



GUIDE DES AIDES FINANCIÈRES AU LOGEMENT DANS LES DOM

Septembre 2014



SOMMAIRE

INTRODUCTION	Page 3
I. LOGEMENT LOCATIF	Page 4
LOCATIF SOCIAL	
I.1 – Aides pour la construction de logements locatifs sociaux	Page 6
I.1.1 – Le logement locatif social (LLS) et le logement locatif très social (LLTS)	Page 8
I.1.2 – Le prêt locatif social (PLS)	Page 16
I.1.3 – La défiscalisation des logements locatifs sociaux	Page 20
I-2 – Aides pour l’amélioration de logements locatifs sociaux	Page 28
LOCATIF INTERMÉDIAIRE	
I.3 – Le prêt locatif intermédiaire (PLI)	Page 33
II. AIDES À L’ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ	Page 36
II.1 – Le prêt à taux zéro renforcé (PTZ +)	Page 38
II.2 – Le prêt social de location-accession (PSLA)	Page 40
II.3 – Le logement évolutif social (LES)	Page 44
II.4 – Logement en accession sociale (LAS) et logement en accession très sociale (LATS)	Page 50
III. AIDES A L’AMELIORATION DE L’HABITAT PRIVE	Page 56
III.1 – Amélioration de l’habitat des propriétaires occupants	Page 58
III.2 – Amélioration de l’habitat des propriétaires bailleurs Subvention de l’agence nationale pour l’amélioration de l’habitat (ANAH)	Page 64
III.3 – Éco-prêt à taux zéro dans les DOM	Page 68
Sources de référence	Page 72

INTRODUCTION

Les outre-mer français, répartis dans les deux hémisphères et les trois océans de la planète concentrent une population de 2,5 millions d'habitants, en forte augmentation dans certaines collectivités, sur des territoires souvent exigus soumis à des risques naturels importants.

La politique du logement outre-mer, qui s'inscrit plus largement dans le cadre de politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme est confrontée à des difficultés particulières. Ces difficultés sont d'abord liées à la topologie de ces territoires : disponibilité foncière limitée du fait du caractère insulaire et géologique, coût élevé d'aménagement et de production de logements, impact de conditions climatiques et naturelles sur les modes de construction des logements (risque sismique aux Antilles, cyclone, forte pluviométrie et humidité en Guyane).

La question du logement se pose d'une manière particulièrement aiguë et spécifique à chaque territoire. L'action publique doit donc être adaptée à des géographies obéissant à des logiques distinctes de celles de l'Hexagone

Cette première édition du guide des aides au logement dans les outre-mer présente les caractéristiques des aides de l'Etat pour le logement dans les seules géographies d'outre-mer où l'Etat est compétent : la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte¹. Il constitue une aide à la compréhension et à l'instruction des dossiers de demandes de subventions.

Il s'adresse à un public large : les acteurs du logement (bailleurs, collectivités...) du logement mais aussi aux particuliers qui souhaitent s'établir, rénover ou investir dans les DOM.

Je vous en souhaite une bonne lecture.

Thomas DEGOS,
Préfet, directeur général des outre-mer

¹ (1) La répartition des compétences entre l'État et les collectivités en matière de logement et d'habitat diffère selon les territoires concernés. Les collectivités d'outre-mer situées dans le Pacifique (Polynésie française, Iles Wallis-et-Futuna), dans la Caraïbe (Saint-Barthélemy et Saint-Martin) et la Nouvelle-Calédonie sont compétentes en matière de logement, et ne bénéficient d'aides de l'État qu'au travers des contrats de développement ou dans le cadre des dispositions de la défiscalisation. L'archipel de Saint-Pierre-et-Miquelon continue par dérogation à bénéficier de quelques aides à l'amélioration de logements ou à l'habitat privé.

I. LOGEMENT LOCATIF

LOCATIF SOCIAL

I.1 – Aides pour la construction de logements locatifs sociaux	Page 6
I.1.1 – Le logement locatif social (LLS) et le logement locatif très social (LLTS)	Page 8
I.1.2 – Le prêt locatif social (PLS)	Page 16
I.1.3 – La défiscalisation des logements locatifs sociaux	Page 20
I-2 – Aides pour l'amélioration de logements locatifs sociaux	Page 28

LOCATIF INTERMÉDIAIRE

I.3 – Le prêt locatif intermédiaire (PLI)	Page 33
---	---------



I.1 AIDES POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La réglementation pour le financement du secteur locatif dans les départements d'outre-mer fait l'objet d'un chapitre spécifique au sein de la partie réglementaire du titre VII du code de la construction et de l'habitat.¹

Les différences essentielles avec la réglementation de droit commun sont les suivantes :

- les plafonds de ressources et de loyers, ainsi que les règles de subventions.
- les aides au logement distribuées dans les DOM sont l'allocation logement social (ALS) ou l'allocation logement familiale (ALF).²

Les opérations de construction et de réhabilitation des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer peuvent bénéficier des financements suivants :

- Les prêts bonifiés de la Caisse des Dépôts (CDC), dans les mêmes conditions qu'en métropole ;
- Les subventions de l'Etat ;
- La défiscalisation du logement social ;
- Les aides fiscales complémentaires (exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs publics et semi-publics, taux réduit de TVA à 2,10 %).



Guadeloupe : Les Abymes : Quartier Boissard

¹ Art. R. 372-1 à R. 372-24

² Article L542-2 du code de la sécurité sociale. Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 fixe les caractéristiques d'un logement décent.

On compte trois catégories de logements sociaux dans le secteur locatif communément désignés par le prêt qui a participé à leur financement : PLAI, PLUS et PLS.

Dans les départements d'outre-mer, le PLAI correspond au LLTS et le PLUS au LLS.

- Le prêt pour logements locatifs très sociaux (LLTS) est destiné à un public défavorisé, cumulant difficultés sociales et économiques, dont les plafonds de ressources sont inférieurs à 75 % des plafonds LLS.

- Le prêt pour logements locatifs sociaux (LLS) s'adressent aux ménages à revenus modestes ne dépassant pas un certain plafond de revenus tenant compte de leur situation familiale.

- Le prêt locatif social (PLS) s'adresse à tout investisseur (organismes de logements sociaux ou particuliers) qui réalise une opération locative.

Il permet de financer des logements destinés aux ménages relevant de la tranche supérieure du logement social ainsi que les logements destinés à des publics spécifiques (personnes âgées et handicapées ou les étudiants).

Les PLS détenus par les organismes de logement social sont considérés comme des logements sociaux au sens de la loi SRU.



Martinique : Logements sociaux

I.1.1 Le logement locatif social - L.L.S Le logement locatif très social – L.L.T.S

Nature de l'aide

Il s'agit de subventions de l'Etat associées à un prêt réglementé, servi par la Caisse des Dépôts et Consignations (C.D.C.). Les LLS et LLTS peuvent également bénéficier de la défiscalisation dans les conditions prévues par les articles 199 undecies C et 217 undecies du code général des impôts selon les dispositions en vigueur jusqu'au 30 juin 2014 (voir fiche sur la défiscalisation I.1.3).

Opérations éligibles

Les opérations¹ destinées à être financées sont :

1. la construction de logements à usage locatif ;
2. l'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation en vue de leur amélioration ;
3. l'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements ;
4. l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements à usage locatifs ;

¹ Un projet de décret prévoit de modifier la rédaction de l'article R.372-1.

5. les terrains et droits immobiliers acquis précédemment par les bénéficiaires visés ci-dessous, à condition que l'acquisition ait été effectuée il y a moins de 15 ans et qu'ils n'aient pas bénéficié d'une aide de l'Etat ;
6. la construction-démolition et reconstruction de logements à usage locatif ;
7. la réalisation de logements-foyers ;
8. l'acquisition de logements par contrat de vente en état futur d'achèvement (VEFA).²

Canaux de distribution

Ces prêts et subventions peuvent être attribués aux :

- SEM, Sociétés d'économie mixtes ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ;
- SIDOM, sociétés d'économie mixte constituées dans les DOM relevant de la loi n°46-860 du 30 avril 1946 tendant à l'établissement et à l'exécution de plans d'équipement et de développement économique et social des territoires et départements d'outre-mer.
- Organismes des Habitations à Loyer Modéré (HLM) énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.³

² Article L 261-3 du CCH.

³ Article L.411-2 du CCH.

Caractéristique du logement

Normes de surfaces :

Pour ouvrir droit à la subvention LLS ou LLTS, le logement doit avoir une surface supérieure aux seuils fixés par arrêté.

