1585 A, 1599 octies, 1599 B et 1599-0B du code général des impôts et de l'article L. 142-2 du code de l'urbanisme.

« II. - Lorsque l'acquisition est accompagnée de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans un délai de trois ans à compter de la date d'émission de l'offre d'avance. L'emprunteur doit transmettre, dès réception, les factures correspondantes à l'établissement de crédit ayant accordé l'avance. Les factures sont conservées au dossier de prêt.

« Art. R. 318-12. - Les conditions de remboursement de l'avance sont déterminées à la date d'émission de l'offre d'avance en fonction des ressources de l'emprunteur, déterminées dans les conditions prévues aux alinéas 8 à 13 du I de l'article 244 quater J du code général des impôts et à l'article R. 318-5 ci-dessus et tiennent compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis, le cas échéant, pour la même opération.

« Le remboursement de l'avance s'effectue, selon les ressources de l'emprunteur, soit en une seule période lorsque l'amortissement ne donne lieu à aucun différé, soit en deux périodes lorsqu'il y a un différé sur une fraction ou sur la totalité de son montant. Dans ce dernier cas, les sommes ayant fait l'objet d'un différé sont remboursées au cours de la seconde période. Pour chaque période, le remboursement s'effectue par mensualités constantes. La fraction de l'avance faisant l'objet du différé et la durée de la seconde période de remboursement sont fixées en fonction des ressources de l'emprunteur et des personnes destinées à occuper le logement, conformément au tableau suivant :

Vous pouvez consulter le tableau dans le JO

n° 26 du 01/02/2005 texte numéro 11

« Lorsque l'emprunteur bénéficie d'une avance assortie d'un différé de remboursement, la durée de ce différé ne peut excéder la plus longue des durées des prêts contractés, le cas échéant, pour la même opération.

« La durée de la période de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé, peut être réduite à la demande de l'emprunteur, sans pouvoir être inférieure à six ans.

« Art. R. 318-13. - L'établissement de crédit apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur demandant l'avance.

« Section III

« Compensation par l'Etat de l'absence d'intérêts

« Art. R. 318-14. - Le montant du crédit d'impôt accordé à l'établissement de crédit pour compenser l'absence d'intérêts de l'avance est calculé en appliquant au montant de l'avance un taux S, fixé en fonction des ressources de l'emprunteur déterminées dans les conditions prévues aux alinéas huit à treize du I de l'article 244 quater J du code général des impôts et à l'article R. 318-5 ci-dessus, conformément aux dispositions de l'article R. 318-16.

« Toutefois, lorsque la durée de la période de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé est réduite à la demande de l'emprunteur ou plafonnée en fonction de la plus longue des durées de prêts contractés pour la même opération, le montant du crédit d'impôt tient compte de cette réduction, conformément aux dispositions de l'article R. 318-16. Dans ce cas, le calcul est effectué en arrondissant la durée de cette période au multiple de six mois

inférieur.

« Art. R. 318-15. - La durée de la période de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé, ne peut excéder les durées ci-dessous :

« Zone A

Vous pouvez consulter le tableau dans le JO

n° 26 du 01/02/2005 texte numéro 11

« Zone B ou C

Vous pouvez consulter le tableau dans le JO

n° 26 du 01/02/2005 texte numéro 11

« Art. R. 318-16. - Le taux S prévu à l'article R. 318-14 est obtenu en arrondissant à la quatrième décimale le résultat de la formule :

« $X \times (1 + Y)$

dans laquelle :

« X est la somme des valeurs, actualisées à un taux d'intérêt T 1, des écarts entre les mensualités d'une avance de 1 EUR et les mensualités constantes d'un prêt de référence de 1 EUR, de même durée, accordé au taux d'intérêt T 2. Le taux T 1 est égal au taux mensuel équivalent à un taux annuel T 0 augmenté de 0,35 point. Le taux T 2 est égal au taux mensuel équivalent au même taux annuel T 0 majoré de 1,10 point. Le taux T 0 est le taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat de même durée moyenne de remboursement que l'avance ;

« Y est égal à la différence entre, d'une part, la somme des intérêts d'un prêt de 1 EUR consenti sur cinq annuités constantes au taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat à trois ans, majoré de 0,35 point et, d'autre part, la moitié des intérêts d'un prêt de 1 EUR consenti sur un an au taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat à un an, majoré de 0,35 point.

« Le taux S est applicable aux avances faisant l'objet d'une offre de prêt au cours du même trimestre. Le taux fixé précédemment reste toutefois en vigueur lorsque les taux de rendement moyens des emprunts d'Etat n'ont pas varié de plus de 0,25 point depuis la dernière fixation. Cette variation est appréciée sur la moyenne algébrique des taux de rendement moyens de deux emprunts d'Etat de maturité proche, respectivement de cinq ans et quinze ans, dont les références sont communiquées par l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 du présent code pour chaque année civile avant le 1er novembre de l'année précédente.

« Art. R. 318-17. - En cas de remboursement anticipé partiel ou total de l'avance, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisées. Les conditions d'application du présent article sont précisées par le ministre chargé de l'économie et des finances.

« Section IV

« Conventions avec les établissements de crédit

« Art. R. 318-18. - Seuls les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement, sont habilités à accorder les avances prévues au premier alinéa du I de l'article 244 quater J.

« Cette convention est signée au nom de l'Etat par le ministre chargé de l'économie et des finances.

« Art. R. 318-19. - Le ministre chargé de l'économie et des finances et le ministre chargé du logement sont autorisés à confier la gestion et le suivi des crédits d'impôt dus au titre des avances remboursables à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 du présent code. Les relations entre l'Etat et cet organisme sont définies par une convention approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement qui précise notamment les conditions dans lesquelles cet organisme participe au contrôle de l'application des dispositions du présent chapitre.

