

Arrêté du 29 avril 1997 relatif aux aides de l'Etat pour l'accession très sociale en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte

Dernière mise à jour des données de ce texte : 01 avril 2017

Version en vigueur au 10 juin 2021

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 l'arrêté du 29 avril 1997 relatif aux conditions d'octroi de l'avance aidée par l'Etat pour l'acquisition d'une résidence principale en accession à la propriété dans les départements d'outre-mer,

Article 1 /Modifié par Arrêté du 15 décembre 2016 - art. 3

Il est créé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte une aide pour l'accession à la propriété destinée aux personnes physiques à faibles revenus, pour financer l'acquisition de logements évolutifs sociaux (LES), à faible coût, en accession à la propriété à titre de résidence principale, dont notamment les aménagements intérieurs et la finition seront réalisés par l'accédant.

A Mayotte, cette aide est, selon les revenus des bénéficiaires, soit une aide pour les logements en accession sociale à la propriété (LAS), soit une aide à l'accession très sociale à la propriété (LATS).

La construction de ces logements pourra avoir été assurée soit par des personnes physiques accédant directement à la propriété (secteur diffus), **soit par des maîtres d'ouvrage agréés qui les auront réalisés en vue de leur cession ultérieure (secteur groupé).**

TITRE 1er : CONDITIONS RELATIVES AUX BÉNÉFICIAIRES ET AUX LOGEMENTS CONCERNÉS. (Articles 2 à 5)

Article 2 /Modifié par Arrêté du 15 décembre 2016 - art. 3

L'aide prévue à l'article 1er est une subvention ouverte aux personnes physiques dont l'ensemble des ressources est inférieur ou égal aux plafonds déterminés par arrêté préfectoral en fonction de la composition familiale du ménage et de la localisation du logement, sans toutefois pouvoir excéder les plafonds de ressources prévus par l'arrêté pris en application de l'article R. 372-7 du code de la construction et de l'habitation pour l'accès aux logements locatifs très sociaux par les ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières.

A Mayotte, les conditions d'éligibilité à la subvention des personnes de nationalité étrangère ainsi que la composition familiale du ménage sont celles prévues par l'ordonnance n° 2002-149 du 27 février 2002, et notamment ses articles 4,5 et 10.

Article 3 /Modifié par Arrêté du 21 janvier 2016 - art. 4

Il ne peut être accordé qu'une subvention par opération et par ménage. Cette aide est exclusive de toute autre aide de l'Etat.

Par dérogation à l'alinéa précédent et jusqu'au 31 décembre 2017, la subvention mentionnée à l'article 2 peut être cumulée avec le bénéfice du prêt ne portant pas intérêt prévu aux articles [R. 31-10-1](#) et suivants du code de la construction et de l'habitation. L'application de ce régime dérogatoire fait l'objet d'une évaluation à l'issue de cette période.

Article 4

L'attribution de la subvention est subordonnée à l'engagement de l'accédant de respecter pendant un délai de quinze ans les conditions suivantes :

I. - Occupation du logement à titre de résidence principale par l'accédant et son conjoint, ses descendants et ascendants et leur conjoint pendant une durée au moins égale à huit mois par an, sauf motif légitime ;

II. - Absence de transformation du logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière ;

III. - Agrément par la commission prévue à l'article 6 ci-dessous du nouvel occupant si le logement est vendu ;

IV. - Dans le cas où le logement serait vendu inachevé, engagement du nouvel accédant de faire procéder dans un délai de cinq ans à l'exécution des travaux de finition.

Article 5

Les logements acquis à l'aide de la subvention visée au I devront répondre à des caractéristiques techniques minimales et maximales de surface et de confort, fixées par arrêté préfectoral.

Ils devront être habitables dès leur livraison, mais des travaux pourront être laissés à la charge de l'acquéreur (hors opération), notamment :

- revêtements des parois intérieures ;
- finition des sols ;
- montage des parois intérieures ;
- menuiseries intérieures ;
- chauffe-eau ;
- plafonds.