La **surface S** prise en compte est la somme de la surface habitable intérieure et de la varangue ou terrasse couverte dans la limite de 14 m², sous réserve que la varangue ou terrasse couverte ait les caractéristiques minimales suivantes :

- une surface fermée sur 2 côtés, d'au moins 12 m² et d'une largeur supérieure à 2 mètres
- ou une surface fermée sur 3 côtés, d'au moins 9 m² et d'une largeur supérieure à 2 mètres.

Plafonds de loyers LLS et LLTS

La valeur maximale du loyer mensuel au mètre carré de surface financée (LM) des logements locatifs sociaux est déterminée pour chaque programme par la formule suivante :

$$LM = LMDom * \times CS Dom$$

LM Dom est le loyer mensuel maximum en €/m² dans le département

CS Dom est le coefficient de structure. CS Dom = 0,685 (31 N + SF)/SF

N : nombre de logements

Surface financée SF = S+Sa/2+Sg/2+Sscr/2

S : surface habitable

Sa : surface des annexes et des varangues non comprises dans S

Sg : surface des garages lorsqu'ils sont réalisés en sous-sol ou en superstructure

Sscr : surface des locaux collectifs résidentiels

*	LLS	LLTS
	Janvier 2014	Janvier 2014
Guadeloupe Martinique	6,63	5,30
Guyane	6,46	5,17
La Réunion et Mayotte	6,87	5,50

Les loyers sont révisables le 1^{er} janvier de chaque année en fonction des variations de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. La date de l'indice de référence est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

Plafond de ressources

Ces plafonds sont, dans les départements d'outre-mer, ceux applicables en métropole « *autres régions* » aux bénéficiaires de la législation sur les HLM et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif, minorés de 10 %¹. A Mayotte, les plafonds de ressources sont ceux fixés par arrêté ministériel.

Les ressources annuelles du locataire, à la signature du bail, ne doivent pas dépasser les plafonds ci-après, fixés par arrêtés ministériels en fonction de la catégorie de ménage.

Plafonds de ressources annuelles (revenu fiscal de référence) applicables à partir du 1er janvier 2014 dans les départements d'outre-mer			
Catégorie de ménages	Nombre de personnes composant le ménage	LLS	LLTS
1	Une personne seule	18 012	13 509
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	24 053	18 039
3	Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou un jeune ménage sans personne à charge	28 926	21 695
4	Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	34 920	26 160
5	Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	41 076	30 809
6	Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	46 296	34 722
par pers. Supplémentaire		5 164	3 873

LLS= 90% du PLUS « *autres régions* » de métropole

LLTS= 67,5% du PLUS « *autres régions* » de métropole

¹ Arrêté du 14 mars 2011 relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient, aux plafonds de ressources et aux plafonds de loyers des logements locatifs sociaux et très sociaux dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et à Mayotte.

Plafonds de ressources annuelles (revenu fiscal de référence) applicables à partir du 1^{er} janvier 2011 à Mayotte (*un arrêté d'actualisation est en cours*)

Catégorie de ménages	LLS Mayotte	LLTS Mayotte
1	14 967	11 225
2	19 987	14 990
3	24 036	18 027
4	29 016	21 762
5	34 134	25 601
6	38 469	28 852
par pers. Supplémentaire	4 291	3 218



Martinique : ensemble de logements quartier Sigy - Le Vauclin

Conditions d'occupation

Le locataire doit occuper le logement à titre de résidence principale, c'est à dire au moins 8 mois par an.

Pendant la durée minimale de 15 ans, le maître d'ouvrage s'engage à ce que les logements ne soient pas :

- transformés en locaux commerciaux ou professionnels
- ni affectés à la location en meublé ou saisonnière
- ni utilisés comme résidence secondaire
- ni occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail
- ni détruits

Subvention de l'Etat

Composition du prix de revient et surface financière :

- la charge foncière (prix du terrain frais d'acquisition, travaux d'aménagement du terrain, démolition, VRD, branchements, sondages, taxes comme la taxe locale d'équipement, PLD, participations) ou la charge immobilière dans le cas d'opération d'acquisition-amélioration ;
- le prix de revient du bâtiment ou le coût des travaux (coût de la construction des locaux d'habitation et de leurs annexes et équipements tels les ascenseurs, gaines, câbles, antennes...ainsi que les services collectifs ou communs attachés à la jouissance des logements) ;

- les honoraires (géomètres, architectes, conducteurs d'opération, techniciens et contrôleurs techniques, les coûts d'établissement du programme lorsqu'il a été sous-traité, le coût de l'assurance dommage obligatoire)

Assiette de la subvention :

L'article R.372-9 du CCH précise que l'assiette de subvention est égale, à la date de la décision favorable de financement, au prix de revient prévisionnel de l'opération pris en compte dans les limites fixées par l'arrêté du 14 mars 2011² dont la valeur actualisée au 1^{er} janvier 2014 :

$$33\ 089 \text{ €/logement} * N + 1\ 053 \text{ €/m}^2 * SF$$

où :

N : nombre de logements

SF : surface financée égale à $(S+Sa/2+Sg/2+Slcr/2)$

S : surface habitable

Sa : surface des annexes et des varangues non comprises dans *S*

Sg : surface des garages lorsqu'ils sont réalisés en sous-sol ou en superstructure

Slcr : surface des locaux collectifs résidentiels

* Majoration de l'assiette pour les chauffe-eaux solaires

L'assiette de subvention pour la construction de logements est majorée dans la limite de **2 731 €/logements** lorsque ces logements sont équipés d'un système de production d'eau chaude sanitaire solaire conforme aux prescriptions suivantes :

1. L'appareil doit faire l'objet d'un avis technique favorable du **CSTB**

² Article 5 de l'arrêté du 14 mars 2011.

2. La surface minimale nette de capteur installée sera de :

Type de logement	Surface en m ²
I	1,5
I bis	1,5
II	1,5
III	2
IC	2,5
V	3
VI et plus	3,5

3. les chauffe-eaux solaires seront du type : capteur-stockeur, thermosiphon ou élément séparés ;
4. le stockage solaire sera compris entre 60 et 120 litres par m² de captage net ;
5. la production annuelle minimale doit être de 700 kWh par m² de captage net ;
6. en cas d'appoint électrique individuel, il doit être asservi à un dispositif de mise sous tension automatique.

Ces limites relatives au calcul de l'assiette sont révisées 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.

Cette assiette peut être augmentée, par une décision favorable de financement complémentaire pour révision de prix.³

* Plafonds réglementaires du taux de la subvention⁴ :

³ Article R 372-10 CCH

⁴ Article R 372-9 CCH



La Réunion : Le Port – Petite Pointe

(Société Anonyme d’Habitations à Loyer Modéré de la Réunion - SHLMR)

Le taux de subvention est au plus égal à 27% de l’assiette pour le LLS et de 32,5% pour le LLTS.

Ces taux sont également applicables aux opérations de relogement liées à des démolitions.

En outre, une subvention pour surcharge foncière peut être attribuée dans les conditions définies ci-après.

* Subvention pour surcharge foncière⁵ :

Les opérations de construction neuve peuvent bénéficier d’une subvention de l’Etat pour surcharge foncière lorsque la charge foncière prévisionnelle et les honoraires y afférents excèdent la charge foncière de référence.

Elle est attribuée par le représentant de l’Etat lorsqu’une ou plusieurs collectivités apportent une participation financière minimum de 20 % de la différence entre la charge foncière réelle et la charge foncière de référence.

Le montant de la subvention pour surcharge foncière ne peut être supérieur à 50 % de la différence entre la charge foncière supportée par l’opération et la charge foncière de référence.

Par dérogation, ce taux peut être porté à 60 % dans les communes qui sont engagées par une convention d’action foncière. Dans ce cas, leur participation minimum est ramenée à 10%.

Le dépassement pris en compte pour le calcul de cette subvention ne peut être supérieur à trois fois le montant de la charge foncière de référence.

La **charge foncière de référence** se calcule comme suit en euro :

$$CF \text{ réf} = 150 \text{ euros/m}^2 * SF$$

$$SF = S + Sa/2 + Sq/2 + Slcr/2$$

Le montant de la subvention de l’Etat prévue en Guyane à l’article R. 372-1 al.2 ne peut excéder 5 940 € par logement.

* Subvention complémentaire LLTS

Les opérations de logements adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d’insertion particulières peuvent bénéficier d’une majoration complémentaire de subvention de l’Etat dans les conditions fixées à l’article R372-11. Elle n’est accordée que lorsqu’une ou plusieurs collectivités apportent une aide à l’opération.

Il s’agit d’un montant forfaitaire qui ne peut être supérieur à 8910 € par logement.

