

# Arrêté du 20 février 1996 relatif aux aides de l'Etat à l'acquisition-amélioration de logements à vocation très sociale et à l'amélioration des logements en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte

Version en vigueur au 24 mai 2022

- TITRE Ier : AIDES DE L'ÉTAT À L'ACQUISITION-AMÉLIORATION DE LOGEMENTS. (Articles 2 à 8)
- TITRE II : AIDES DE L'ÉTAT À L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS. (Articles 9 à 15)
- TITRE III : RÉPÉTITION DES SUBVENTIONS. (Article 16)
- TITRE IV : DISPOSITIONS DIVERSES. (Articles 17 à 20)

Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, le ministre de l'économie et des finances, le ministre délégué à l'outre-mer, le ministre délégué au logement et le ministre délégué au budget, porte-parole du Gouvernement,  
Vu les articles L. 301-1 et L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation ;  
Vu la loi n° 75-623 du 11 juillet 1975 portant extension de l'allocation logement aux départements d'outre-mer, ensemble le décret n° 76-555 du 25 juin 1976 modifié pris pour son application ;  
Vu l'arrêté du 13 mars 1986 modifié relatif aux aides de l'Etat à la construction de logements évolutifs sociaux dans les départements d'outre-mer,

## Article 1

Des aides de l'Etat peuvent être accordées, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, pour financer l'acquisition-amélioration et l'amélioration de logement à faibles coûts.

**TITRE Ier : AIDES DE L'ÉTAT À L'ACQUISITION-AMÉLIORATION DE LOGEMENTS.  
(Articles 2 à 8)**

## Article 2

L'aide de l'Etat à l'acquisition-amélioration des logements est constituée par une subvention forfaitaire couvrant une fraction du coût de l'acquisition et des travaux nécessaires à l'amélioration du logement et, le cas échéant, à son extension. Elle est accordée dans les conditions définies par les articles 2, 3, 4, 8 et 10 de l'arrêté du 29 avril 1997 susvisé relatif aux aides de l'Etat pour accession très sociale en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

**Section 1 : Conditions d'attribution. (Article 3)**

## Article 3

Les subventions ne peuvent être attribuées que pour des logements, acquis et améliorés dans le cadre d'opérations d'accession à la propriété dans le périmètre d'opération de résorption d'habitat insalubre, d'opération de résorption de l'habitat spontané, d'opération programmée d'amélioration de l'habitat ou des quartiers visés en priorité par le nouveau

programme de renouvellement urbain, dont la maîtrise d'ouvrage ou la maîtrise d'ouvrage déléguée est assurée par :

1. Des organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;
2. Des sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ;
3. Des associations habilitées par conventions, P.A.C.T., ...

#### **Article 4 (abrogé)**

### **Section 2 : Caractéristiques techniques et de prix des logements. (Articles 5 à 7)**

#### **Article 5**

Les caractéristiques techniques des logements destinés à être acquis et améliorés, notamment en matière de normes de surface en fonction de la taille des ménages, de réseaux d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux, sont fixées dans chaque collectivité par le représentant de l'Etat.

#### **Article 6 (abrogé)**

#### **Article 7**

Les éléments à prendre en compte pour la détermination du prix des logements acquis et améliorés sont les suivants :

La charge foncière, qui comprend :

- le prix du terrain et les frais d'acquisition ;
- les honoraires des géomètres ;
- les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain et les honoraires correspondants et taxes diverses.

Le prix Bâtiment, qui comprend :

- la valeur du bâti s'il n'est pas déjà propriété de l'accédant ;
- le coût des travaux d'amélioration, de mises aux normes ou d'extension du logement.

La liste des travaux ouvrant droit à une subvention est précisée à l'article 13 ci-dessous.

Le coût des travaux d'amélioration doit être au moins égal à 35 p. 100 du prix de revient total de l'opération.

### **Section 3 : Financement du logement. (Article 8)**

#### **Article 8**

Le représentant de l'Etat fixe les taux de subvention destinés à financer l'acquisition-amélioration de logements très sociaux. Ces éléments tiennent compte de la taille et des ressources du ménage attributaire et, éventuellement, de la localisation géographique de la construction.

La subvention ne peut cependant excéder 50 % du prix du logement définis aux articles 7 ou 7-1 dans la limite d'un plafond correspondant à 80 % des plafonds pour les logements groupés définis aux articles 7 ou 7-1 de l'arrêté du 29 avril 1997 susvisé relatif aux aides de l'Etat pour l'accession très sociale en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

## **TITRE II : AIDES DE L'ÉTAT À L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS. (Articles 9 à 15)**

### **Article 9**

L'aide de l'Etat à l'amélioration est constituée par une subvention forfaitaire couvrant une fraction du prix prévisionnel de certains travaux limitativement énumérés dans la demande. Elle est accordée dans les conditions visées aux articles 10 à 15 ci-dessous.

### **Section 1 : Conditions d'attribution. (Articles 10 à 12)**

#### **Article 10**

La subvention peut être attribuée :

1° Aux propriétaires ou à tout autre titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux pour les logements qu'ils occupent eux-mêmes ;

2° Aux personnes qui assurent la charge effective des travaux dans des logements occupés par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint, de leur concubin au sens de l'article 515-8 du code civil ou du cosignataire d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du code civil lorsque ces derniers ont la qualité de propriétaires ou de titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux. Dans ces derniers cas, les occupants doivent répondre aux conditions de ressources définies à l'article 12.

Les personnes mentionnées à l'alinéa précédent doivent occuper depuis plus de six mois un logement dont les caractéristiques ne satisfont pas aux conditions générales d'attribution de l'allocation de logement prévues aux articles D. 755-12 à D. 755-38 du code de la sécurité sociale.