La conception architecturale devra permettre une évolution ultérieure de l'habitation.

TITRE II : ATTRIBUTION ET CARACTÉRISTIQUE FINANCIÈRE DE L'AIDE. (Articles 6 à 10-1)

Article 6 /Modifié par Arrêté du 21 janvier 2016 - art. 5

Les bénéficiaires de la subvention doivent figurer sur une liste établie par une commission créée par arrêté préfectoral, présidée par le représentant de l'Etat ou son représentant et composée a minima du directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement ou son représentant, du directeur de l'agence régionale de santé ou son représentant, du directeur de la caisse d'allocations familiales ou son représentant, d'un représentant de la

profession bancaire et du maire de la commune sur le territoire de laquelle sont prévus les logements ou son représentant.

Cette commission élabore un règlement qui détermine des critères de priorité pour le choix des bénéficiaires en tenant compte notamment du plan départemental pour le logement des plus défavorisés. Les demandes émanant des familles ou personnes hébergées dans une habitation insalubre ou surpeuplée ne satisfaisant pas aux conditions d'attribution de l'allocation de logement prévues par les articles [D. 755-12](#) à [D. 755-38](#) du code de la sécurité sociale sont examinées en priorité.

La commission examine l'ensemble du dossier présenté et statue tant sur l'éligibilité à la subvention que sur la validité du montage financier.

Article 7 /Modifié par Arrêté du 15 décembre 2016 - art. 3

En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à La Réunion, le représentant de l'Etat fixe par arrêté les taux de subvention à appliquer au coût de l'opération, tel que défini à l'article 9, pour l'acquisition de logements évolutifs 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 coût total de l'opération dans la limite des plafonds suivants, en fonction de la composition familiale du ménage (en euros) :

Article 7-1 /Création Arrêté du 15 décembre 2016 - art. 3

A Mayotte, le représentant de l'Etat fixe par arrêté les taux de subvention à appliquer au coût de l'opération, tel que défini à l'article 9 pour l'acquisition de logements évolutifs 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, dans la limite des plafonds suivants, en fonction de la composition familiale du ménage (en euros) :

- a) 50 % du coût total de l'opération pour l'aide à l'accession sociale à la propriété ;
- b) 75 % du coût total de l'opération pour l'aide à l'accession très sociale à la propriété.

VALEUR 2016	LAS	LATS
M + 0	29 913	45 315
M + 1	34 704	52 056
M + 2	41 655	62 483
M + 3	41 655	62 483
M + 4 et au-delà	49 148	73 723

Ces plafonds sont révisés le 1er janvier de chaque année 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 7-2 /Création Arrêté du 15 décembre 2016 - art. 3

A Mayotte, le représentant de l'Etat peut fixer par arrêté une majoration au montant de la subvention pour les projets qui ne peuvent pas être raccordés à un réseau d'assainissement collectif et pour prendre en compte la topographie du terrain.

Cette majoration est plafonnée pour l'assainissement à 2 704 € (valeur 2016) pour un LATS et à 1 803 € (valeur 2016) pour un LAS et pour la topographie entre 0 % et 11 % du montant de la subvention de base selon la pente du terrain. Ce plafond est révisé 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 8/Modifié par Arrêté du 21 janvier 2016 - art. 7

Afin de garantir l'existence d'un effort financier minimum pour l'accédant, la subvention prévue à l'article 7 est plafonnée dans les conditions suivantes :

$S < C - K \times (R \times T + A)$ - autres subventions

où C est le coût total de l'opération, R le revenu annuel de l'accédant, A le montant annuel prévisionnel d'allocation logement pendant les quinze années suivant l'acquisition, T le taux d'effort défini dans les conditions définies ci-dessous et K un coefficient fixé par arrêté préfectoral en fonction des conditions de durée et de taux des prêts complémentaires disponibles dans la collectivité :

- pour les ménages dont le revenu n'excède pas 40 % du plafond prévu à l'annexe I de l'arrêté du 29 avril 1997 susvisé, T = 10 % ;

- pour les ménages dont le revenu excède 40 % du plafond prévu à l'annexe I de l'arrêté du 29 avril 1997 susvisé, T = 20 %.