Récapitulatif des montants de subventions ¹:

Nature du paramètre	Référence réglementaire	Valeur 2014
Plafond de l'assiette de subvention	Arrêté du 14 mars 2011 - article 5	
	part fixe	33 089
	au m ²	1 053
Majoration LLTS	Arrêté du 14 mars 2011 - article 6	8 910
Majoration Chauffe-eau solaire	Arrêté du 14 mars 2011 - article 5	2 731
Charge foncière de référence	Arrêté du 14 mars 2011- article 7	150
Majoration Guyane communes isolées	Arrêté du 14 mars 2011 - article 8	5 940

¹ - Articles R372-1 et suivants du CCH

- Arrêté du 14 mars 2011 relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient, aux plafonds de ressources et aux plafonds de loyers des logements locatifs sociaux et très sociaux dans les DOM, à Saint-Martin et à Mayotte, prévus par les articles R.372-1 à R372-19 du CCH.

Avantages fiscaux

Les opérations financées en PLUS (LLS) ou en PLAI (LLTS) permettent de bénéficier de la **TVA avec un taux réduit de 2,10 % dans les DOM** (hors Guyane et Mayotte où la TVA n'est pas appliquée - article 296 du CGI). Il s'applique également aux travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement.

L'instauration de différents taux réduits de TVA pour la métropole à compter du 1^{er} janvier 2014² n'a pas d'incidence sur les taux particuliers applicables dans les DOM.

Le PLUS et PLAI permettent également **une exonération de TFPB** pendant 25 ans.³

Les logements financés en PLAI bénéficient d'une exonération de plein droit de la part communale de la taxe d'aménagement⁴.

Les logements financés en PLUS bénéficient d'un abattement de plein droit⁵ de 50 % sur la valeur au m² et peuvent faire l'objet d'une délibération des collectivités locales pour une exonération facultative⁶ de la taxe d'aménagement. Cette délibération vaut pour l'ensemble de ces logements.

² *Loi de finances pour 2014, dispositions relatives à la TVA à taux réduit pour les opérations de PSLA, pour la production de logements intermédiaires, et à la TVA appliquée aux logements-foyers et des centres d'accueil à caractère social.*

³ *Articles 257 CGI et 1387 du code général des impôts*

⁴ *Article L. 331-7 du code de l'urbanisme (CU).*

⁵ *Article L. 331-12 du CU*

⁶ *Article L.331-9 du CU.*

Références juridiques

- *Articles R. 372-1 à R. 372-24 du code de la construction et de l'habitation*

- *Arrêté du 14 mars 2011 relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient, aux plafonds de ressources et aux plafonds de loyers des logements locatifs sociaux et très sociaux dans les DOM, à Saint-Martin et à Mayotte, prévus par les articles R.372-1 à R.372-19 du code de la construction et de l'habitation.*

Les trois arrêtés du 13 mars 1986 et l'arrêté du 30 janvier 2009 relatifs aux logements locatifs sociaux construits dans les départements d'outre-mer ont été abrogés.

I.1.2 Le prêt locatif social (PLS)

Nature de l'aide

Le PLS correspond à la tranche supérieure du logement social. L'aide consiste en un prêt de la caisse des dépôts ou d'un établissement financier ayant passé une convention avec la Caisse des Dépôts. Elle ne donne pas lieu à une subvention de l'Etat mais peut bénéficier de la défiscalisation dans les conditions prévues par les articles 199 undecies C et 217 undecies du code général des impôts.

Le PLS a la particularité de pouvoir être distribué à des opérateurs de logement social ou des personnes privées.

Opérations éligibles

Le PLS peut financer les opérations suivantes :

1. La construction de logements à usage locatif ;
2. L'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation en vue de leur amélioration ainsi que les travaux d'amélioration correspondants ;
3. L'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements ;
4. L'acquisition de terrains destinés à la construction de logements à usage locatif et la construction de ces logements ;
5. Les terrains et droits immobiliers acquis précédemment par les bénéficiaires ci-dessous, à condition que les biens concernés aient été acquis depuis moins de quinze ans à la date de demande du prêt et qu'ils n'aient pas bénéficié précédemment d'une aide de l'Etat ;

6. Les opérations de construction-démolition et reconstruction de logements à usage locatif ;
7. La réalisation d'opérations de logements-foyers à usage locatif.
8. L'acquisition de logements à usage locatif dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).¹

Un projet de décret prévoit de modifier la nature et la liste des opérations ainsi que la quote-part minimum de fonds propres visée dans le paragraphe « Canaux de distribution ».

Le montant du prêt

Le montant minimum du prêt est **égal à 50% du prix de revient de l'opération.**

Cette règle a été adaptée pour tenir compte du cas particulier des investissements effectués par l'association foncière logement : le montant des fonds apportés au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction est intégré au montant du prêt PLS pour le calcul de cette quotité minimale et celle-ci a été abaissée de 50% à 30% du prix de revient de l'opération.

L'établissement prêteur apprécie **les sûretés nécessaires à la garantie du prêt.**

1

Dispositions prévues à l'article L. 261-3 CCH



Guadeloupe : Le Moule Quartier de Bonan (LTS)

Canaux de distribution

Ces prêts peuvent être attribués à des personnes morales ou physiques lorsque celles-ci contribuent au financement de l'opération par un financement propre minimum fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'outre-mer et des finances et qu'elles s'engagent à assurer elles-mêmes la gestion de ces logements ou à les confier à des personnes et organismes agréés par arrêté du ministre chargé du logement.

Ces prêts sont distribués par plusieurs établissements de crédit adjudicataires des enveloppes de prêts alloués chaque année, à l'exception de la Caisse des Dépôts, qui dispose d'une enveloppe réservée et qui ne peut prêter qu'à des personnes morales.

Les bailleurs doivent s'engager par une convention signée avec l'État.

Les plafonds de loyers PLS²

PLS – plafonds de loyers au 1 ^{er} janvier 2014	
Guadeloupe Martinique	9,95
Guyane	9,70
La Réunion Mayotte	10,31

Il s'agit du **loyer plafond mensuel par m² de surface financée, définie comme la somme de la surface habitable et de la moitié des surfaces annexes.**

² Arrêté du 12 avril 2005 portant sur certains paramètres relatifs aux autres prêts locatifs sociaux applicables dans les départements d'outre-mer.

Les plafonds de ressources PLS

Au 1^{er} janvier 2014

Catégorie de ménages	Nombre de personnes composant le ménage	PLS 3
1	une personne seule	23 416
2	deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages*	31 269
3	trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage* sans personne à charge	37 604
4	quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	45 396
5	cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	53 403
6	six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge**	60 185
par pers. Supplémentaire		6 713

* Jeune ménage : couple sans personne à charge dont la somme des âges est, au plus, égale à 55 ans.

** Personne à charge :

- enfants du locataire, de son conjoint (ou de son partenaire pacsé ou de son concubin) à charge au sens du Code des Impôts
- ascendants du locataire, de son conjoint (ou de son partenaire pacsé ou de son concubin) de 65 ans ou plus et ascendants de 60 ans en cas d'inaptitude au travail dans la mesure où leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu
- ascendants, descendants ou collatéraux au 2^e et 3^e degré du locataire, de son conjoint (ou de son partenaire pacsé ou de son concubin) dont le taux d'incapacité permanente est d'au moins 80% et dont les ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu.



Guadeloupe : Le Moule - Quartier Bonan

Les aides fiscales

Comme pour les LLS et LLTS, les opérations financées en PLS peuvent bénéficier du taux réduit de la TVA à 2,10 % (hors Guyane et Mayotte).

Les opérations financées à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un PLS, sont exonérées de la TFPB¹ pendant une durée de 15 ans à compter de l'année qui suit celle de leur réalisation. L'exonération est portée à 25 ans pour les opérations dont la décision favorable de financement (subventions et/ou prêt) est intervenue entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2014.

Les logements financés en PLS bénéficient d'un abattement de plein droit ² de 50 % sur la valeur au m² et peuvent faire l'objet d'une délibération des collectivités locales pour une exonération facultative³ de la taxe d'aménagement. Cette délibération vaut pour l'ensemble de ces logements.

Références juridiques

- Articles R. 372-20 à 372-24 du code de la construction et de l'habitation
- Arrêté du 12 avril 2005 portant sur certains paramètres relatifs aux autres prêts locatifs sociaux applicables dans les départements d'outre-mer.

¹ Article 1384 A CGI

² Article L. 331-12 du CU

³ Article L.331-9 du CU

1.1.3 La défiscalisation des logements locatifs sociaux en outre-mer

La défiscalisation est un outil expérimenté dans les départements et collectivités d'outre-mer en faveur du logement, notamment depuis la loi Girardin de 2003. La loi n°2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer (dite LODEOM) a permis d'aménager l'outil en faveur du logement locatif social.