Les travaux d'amélioration peuvent être effectués soit par une entreprise, soit par les bénéficiaires eux-mêmes, sous condition d'assistance d'un maître d'ouvrage délégué. Dans ce dernier cas, la maîtrise d'ouvrage déléguée doit être assurée par un organisme ayant conclu une convention d'agrément avec le représentant de l'Etat.

#### **Article 11**

Sont toutefois exclus du bénéfice des subventions les travaux effectués dans des logements loués en meublé, lorsque les bailleurs font profession de loueurs en meublé, les logements à usage mixte (professionnel et d'habitation) ainsi que les logements financés avec une aide de l'Etat.

#### **Article 12**

La subvention est attribuée dans les conditions prévues aux articles 2, 3 et 4 de l'arrêté du 29 avril 1997 susvisé relatif aux aides de l'Etat pour l'accès social en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

Lorsque les travaux sont effectués par le bénéficiaire, celui-ci doit avoir conclu au préalable une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée avec un organisme tel que prévu à l'article 10.

Le maître d'ouvrage délégué devra assurer pour le compte du propriétaire :

- le montage du dossier de financement incluant, le cas échéant, la régularisation des titres de propriété foncière ;
- l'assistance à l'élaboration du dossier technique ;
- la gestion administrative et financière du dossier tout au long de la réalisation des travaux d'amélioration ;
- un encadrement technique du début à la fin des travaux d'amélioration ;
- les relations avec les prestataires pour la partie de travaux qui leur sera confiée.

## **Section 2 : Nature des travaux subventionnables. (Article 13)**

### **Article 13**

Les travaux ouvrant droit à une subvention sont :

- l'installation d'un ou plusieurs points d'eau et, lorsque celle-ci est réalisée, le branchement au réseau électrique et la réalisation des installations électriques intérieures ;
- la fourniture et la pose d'installations sanitaires individuelles (lavabos, éviers, douches, cabinets d'aisance) et leur raccordement aux réseaux d'évacuation des eaux et d'assainissement ;
- les réparations visant à assurer les clos et les couverts satisfaisants du logement ;
- la construction de pièces d'habitation supplémentaires contiguës au logement existant ;
- les travaux d'accessibilité du logement et son adaptation aux personnes handicapées physiques, aux personnes âgées ou à mobilité réduite.

## **Section 3 : Modalités de détermination et de versement des subventions. (Articles 14 à 15)**

### **Article 14**

Le montant, le taux et le plafond de la subvention ainsi que les modalités de versement sont fixés par arrêté du préfet.

Le montant de la subvention ne peut excéder 70 p. 100 de la dépense subventionnable.

Les éléments à prendre en compte pour la détermination de la dépense subventionnable sont les suivants :

- coût des travaux ;
- honoraires et frais divers liés aux travaux.

Dans le cas de travaux effectués directement par le bénéficiaire assisté d'un maître d'ouvrage délégué, la dépense subventionnable devra comprendre :

- la rémunération du maître d'ouvrage délégué dans la limite d'un montant M1 ;
- le coût des matériaux nécessaires à l'opération ;
- le coût des prestations diverses que le bénéficiaire n'aura pu réaliser lui-même dans la limite d'un montant M2.

Les montants M1 et M2 sont fixés par arrêté préfectoral sans pouvoir dépasser respectivement 3 971 par logement pour M1 et 6 354 par logement pour M2.

Ces montants sont révisés chaque année, le 1er janvier, en fonction de la variation de la moyenne associée à l'indice du coût de la construction du deuxième trimestre de l'année précédente.

#### **Article 15**

Ne donnent pas lieu à l'octroi de subventions les travaux commencés avant la notification de la décision d'octroi de subvention.

### **TITRE III : RÉPÉTITION DES SUBVENTIONS. (Article 16)**

#### **Article 16**

I. - Le contrôle des conditions d'application du dispositif du présent arrêté est exercé par le représentant de l'Etat, sans préjudice des pouvoirs dévolus au ministre chargé de l'économie et des finances, au ministre chargé de l'outre-mer et au ministre chargé du logement.

II. - Au cas où les conditions mises à l'attribution de la subvention pour l'acquisition-amélioration ou amélioration des logements ne seraient pas respectées, la subvention est soumise à répétition dans les conditions suivantes :

- avant la cinquième année : 100 % ;
- entre la sixième et la dixième année : 75 % ;
- entre la onzième et la quinzième année : 50 %.

III. - En cas d'annulation de la décision de subvention, celle-ci est immédiatement répétée.

### **TITRE IV : DISPOSITIONS DIVERSES. (Articles 17 à 20)**

#### **Article 17**

Des prêts complémentaires aux aides de l'Etat mentionnées aux articles 2 et 9 ci-dessus peuvent être consentis dans les mêmes conditions de garanties que celles prévues aux articles 11 et 12 de l'arrêté du 29 avril 1997 susvisé relatif aux aides de l'Etat pour l'accession très sociale en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

#### **Article 18**

En cas de transfert de propriété la notification doit en être faite par le notaire au directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de deux mois à compter du transfert de propriété.

#### **Article 19**

Les arrêtés préfectoraux prévus aux articles 4, 5, 8, 12 et 14 du présent arrêté seront soumis à l'avis préalable du contrôle financier local.

#### **Article 20**

L'arrêté du 20 février 1981 relatif aux aides de l'Etat à la construction de logements à vocation très sociale et à l'amélioration des logements dans les départements d'outre-mer est abrogé.

#### **Article 21**

Le directeur de l'habitat et de la construction, le directeur du Trésor, le directeur du budget et le directeur des affaires économiques, sociales et culturelles de l'outre-mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Le ministre délégué au logement,