« Dans ce cas, les établissements de crédit doivent conclure avec cet organisme une convention, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement.

« Section V

« Garantie des prêts

« Art. R. 318-20. - Les avances prévues au premier alinéa du I de l'article 244 quater J peuvent bénéficier de la garantie mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1 du présent code, dans les conditions prévues aux articles R. 312-3-1 à R. 312-3-3.

« Lorsque l'établissement de crédit accorde, en complément de l'avance, un prêt conventionné garanti en application de l'article R. 312-3-1, l'octroi de l'avance est subordonné à celui de la garantie mentionnée à l'alinéa précédent.

« Section VI

« Contrôle

« Art. R. 318-21. - Le contrôle des conditions d'application des dispositions du présent chapitre est exercé par le ministre chargé de l'économie et des finances et le ministre chargé du logement.

« Les contrôles qui peuvent, le cas échéant, être confiés à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 en application de l'article R. 318-19 doivent être effectués par des agents commissionnés à cet effet par les ministres chargés du logement et de l'économie et des finances.

« Art. R. 318-22. - I. - Dans le cas où les conditions relatives à la justification des ressources déclarées par l'emprunteur, prévues aux alinéas huit à treize du I de l'article 244 quater J du code général des impôts et à l'article R. 318-5 ci-dessus, n'ont pas été respectées par lui et afin de permettre à l'Etat d'ordonner le remboursement de l'avantage dont l'emprunteur a indûment bénéficié, l'établissement de crédit communique au ministre chargé du logement ou, le cas échéant, à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1, au plus tard le 31 mars, les informations nominatives concernant les offres d'avance qu'il a faites l'année précédente et concernant :

« - les emprunteurs qui ne lui ont pas transmis, après relance de sa part, le ou les avis d'imposition requis ;

« - les emprunteurs dont le ou les avis d'imposition font apparaître, par rapport aux revenus fiscaux de référence déclarés, un écart justifiant une réduction de l'avantage dont ils ont bénéficié, à moins que l'avance n'ait fait l'objet d'une régularisation avec l'emprunteur avant cette date dans les conditions fixées par l'arrêté prévu à l'article R.

318-5.

« II. - Au vu des informations communiquées par l'établissement de crédit, le ministre chargé du logement ou, le cas échéant, l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 invite le bénéficiaire de l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception, à faire part de ses observations dans un délai de deux mois.

« A l'expiration du délai, le ministre chargé du logement, le cas échéant sur proposition de l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1, demande le remboursement de l'avantage indûment perçu par l'emprunteur. Le titre exécutoire porte :

« - dans le cas mentionné au deuxième alinéa du présent article, sur le reversement d'une somme équivalente à celle du crédit d'impôt dont l'établissement de crédit a bénéficié en contrepartie de l'avance accordée à l'emprunteur, majorée de 25 % ;

« - dans le cas mentionné au troisième alinéa du présent article, sur le reversement d'une somme égale à la différence, majorée de 25 %, entre la somme correspondant au crédit d'impôt dont l'établissement de crédit a bénéficié en contrepartie de l'avance accordée à l'emprunteur et celle correspondant à celui dont il aurait bénéficié si le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année précédant l'offre de prêt avait été pris en compte pour l'attribution de l'avance. Si la durée de la période de remboursement, ou, s'il y a lieu, de différé, a été réduite en application des dispositions de l'article R. 318-12, la somme correspondant au crédit d'impôt dont l'établissement de crédit aurait bénéficié si le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année précédant l'offre de prêt avait été pris en compte pour l'attribution de l'avance est calculée sur la base de la durée de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé, la plus proche de celle retenue par l'emprunteur.

« La créance est recouvrée au profit de l'Etat par les comptables du Trésor, selon les modalités prévues pour les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

« L'établissement de crédit informe l'emprunteur de ces dispositions dès l'émission de l'offre de prêt.

« Art. R. 318-23. - Dans les situations prévues à la première phrase du 1 et au 2 du II de l'article 199 ter I du code général des impôts et si l'offre d'avance faite à l'emprunteur le mentionnait expressément, l'établissement de crédit peut prévoir de rendre immédiatement exigible le remboursement par l'emprunteur de l'avance sans intérêt. Dans tous les cas, il doit indiquer dans le contrat de prêt les conditions générales de l'avance remboursable et les obligations d'information incombant à l'emprunteur, notamment en cas de changement de situation. »

Article 2

Le ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire, porte-parole du Gouvernement, et le ministre délégué au logement et à la ville sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 31 janvier 2005.

Jean-Pierre Raffarin

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'emploi, du travail

et de la cohésion sociale,

Jean-Louis Borloo

Le ministre de l'économie,

des finances et de l'industrie,
Hervé Gaymard
Le ministre délégué au budget
et à la réforme budgétaire,
porte-parole du Gouvernement,
Jean-François Copé
Le ministre délégué au logement et à la ville,
Marc-Philippe Daubresse

A N N E X E

RELATIVE AUX NORMES DE SURFACE ET D'HABITABILITÉ APPLICABLES AUX LOGEMENTS AYANT BÉNÉFICIÉ POUR LEUR ACQUISITION OU LEUR CONSTRUCTION À TITRE D'ACCESSION À LA PREMIÈRE PROPRIÉTÉ D'AVANCES REMBOURSABLES SANS INTÉRÊT

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 branchées 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 mètres carrés.

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 installée 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 13229 et NF EN 13240), 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.