La défiscalisation au titre du logement social regroupe deux dispositifs correspondant à deux articles du code général des impôts (CGI) :

- un dispositif de déduction des résultats imposables de l'impôt sur les sociétés : article 217 undecies issu de la loi Girardin de 2003,
- un dispositif de réduction d'impôt sur les revenus : article 199 undecies C issu de la LODEOM.

1. Présentation des dispositifs de défiscalisation

1.1 Le dispositif issu de la loi n°2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer (199 undecies C)

L'article 199 undecies C, introduit par la LODEOM, crée un dispositif dédié au logement social. Conçue sur le modèle de la défiscalisation des investissements des entreprises, la défiscalisation des logements sociaux et intermédiaires fonctionne de la manière suivante :

- Des particuliers investissent en prenant des parts dans une société civile dont l'objet est de construire un programme immobilier ;
- Pendant cinq ans, le programme immobilier demeure la propriété des investisseurs mais il est obligatoirement loué à un bailleur social ;

- Au terme de la période de location, le programme immobilier est cédé au bailleur social ou, lorsqu'une convention initiale prévoit que le programme comporte de l'accession à la propriété, aux locataires des logements ;

- L'investisseur privé bénéficie d'une réduction d'impôt de 50% du prix de revient¹ **plafonné et diminué des subventions** mais doit rétrocéder au minimum 65% de l'avantage fiscal obtenu au bailleur social. Cette rétrocession constitue une sorte d'« équivalent subvention » se situant autour de 32,5%, à minima.

- Ces montages peuvent s'articuler avec le bénéfice des prêts de la Caisse des Dépôts au bénéfice de l'organisme de logement social. Le versement du prêt est conditionné à l'agrément fiscal préalable².

1 *Le prix de revient s'entend du prix de revient éligible (base éligible dite « nette » après déduction des subventions, ref. décret du 15 janvier 2010.*

2 *La Caisse des Dépôts n'intervient pas en Polynésie française ou à Wallis-et-Futuna.*



Guadeloupe : Les Abymes : Quartier Boissard

Dans les 5 départements d'outre-mer, lorsque cela est nécessaire, l'opération peut également bénéficier des subventions de la Ligne budgétaire unique (LBU) avec les avantages fiscaux liés au logement social (exonération de TFPB, TVA réduite).

- Le montant du prix de revient pris en compte pour le calcul de la réduction d'impôt est de 2 448 €³ par m² de surface habitable⁴. Ce montant est révisé chaque année au 1^{er} janvier.

- Ce programme immobilier doit comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux ou très sociaux (LLS ou LLTS)⁵. Les 70 % restant ne peuvent dépasser les plafonds de loyers et res-

3 BOI IR - RIC1 80-2010-2014- alinéa 3

4 Pour le calcul de la surface habitable, la varangue est prise en compte dans la limite de 14m².

5 - 5° du I de l'article 199 undecies C du code général des impôts.

sources du PLS. Il peut également y avoir 100 % de logements sociaux. Cette proportion s'apprécie en surface habitable et non en nombre de logements.

1.2 Le dispositif 217 undecies

Inchangé depuis la loi Girardin, ce dispositif de défiscalisation à l'impôt sur les sociétés fonctionne de la manière suivante :

- Une société qui investit dans le logement peut déduire de ses résultats imposables le montant de l'investissement. La défiscalisation dépend du taux d'impôt sur les sociétés, actuellement de 34,43%.

- La rétrocession à l'exploitant (ou à l'organisme de logement social – OLS) est au minimum de 75% de l'avantage fiscal⁶. Ce dispositif n'est pas soumis à la condition de mixité imposée par l'article 199 undecies C de la LODEOM (30% minimum de LLS). Par conséquent, il permet de défiscaliser un programme composé à 100% de logements intermédiaires.⁷

- Les LLS, LLTS, PLS financés par un prêt Caisse des Dépôts, et **qui respectent les conditions de mixité** peuvent bénéficier de la TVA à taux réduit et de l'exonération de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) prévu à l'article 1384 A du CGI.

6 Sont déduits : le montant de l'investissement, le déficit provenant de la location du bien et la moins-value réalisée lors de la cession du bien.

7 Les plafonds de loyers sont fixés par l'article 46 AG terdecies, annexe III du code général des impôts.

2. Éléments de calcul de l'avantage fiscal

• La base éligible de l'aide fiscale ¹ :

C'est le **prix de revient de l'opération tel que définit par le décret du 2010-58 du 15 janvier 2010**. Sont incluses pour leur montant réel et justifié, les sommes suivantes :

«1° Selon le cas, le prix d'acquisition du terrain viabilisé hors taxes, frais et commissions de toute nature, ou le prix d'acquisition du terrain hors taxes, frais et commissions de toute nature et les dépenses de viabilisation. Lorsque le terrain est acquis par un organisme ou une société mentionnée au 1° du I de l'article 199 undecies C du code général des impôts, le prix d'acquisition du terrain est celui de sa première entrée dans son patrimoine foncier, mentionné dans l'acte authentique ;

«2° Les études de sol et sondages éventuels ;

«3° Les dépenses de construction des voies, réseaux et branchements privés ;

«4° Les fondations, travaux de terrassement, voies de circulation et d'accès aux immeubles, constructions, aménagements et équipements nécessaires à l'usage des locaux d'habitation, selon les normes en vigueur, et leurs annexes privatives et communes éventuelles, directement intégrées au bâtiment abritant les logements ou liées à leur fonctionnement ;

«5° Les emplacements de stationnement de véhicules dépendant des logements, dans la limite d'un emplacement par logement ;

«6° Les travaux d'accessibilité de l'immeuble locatif et de ses annexes aux personnes en situation de handicap ;

«7° Les équipements de production d'énergie renouvelable, les appareils utilisant une source d'énergie renouvelable et les matériaux d'isolation exclusivement affectés aux logements et définis par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du budget, de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'outre-mer ;

«8° Les dépenses de plantations, espaces verts et aménagements paysagers attenants aux habitations, dans la limite globale de 0, 80 % du montant total des dépenses mentionnées au 4° ;

«9° Les honoraires de géomètres, architectes, techniciens, de réalisation de plans, d'études techniques préalables, de direction d'opération, de pilotage, de coordination, de contrôle et de sécurité, de maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'ouvrage déléguée, de certification, d'assurance dommage obligatoire et en application de l'article L. 111-30 du code de la construction et de l'habitation, dans la limite globale de 12 % du montant total des dépenses mentionnées du 3° au 7°. Cette limite peut être portée à 15 % pour les programmes ou ensembles d'investissements d'un montant inférieur à 10 millions d'euros. »

¹ Application du VI du décret du 2010-58 du 15 janvier 2010



Guyane : Logements type LLS

Cette règle est appliquée quelque soit le dispositif (199 Undecies C ou 217 Undecies) et qu'il y ait ou non cumul d'aide fiscale et LBU.

Cette base éligible est nette de subvention.

Le respect des plafonds d'aide communautaire

La somme des aides publiques ne doit pas dépasser le plafond total « aides à finalité régionales » tel que prévu par la décision n° C (2009) 9876 du 4 décembre 2009 de la Commission européenne², dont les plafonds fixés par les lignes directrices concernant les aides à finalité régionale pour la période 2007-2013³.

2 JO UE du 13 avril 2010 n° C 93/1.

3 JO UE n° C 54 du 4 mars 2006.

Les nouvelles lignes directrices pour la période 2014-2020 seront applicables dès le 1^{er} juillet 2014, les dispositions de la période précédente restent en vigueur entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2014.

Les plafonds d'intensité d'aides (aides publiques cumulées) varient selon la taille de l'entreprise⁴.

Pour les grandes entreprises⁵, ces taux sont :

- de 60% pour la Guyane
- de 50% pour la Guadeloupe, la Martinique, Mayotte et La Réunion.

3. Les conditions d'octroi de l'aide fiscale :

- Conditions de plafonds de ressources et de loyers

	199 Undecies C	217 Undecies
Plafonds Loyers et ressources	PLS et au moins 30% de LLS	Girardin intermédiaire ³⁰

4 Décret n°2007-732 du 7 mai 2007 relatif aux zones d'aide à finalité régionale.

5 Définitions communautaires des grandes entreprises : 250 salariés et plus ou à la fois un chiffre d'affaires supérieur ou égal à 50 millions d'euros par an et un total bilan supérieur ou égal à 43 millions d'euros par an.