Les autres subventions peuvent être constituées, soit de subventions directes, données par des collectivités ou les caisses d'allocations familiales, soit de prêts à taux inférieur aux taux du marché accordés par d'autres que l'Etat.

Dans ce dernier cas, un équivalent en subvention sera défini par l'autorité préfectorale.

Article 9

Les éléments à prendre en compte pour la détermination du coût de l'opération comprennent:

- le prix bâtiment ;
- la charge foncière qui comprend :
- le prix du terrain et les frais d'acquisition, dans le cas d'opérations groupées uniquement ;
- les honoraires de géomètre ;
- les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain et les honoraires y afférents, démolitions, mouvements de terre, voiries et réseaux divers et branchements, transformateurs, aires de stationnement ;
- les honoraires correspondants, dont la rémunération du contrôle technique et de la coordination, les assurances et la maîtrise d'ouvrage ;
- les taxes diverses, dont la taxe locale d'équipement ainsi que les participations aux voiries et réseaux ;
- les cotisations versées par les accédants au fonds de garantie local prévue à l'article 11.

Article 10 /Modifié par Arrêté du 21 janvier 2016 - art. 6

La subvention prévue à l'article 1er est accordée nominativement à l'accédant par décision du représentant de l'Etat et versée à l'accédant sur présentation de pièces justificatives. Elle est forfaitaire et non révisable.

Dans le cas d'une vente réalisée à la livraison du logement, elle est versée à la signature de l'acte de vente.

Dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement ou d'une maîtrise d'ouvrage effectuée par l'accédant lui-même, le montant de la subvention est versé dans les conditions suivantes:

50 % à l'ouverture du chantier de construction, sur production du contrat de vente ou d'une attestation de démarrage des travaux (secteur diffus) ;

Au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux dans la limite de 80 % ;

Le solde après déclaration d'achèvement des travaux.

La demande de subvention, déposée auprès de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement, est accompagnée des pièces requises par l'autorité administrative au titre du présent arrêté, dont au moins un descriptif de l'opération de financement prévisionnel.

Article 10-1/Modifié par Arrêté du 21 janvier 2016 - art. 6

Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la collectivité territoriale de Guyane ou la collectivité territoriale de Martinique a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles [L. 301-5-1](#) ou [L. 301-5-2](#) du code de la construction et de l'habitation, son représentant est substitué au représentant de l'Etat pour prendre toutes les décisions relatives aux aides prévues par le présent arrêté concernant les logements et les immeubles situés dans le périmètre de la convention de délégation. Cette convention prévoit si l'instruction des demandes de subvention mentionnée à l'article 10 est assurée par la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement en application de [l'article 112 de la loi du 13 août 2004 susvisée](#).

TITRE III : CONVENTION AVEC LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT. (Articles 11 à 12)

Article 11/Modifié par Arrêté du 15 décembre 2016 - art. 3

Un fonds de garantie local sera créé dans chaque collectivité et sera alimenté par l'Etat et les collectivités locales. Sa gestion sera confiée à la Banque publique d'investissement (BPI France) ou à son représentant local.

Les établissements de crédits ayant passé une convention avec l'Etat, conforme à une convention type approuvée par arrêté préfectoral, pourront bénéficier de la garantie de ce fonds pour les prêts destinés à l'accession très sociale qu'ils auront réalisés en complément de la subvention de l'Etat.

Article 12/Modifié par Arrêté du 21 janvier 2016 - art. 6

Les établissements signataires de la convention devront justifier de la mise en place d'un service d'interface sociale et financière, chargé du montage des dossiers de financement, du suivi social et de l'encaissement des mensualités tout au long de la durée du prêt.

Ce service pourra être interne ou externe à l'établissement de crédit considéré, mais devra notamment justifier de compétences sociales.