Plafonds de loyers mensuels 199 undecies C (en €/m²) :

	Guadeloupe Martinique, Saint-Martin, Saint-Barthélemy *	Guyane	La Réunion, Mayotte	Saint-Pierre-et- Miquelon, Nouvelle- Calédonie, Polynésie française et à Wallis et Futuna
199 Undecies C (PLS)	9,95	9,70	10,31	14,52
199 Undecies C (fraction de 30% "LLS")	6,63	6,46	6,87	9,6

Le loyer indiqué correspond à un coefficient de structure de 1, soit un logement d'environ 67m². Ce coefficient a pour effet de diminuer le loyer au m² pour les grands logements et à l'inverse de l'augmenter pour les petites surfaces. Les montants concernent les plafonds de loyer mensuels selon qu'ils s'appliquent à des logements financés en LLS (au minimum 30%) ou non (programme mixte).

Plafonds de ressources pour les baux conclus en 2013 (PLS) ¹

Composition du foyer	DOM Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Mayotte	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie; îles Wallis et Futuna; Terres australes et antarctiques françaises ; Saint-Pierre-et- Miquelon.
	plafonds PLS (articles R372-21 CCH)	81,25% du plafond 199 undecies A
personne seule	23 416	24 272
couple	31 269	44 890
personne seule ou couple ayant une personne à charge	37 604	47 486
personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	45 396	50 083
personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	53 403	53 551
personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	60 185	57 020
majoration par personne à charge à partir de la cinquième	6 713	3 642

¹ BOI-IR-RICI-80-10-20-20 du 30 juillet 2013

Plafonds de ressources pour les baux conclus en 2013 pour la fraction « LLS » de 30 % prévue par le 199 UC ²

Chaque opération doit comprendre au minimum 30% de **surface habitable** destinée aux logements de ménages dont les ressources ne sont pas supérieures à des plafonds fixés par décret ³, soit :

Composition du foyer	DOM, Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Mayotte	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie; îles Wallis et Futuna; Terres australes et antarctiques françaises; Saint-Pierre-et-Miquelon
		10/13 des plafonds du 2° du I
personne seule	18 012	18 671
couple	24 053	34 531
personne seule ou couple ayant une personne à charge	28 926	36 528
personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	34 920	38 526
personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	41 079	41 193
personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	46 296	43 862
majoration par personne à charge à partir de la cinquième	5 164	2 802

² 5° du I de l'article 199 undecies C du code général des impôts

³ Décret n° 2010-58 du 15 janvier 2010 fixant les modalités d'application de l'article 199 undecies C du code général des impôts relatif aux investissements réalisés dans le secteur locatif social outre-mer (art. 1 III.)

Lorsqu'une demande comprend des opérations de LLS associées à des PLS relevant de la règle des 30%, l'ensemble de logements concernés doit être réalisé :

- par un même maître d'ouvrage (avec éventuellement maîtrises d'ouvrages déléguées)
- pour un même opérateur de logement social
- sur un territoire géographique cohérent.¹

Cette proportion n'est pas exigée pour les opérations de location-accession à la propriété, ni pour les montages réalisés au moyen de l'article 217 undecies du CGI.

Règles de performance énergétique

Les programmes doivent répondre à des critères de performance énergétique : équipements de production d'énergie renouvelable, chauffe-eau solaire, et matériaux d'isolation permettant l'économie d'énergie. Le montant total de ces investissements doit représenter au minimum 4,5% du coût de construction (donc hors foncier) ou 3,5% s'il n'y a pas d'obligation d'installation de système d'eau chaude.

4. Déroulement de l'instruction

Les conditions et délais de délivrance de l'agrément sont prévus de manière très précise par le code général des impôts. Pour les opérations de logements locatifs sociaux, l'instruction est double : celle de la DEAL et celle des services fiscaux.

¹ Soit sur une commune ou un EPCI, soit sur une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant (y compris des communes limitrophes), soit dans le cadre d'une opération ANRU ou d'une ZAC.



Saint-Denis de La Réunion : ensemble de logements © DGOM - SD

Qui instruit et délivre l'agrément ?

	199 undecies C	217 undecies
Plein droit	< 2 M€	< 250 000€
Local (DRFIP)	Entre 2M€ et 20M€	Entre 250 000€ et 20M€
Central (Bureau des Agréments et des rescrits – AGR/ DGFIP)	> 20M€	> 20M€

Qui donne l'avis pour le ministère des Outre-mer ?

	199 undecies C	217 undecies
Local (Préfet)	Entre 2M€ et 20M€	Entre 250 000€ et 20M€
Central (ministère des Outre-mer)	> 20M€	> 20M€

Références juridiques

- Article 199 undecies C du code général des impôts
- Article 217 undecies du code général des impôts
- Article 18 quater du GCI, annexe IV, pour les dépenses d'énergies renouvelables
- Article 170 decies du code général des impôts
- Décret n°2010-58 du 15 janvier 2010 fixant les modalités d'application de l'article 199 undecies C du code général des impôts
- Articles R372-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation

- Arrêté du 14 mars 2011 relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient, aux plafonds de ressources et aux plafonds de loyers des logements locatifs sociaux et très sociaux dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et à Mayotte, prévus par les articles R.372-1 à R.372-19 du code de la construction et de l'habitation.

- Arrêté du 24 janvier 2011 relatif aux modalités de déconcentration de la procédure d'agrément préalable des projets d'investissements dans les départements d'outre-mer dans le secteur du logement

- Bulletin officiel des impôts n°16 du 16 février 2012. Référence 5 B-5-12



Mayotte : Habitat social à Mamoudzou © DGOM - SD

I.2 Subventions pour l'amélioration des logements locatifs sociaux (SALLS)

Nature de l'aide

Les logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une subvention de l'Etat pour l'amélioration de l'habitat, associée à un prêt réglementé : le Prêt à l'amélioration de l'habitat (PAM), servi par la Caisse des Dépôts.

La subvention à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (SALLS) dans les départements d'outre-mer est réservée à certaines catégories de logements. Elle ouvre droit au prêt à l'amélioration de l'habitat (PAM) de la Caisse des Dépôts, ces aides sont destinées à financer la réhabilitation des logements du parc social. La SALLS s'apparente à la prime pour l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) qui est possible réglementairement en métropole.

Objet de la subvention

La subvention de l'Etat pour les logements à usage locatif et à occupation sociale peut être versée pour financer des travaux d'amélioration dans les immeubles¹ appartenant :

- aux collectivités locales ne disposant pas d'établissement public administratif sous leur tutelle et gestionnaires de logements ;
- aux établissements publics à caractère administratif sous tutelle des collectivités locales et gestionnaires de logements ;
- aux organismes HLM ;
- aux sociétés d'économie mixte (SEM).

La subvention permet de financer notamment des travaux de mise aux normes d'habitabilité, d'économie d'énergie, d'économie de charges, de renforcement de la sécurité des personnes et des biens, d'amélioration de la vie quotidienne ou des travaux visant à conforter les bâtiments vis-à-vis des risques sismiques.

Les logements et immeubles sur lesquels portent les travaux doivent avoir été achevés depuis au moins quinze ans.²

Son attribution donne lieu à une décision ou un arrêté du représentant de l'Etat dans le département, impliquant un plafond de loyer et des plafonds de ressources. La subvention peut également être attribuée par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) sur ses propres ressources pour des organismes entrés en procédure d'aide.

Caractéristiques de la subvention de l'Etat³

Pour déterminer le montant de la subvention, le montant des travaux pris en considération ne peut excéder 13 000 euros par logement. Toutefois, à titre exceptionnel, des dérogations peuvent être accordées pour les opérations réalisées sur des immeubles anciens ou très dégradés ou pour des travaux de re-

² Art R 323-15 CCH

³ Arrêté du 27 décembre 2001 relatif aux conditions du financement des travaux d'amélioration des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer.

¹ Art. R 323-13 CCH

structuration interne, de reprise de l'architecture extérieure ou de création de surface habitable nouvelle.



Logements à Cayenne en Guyane © DGOM - SD

Ainsi, dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion, le taux de subvention est au plus égal à 14 % du coût prévisionnel des travaux plafonnés à 13 000 €. En Guyane, le taux de subvention est au plus égal à 20 % du coût prévisionnel des travaux plafonnés à 13 000 €.

Ce taux peut être porté à 25 % du coût prévisionnel pour la Guadeloupe, la Martinique et la Réunion, et à 30 % du coût prévisionnel pour la Guyane, dans les limites susvisées, pour des opérations à caractère expérimental ou pour toutes opérations présentant un caractère social très marqué.

En outre, le taux de subvention peut être porté, à titre excep-

tionnel, à 36 % du coût prévisionnel des travaux plafonnés à 13 000 € (40% en Guyane) dans les limites susvisées, lorsque le maître d'ouvrage, bénéficiaire de la subvention, rencontre des difficultés financières particulières, ou si l'équilibre de l'opération le justifie.

Caractéristiques des travaux

Travaux subventionnables

Ne sont subventionnables que les travaux d'amélioration de la qualité des logements ou de la mise aux normes minimales d'habitabilité ⁴. Les travaux sont les mêmes que ceux définis pour la PALULOS ⁵. Les travaux doivent être commencés dans un délai d'un an à compter de la date de la décision d'octroi de subvention et achevés dans un délai de deux ans. Une prorogation de ce délai peut être accordée dans la limite d'un an. ⁶

Travaux non subventionnables ⁷

Ne donnent pas lieu à l'attribution de subventions, les travaux qui bénéficient de concours financiers de l'Etat sous forme de bonifications d'intérêt, de primes à la construction convertibles ou non en bonifications d'intérêt, de prêts bonifiés à moyen et long terme du crédit agricole mutuel ou de subventions de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH).

4 Article R 323-17 CCH

5 Arrêté du 30 décembre 1987 relatif à la nature des travaux pouvant être financés par la subvention à l'amélioration des logements locatifs sociaux.

6 Article R323-19 ; Article R323-20

7 Article R323-16 du CCH

Obligations du bailleur

Le bénéficiaire s'engage pour une période de 10 ans :

- à conserver les logements améliorés,
- à attribuer ces logements, lorsqu'ils sont devenus vacants, à des personnes dont les revenus sont au plus égaux aux montants plafonds définis par l'arrêté du 14 mars 2011,
- à percevoir des loyers inférieurs à des plafonds fixés par ce même arrêté.

La hausse maximale du loyer annuel après travaux est limitée à 10 % du coût réel des travaux diminué du montant de la subvention de l'Etat. Pour les travaux financés à l'aide de prêts dont la durée est inférieure à quinze ans, ce taux peut être porté, au plus, à 12,5 % si l'équilibre de l'opération le justifie.

Le loyer applicable à l'issue des travaux doit être inférieur à 90% du loyer maximum défini par l'arrêté du 14 mars 2011.

Le prêt à l'amélioration

Depuis le 1er mars 2009, la refonte de la gamme des prêts permet de proposer un seul prêt à l'amélioration accordé par la CDC et qui finance à la fois les opérations éligibles à la subvention Etat et celles non éligibles, répondant à certains critères.

Le nouveau prêt à l'amélioration entre dans le champ d'application de la circulaire d'instruction sur les prêts à l'amélioration actuellement en vigueur.



La Réunion – Ensemble de logements à Bras-Panon (Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion - SHLMR – 2011)

Caractéristiques du prêt à l'amélioration

Ce prêt présente les caractéristiques suivantes :

- la durée d'amortissement du prêt est comprise entre 15 et 25 ans,
- il peut financer la totalité du montant des travaux, déduction faite des subventions éventuelles,
- le prêt est révisable, indexé sur le livret A, et utilise le mécanisme de double révisabilité⁸,

- il se décline en versions inflation et durée ajustable ;
- un préfinancement est possible jusqu'à 24 mois, ou un différé d'amortissement jusqu'à 2 ans,
- des échéances trimestrielles ou annuelles selon les versions de produit sont disponibles,
- le taux d'intérêt est égal au taux du PLUS ; toutefois, il est alternativement possible d'opter pour un taux indexé sur l'inflation défini selon un barème mensuel.

Les modalités de versement et de garantie du prêt sont identiques à celles du PLAI (LLS) et du PLUS (LLTS).



*La Réunion – Ensemble de logements à Saint-Pierre
© DGOM - SD*

de taux d'intérêt sur la durée restante de remboursement du prêt

Avantages fiscaux

Les opérations financées par la subvention Etat pour l'amélioration des logements locatifs sociaux permettent de bénéficier de la TVA à taux réduit de 2,10 % dans les DOM (hors Guyane et Mayotte qui ne disposent pas de TVA) et d'un abattement de 30% sur la base d'imposition de la TFPB pour les logements à usage locatif.

L'abattement est applicable pour les impositions établies au titre des 5 années suivant celles de l'achèvement des travaux qui doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2016.⁹

Référence juridique :

- Articles R 323-13 à R 323-22 du code de la construction et de l'habitation
- Arrêté du 27 décembre 2001 relatif aux conditions du financement des travaux d'amélioration des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer.

9

Article 1388 ter du code général des impôts

LOCATIF INTERMEDIAIRE

I.3 Le prêt locatif intermédiaire (P.L.I) dans les D.O.M

Nature de l'aide

Le prêt locatif intermédiaire (PLI) finance l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif (hors social), ainsi que les travaux d'amélioration correspondants, dans les zones dont le marché immobilier est particulièrement tendu. Les logements PLI **ne bénéficient pas** des avantages fiscaux des logements locatifs sociaux (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 25 ans) et ne sont pas comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Canaux de distribution

Ces prêts sont distribués par plusieurs établissements de crédit adjudicataires des enveloppes de prêts alloués chaque année, à l'exception de la Caisse des Dépôts qui dispose d'une enveloppe réservée.

Zones géographiques

Les DOM appartiennent à la zone B1¹.

Opérations éligibles

- construction de logements à usage locatif et éventuellement acquisition de terrain ;
- acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation

1 Arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement.

ainsi que, les travaux d'amélioration correspondants ;

- acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements ;
- travaux de transformation ou d'aménagement en logements de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage ;
- réalisation des dépendances de ces immeubles ou de ces logements, notamment les garages, jardins, locaux collectifs à usage commun, annexes ...

Montant

Le montant du prêt est fixé en fonction du plan de financement prévisionnel et de l'équilibre de l'opération. Le prix de revient de l'opération n'est pas plafonné.

Plafonds de loyers

Le montant maximum du loyer est égal aux deux tiers, arrondi au centime d'euro, de celui fixé à l'article 2 terdecies A de l'annexe III du code général des impôts (plafonds de loyers Robien)².

Pour les DOM (zone B), le **plafond de loyers PLI est de 10,53 € / m²**.

2 Instruction fiscale BOI 5 B-17-10 n°32 du 11 mars 2010.

Arrêté du 29 juillet 2004 modifié par l'arrêté du 26 mai 2011, relatif aux prêts locatifs intermédiaires pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements.

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont définis par rapport à ceux du PLUS¹, en terme de revenu fiscal de référence de l'année N-2, en fonction de la composition du ménage et de la localisation du bien.

Les plafonds de ressources sont actualisés en fonction des plafonds de ressources du PLUS, révisés au 1er janvier de chaque année selon l'évolution de l'IRL sur une année, appréciée entre le 1er octobre de l'année N-2 et le 1er octobre de l'année N-1.

Pour les DOM (zone B), les plafonds ressources sont les suivants :

Au 1^{er} janvier 2014

Catégorie de ménages	Nombre de personnes composant le ménage	PLI
1	une personne seule	32 021
2	deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages*	42 760
3	trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage* sans personne à charge	51 424
4	quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	62 080
5	cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	73 029
6	six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge**	82 304
	par pers. Supplémentaire	+ 9 181

* Jeune ménage : couple sans personne à charge dont la somme des âges est, au plus, égale à 55 ans.

** Personne à charge :

- enfants du locataire, de son conjoint (ou de son partenaire pacsé ou de son concubin) à charge au sens du Code Général des Impôts (CGI)

- ascendants du locataire, de son conjoint (ou de son partenaire pacsé ou de son concubin) de 65 ans ou plus et ascendants de 60 ans en cas d'incapacité au travail dans la mesure où leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu

- ascendants, descendants ou collatéraux au 2^e et 3^e degré du locataire, de son conjoint (ou de son partenaire pacsé ou de son concubin) dont le taux d'incapacité permanente est d'au moins 80% et dont les ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu.

¹ Pour la zone B, les modalités de calcul sont de 160 % des plafonds PLUS « Autres régions » - Arrêté du 29 juillet 2004 relatif aux prêts locatifs intermédiaires pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements

Conditions financières

Le taux d'intérêt est révisable et indexé sur le taux du livret A. La durée d'amortissement est de 30 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière. Les établissements de crédit sont libres de proposer des prêts prévoyant des dispositions particulières, concernant notamment les modalités de remboursement (par échéances constantes ou par amortissement constant), ou la durée de remboursement. Les modalités de versement et de garantie du prêt sont identiques à celles du PLAI et du PLUS².