Il devra être agréé par le représentant de l'Etat et produire un rapport annuel d'activité.

TITRE IV : MODALITÉS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ EN SECTEUR GROUPÉ. (Articles 13 à 14-1)

Article 13

Les contrats de vente aux accédants doivent prévoir le transfert en pleine propriété de l'immeuble cédé.

Article 14

Les logements peuvent être acquis dès l'achèvement des travaux de gros œuvre et des installations sanitaires alors même que les travaux de finition et les aménagements intérieurs n'auraient pas été réalisés.

En cas d'acquisition d'un logement inachevé, l'accédant s'engage à procéder ou à faire procéder aux travaux de finition dans un délai de cinq ans.

Article 14-1 /Création Arrêté 2005-05-18 art. 7 JORF 27 mai 2005

Pour fixer les taux de subvention prévus à l'article 7, en fonction des taux d'effort des ménages définis à l'article 8, les éléments à prendre en compte dans le coût de l'opération, outre ceux énumérés à l'article 9 sont :

- un descriptif des modalités d'assistance technique, sociale et administrative mises en œuvre par les maîtres d'ouvrages mentionnées à l'article 1er, au regard de l'adaptation des constructions à leurs besoins d'évolution familiale et leurs capacités financières ;
- un descriptif des coûts d'assistance technique ;
- les honoraires d'assistance technique, administrative et sociale des ménages bénéficiaires des subventions durant les phases de montage et de réalisation de l'opération ;
- les frais financiers affectés à l'opération préalablement à la réception des travaux dus au désistement du ménage attributaire.

TITRE V : CONTRÔLE-SANCTION. (Articles 15 à 17)

Article 15 /Modifié par Arrêté du 21 janvier 2016 - art. 6

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 de l'économie et des finances, au ministre délégué à l'outre-mer et au ministre délégué au logement.

Article 16

Dans l'hypothèse où l'accédant à la propriété d'un logement évolutif social enfreindrait l'un des engagements pris en application du présent arrêté, la subvention qu'il aurait perçue devrait être remboursée dans les conditions suivantes :

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

Article 17

Toute fausse déclaration, inexactitude des renseignements produits et manoeuvre frauduleuse en vue d'obtenir la subvention de l'Etat entraînent sa répétition immédiate. En cas d'annulation de la décision de subvention, celle-ci est également immédiatement répétée.

TITRE VI : DISPOSITIONS TRANSITOIRES. (Article 18)

Article 18

Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux accédants qui bénéficient d'une décision de subvention postérieurement à sa publication.

Toutefois, les dossiers qui, à la date de publication du présent arrêté, ont fait l'objet d'une demande de subvention pour la construction de logements évolutifs sociaux peuvent, à titre dérogatoire et jusqu'au 30 septembre 1997, être financés dans les conditions prévues par l'arrêté du 13 mars 1986 relatif aux aides de l'Etat à la construction de logements évolutifs sociaux dans les départements d'outre-mer.

TITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES. (Articles 19 à 20)

Article 19/Modifié par Arrêté du 15 décembre 2016 - art. 3

L'[arrêté du 13 mars 1986](#) relatif aux aides de l'Etat pour la construction de logements évolutifs sociaux dans les départements d'outre-mer est abrogé.

Article 19-1/Création Arrêté du 15 décembre 2016 - art. 3

Les arrêtés du 24 septembre 2009 n° 175 DE/09 pour l'attribution des aides de l'Etat pour la construction de logements en accession très sociale à la propriété à Mayotte et n° 176 DE/09 pour l'attribution des aides de l'Etat pour la construction de logements en accession sociale à la propriété à Mayotte sont abrogés.

Toutefois, les dossiers qui, à la date d'application du présent arrêté, ont fait l'objet d'une demande de subvention sur la base de l'un ou l'autre des deux arrêtés mentionnés à l'alinéa précédent peuvent, à titre dérogatoire être financés dans les conditions prévues par lesdits arrêtés.

Article 20

Execution