La Réunion : Commune de Saint-Paul Côteaux Bruniquel © SHLMR

Références juridiques

- Articles R 391-1 à R 391-9 du Code de la construction et de l'habitation
- Arrêté du 29 juillet 2004 modifié par l'arrêté du 26 mai 2011, relatif aux prêts locatifs intermédiaires pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements.

² Le taux d'intérêt est de 3,35 % pour le PLUS et 2,55 % pour le PLAI pour un taux de livret A à 2,75% (taux en vigueur le 1^{er} janvier 2012).

II. AIDES À L'ACCESSION

II.1 – Le prêt social de location-accession (PSLA)

Page 38

II.2 – Le prêt à taux zéro renforcé (PTZ +)

Page 40

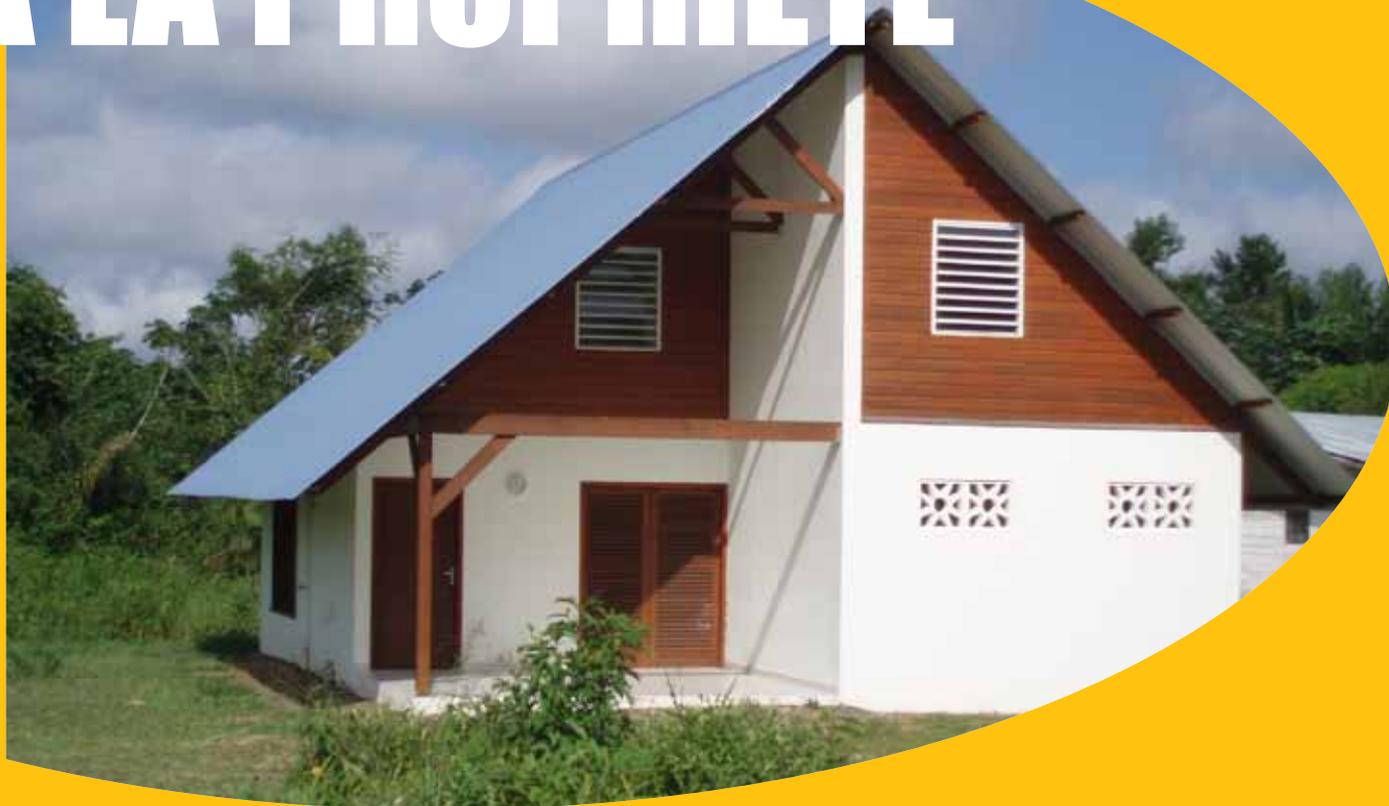
II.3 – Le logement évolutif social (LES)

Page 44

II.4 – Le logement en accession sociale (LAS) et le logement en accession très sociale (LATS)

Page 50

À LA PROPRIÉTÉ



II. 1 Le Prêt social de location-accession (PSLA)

La location-accession est régie par la loi de 1984 et se définit comme étant « *le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option. La redevance est la contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit personnel au transfert de propriété du bien* ».



Guadeloupe : Le Moule – Quartier de Bonan ©

Une location-accession comporte deux phases :

- une phase locative¹, pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui permet de constituer un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente) ;

- une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement dans des conditions financières prévues dès l'origine.

Le décret n°2004-286 du 26 mars 2004 relance ce mode d'acquisition de logements neufs en créant un financement spécifique destiné aux ménages aux revenus intermédiaires (exclus du marché de l'accession sociale ou de l'accession libre) : le prêt social de location-accession (PSLA).

Le cumul entre PTZ et PSLA est possible lorsque le ménage lève l'option d'achat.²

Le contrat de location-accession est adossé à un financement par prêt conventionné. Il est applicable dans les départements d'outre-mer et à Mayotte depuis le 1^{er} janvier 2014³, sans spé-

1 *La loi de 1984 ne prévoit aucune durée minimum ni maximum et permet d'envisager une location-accession de très longue durée pour un logement neuf, les règles relatives au droit d'enregistrement conduisent en pratique à limiter la durée de la phase locative à 4 ou 5 ans.*

2 *Article 2 du décret n°2009-392 du 7 avril 2009*

3 *Décret n° 2013-1296 du 27 décembre 2013 portant extension et*



Guadeloupe : Le Moule – ©

cificités particulières hormis un taux réduit de TVA dans les DOM.

Lorsque le locataire-accédant lève l'option dans les 5 ans de l'achèvement pour acheter le logement qu'il loue, le transfert de propriété bénéficie du taux réduit de TVA et la vente est assujettie aux droits de mutation au taux réduit ⁴.

Pour en savoir plus, on se reportera au guide des aides au logement tel qu'édité par le METL ([lien direct](#)).

adaptation à Mayotte du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) ainsi que de divers décrets relatifs au logement

⁴ Article 199 undecies C CGI.

Précis de fiscalité 2012 n°3011-1 - Tarifs applicables dans les DOM : l'instauration d'un taux réduit de TVA de 7% pour la métropole à compter du 1er janvier 2012, n'a pas d'incidence sur les taux particuliers applicables dans les DOM. Le taux de 2,10% applicable pour les DOM demeure inchangé.

Références juridiques

- Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière
- Articles R.331-76-5-1 à R.331-77 du code de la construction et de l'habitation
- Décret n° 2011-967 du 16 août 2011 relatif au prêt social de location-accession
- Décret n° 2004-286 du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière et modifiant le code de la construction et de l'habitation
- Arrêté du 26 mars 2004 modifié par un arrêté du 20 décembre 2007 et un arrêté du 7 avril 2009
- Base documentaire du PSLA

II.2 Le Prêt à taux zéro renforcé (Ptz +)

Nature et montant de l'aide

Le PTZ + est un prêt complémentaire sans intérêts permettant le financement de projets de première accession à la propriété.

Il peut financer un logement neuf ou un logement ancien, sous réserve qu'il s'agisse de la vente d'un logement du parc social à ses occupants ou ses gardiens. Il peut également financer les travaux d'amélioration qui accompagnent l'opération.

Dans la mesure où il s'agit d'un prêt complémentaire et non principal, son montant ne peut excéder le montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant au financement de l'opération.

Le montant du PTZ + est égal au produit d'une quotité par le montant de l'opération, apprécié dans la limite d'un plafond. La quotité est un pourcentage fixé selon la localisation géographique, le caractère neuf ou ancien et le niveau de performance énergétique du logement.

Conditions d'accès au PTZ +

Le bénéfice du PTZ + est réservé aux primo-accédants¹, c'est-à-dire aux ménages qui n'ont pas été propriétaires d'une résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de prêt.

¹ Art. L.31-10-1 et suivants CCH, R.31-10-1 et suivants CCH

Il est distribué sous plafonds de ressources. Le montant des revenus à prendre en compte est le plus élevé des deux montants suivants :

- la somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs auxquels s'ajoutent ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2) ;
- le coût total de l'opération divisé par 10 (« revenu plancher »).

Par ailleurs, en application de la loi de finances pour 2012², l'octroi du PTZ + pour les logements neufs, à compter du 1^{er} janvier 2013, est soumis à la condition de respect d'un certain niveau de performance énergétique.

Conditions de remboursement du PTZ +

Les conditions de remboursement du prêt tiennent compte des revenus de l'accédant à la propriété, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement et de la nature de l'opération (neuf ou ancien).

Le montant des revenus est d'abord divisé par le coefficient familial.

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8 et +
Coefficient familial	1,0	1,4	1,7	2,0	2,3	2,6	2,9	3,2

² Art. 86 de la loi de finances pour 2012

Le résultat permet de déterminer la tranche de revenu dans laquelle se situe l'accédant. La tranche permet alors de déterminer les conditions de remboursement (durée du prêt et durée du différé de remboursement, c'est-à-dire la période à l'issue de laquelle il commence à rembourser le prêt). Plus les revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte.

Application du PTZ+ dans les DOM :

Comme pour l'hexagone, le PTZ + est applicable au financement des logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion. Il l'est également à Mayotte depuis le 1^{er} janvier 2014³. Pour en savoir plus, on se reportera donc au guide des aides au logement tel qu'édicté par le METL.

Néanmoins, pour les DOM, le niveau de performance énergétique à respecter fait l'objet de dispositions spécifiques.

De plus, les plafonds de ressources, la quotité, les plafonds d'opération et les conditions de remboursement du prêt relèvent, pour les DOM, de la zone B1 et sont précisés ci-après.

Conditions de performance énergétique

Un décret spécifique du 13 juin 2013⁴ définit le niveau de performance énergétique applicable pour le PTZ + (logement neuf) et qui correspond à la réglementation thermique exigée dans les départements d'outre-mer.

³ Décret n° 2013-502 du 13 juin 2013 *portant extension et adaptation à Mayotte du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) ainsi que de divers décrets relatifs au logement*

⁴ JO du 15 juin 2013



Guyane : Logements en accession sociale au Bourg de Kourou (Société Immobilière de Kourou) © SIMKO

Ainsi pour les logements situés en Guyane, en Martinique et à La Réunion, les prescriptions prévues par l'arrêté d'application du 17 avril 2009 doivent être respectées⁵.

Les logements situés en Guadeloupe doivent se conformer aux règles fixées par le conseil régional de la Guadeloupe⁶ relatives :

- à la réglementation thermique et aux caractéristiques thermiques de l'enveloppe des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments ;
- à la production d'eau chaude sanitaire par énergie renouvelable ou par énergie de récupération ;

⁵ Articles R.162-1 et 162-2 du CCH

⁶ Délibération du 19 avril 2011, JO du 20 mai 2011

- aux systèmes de refroidissement et à la performance énergétique des appareils de climatisation individuels.

Afin de ne pas écarter du bénéfice du PTZ+ les ménages qui lèveraient l'option sur un logement financé en PSLA (DOM ou métropole) dont la convention et la décision d'agrément ont été prises avant le 1^{er} janvier 2012, le législateur⁷ a prévu que la condition de respect d'un niveau de performance énergétique n'est pas exigée dans cette situation. Dans les DOM, ces logements bénéficieront de la même quotité de PTZ que pour les logements respectant la condition de performance énergétique.

Plafonds de ressources

Pour l'année 2014, les plafonds de ressources de la zone B1 sont les suivants :

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds ressources pour les DOM (Zone B1)
1	26 000 €
2	36 400 €
3	44 200 €
4	52 000 €
5	59 800 €
6	67 600 €
7	75 400 €
8 et plus	83 200 €

⁷ Deuxième loi de finances rectificative pour 2012, article 19. Article L.31-10-2 du CCH.

Quotité :

Pour les logements neufs, elle est de 26 % pour un logement neuf.

Pour les logements anciens, la quotité de prêt est fixée à 10 %, quelque soit la localisation du logement.

Plafonds d'opération ⁸

Les plafonds de montants d'opération varient en fonction du caractère neuf ou ancien et de la localisation géographique du logement, ainsi que de la taille du ménage. Depuis le 1er janvier 2011, ce montant maximal d'opération en zone B1 est le suivant :

Nombre de personnes	LOGEMENT NEUF	LOGEMENT ANCIEN
	ZONE B1 (DOM)	
1	117 000 €	93 000 €
2	164 000 €	130 000 €
3	199 000 €	158 000 €
4	234 000 €	186 000 €
5 et +	269 000 €	214 000 €

⁸ Article R.31-10-10 CCH

Conditions de remboursement du prêt

TRANCHE	NEUF	ANCIEN
1	≤ 18 000€	≤ 16 000€
2	≤ 19 500€	≤ 18 000€
3	≤ 21 500 €	≤ 19 500€
4	≤ 23 500€	≤ 21 500€
5	≤ 26 000€	≤ 26 000€

Références juridiques

Lois

- Article 86 de la loi 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 modifiant le prêt à taux zéro +

- Articles L. 31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (articles 90 et 94 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 instituant le prêt à taux zéro +).

Décrets

- Décret 2011-2059 du 30 décembre 2011 (JO du 31 décembre 2011) relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété.

- Articles R. 31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (décret n° 2010-1704 du 30 décembre 2010)

- Décret no 2010-1704 du 30 décembre 2010 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété (précise les différents barèmes applicables au 1er janvier 2011 et annexe l'étude d'impact du dispositif

Arrêtés

- Arrêté du 3 mai 2012 modifiant l'arrêté du 25 mai 2011 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées aux financements de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.

- Arrêté du 30 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

- Arrêté du 25 mai 2011 relatif aux conditions dans lesquelles les établissements de crédit sont habilités à délivrer les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo accession à la propriété.

- Arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo accession à la propriété (précise certaines caractéristiques des logements et donne des modèles de déclaration).

II.3 Le logement évolutif social (LES)

Nature de l'aide

L'aide au titre du logement évolutif social (LES) est une subvention de l'Etat destinée aux personnes physiques à faibles revenus pour financer l'accession très sociale dans les départements d'outre-mer. Cette subvention ne s'applique pas à Mayotte.

Caractéristiques techniques du logement

Les logements acquis à l'aide de la subvention 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.

C'est en cela que l'on parle de logement « évolutif ». Néanmoins, le respect des règles de construction conduit de plus en plus à la construction de logements finis, « non évolutifs ».

Conditions de la construction

La construction des logements est assurée :

- soit par les personnes physiques déjà propriétaire du terrain (secteur diffus), sous condition d'assistance d'un maître d'ouvrage délégué agréé par le représentant de l'Etat dans le département;
- soit par des maîtres d'ouvrage agréés qui cèdent le logement et son terrain ultérieurement (secteur groupé). Les contrats de vente aux accédants doivent prévoir le transfert en pleine propriété de l'immeuble cédé.

En secteur diffus, l'agrément des opérateurs est délivré par le préfet du département concerné après vérification des garanties professionnelles, de l'existence d'une garantie ou d'une caution pour les fonds gérés sous mandats, de la souscription des assurances de responsabilité civile, professionnelle et décennale, répondant aux obligations légales.

Le maître d'ouvrage délégué devra assurer pour le compte de l'accédant :

- le montage du dossier de financement et l'assistance à l'élaboration du dossier technique ;
- la gestion administrative et financière du dossier tout au long de la construction ;
- un encadrement technique du début à la fin de la construction ;
- les relations avec les prestataires pour la partie de la construction qui leur sera confiée.

Plafonds de ressources des bénéficiaires

Les bénéficiaires de la subvention sont les personnes physiques dont l'ensemble des ressources est au plus égal à un montant déterminé par arrêté préfectoral¹, en fonction de la composition familiale et de la localisation du logement, sans toutefois pouvoir excéder les plafonds fixés par l'arrêté du 20 septembre 2012 portant modification de l'arrêté du 29 avril 1997 relatif aux aides de l'Etat pour l'accès social dans les départements d'outre-mer.

Ces plafonds sont les mêmes que ceux applicables au logement locatif très social (article R 372-7 CCH, voir fiche LLTS) :

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds LLTS 2014
1	13 509
2	18 039
3	21 695
4	26 190
5	30 809
6	34 722

Attribution et caractéristique financière de la subvention

Les bénéficiaires de la subvention doivent figurer sur une liste établie par une commission départementale, créée par arrêté préfectoral, qui examine l'ensemble des dossiers présentés et statue tant sur l'éligibilité à la subvention que sur la validité du montage financier.

Il ne peut être accordé qu'une subvention par opération et par ménage. Cette aide est accordée nominativement à l'accédant par décision du préfet et versée à l'accédant sur présentation des pièces justificatives. Il s'agit d'une aide forfaitaire et non révisable, exclusive de toute aide de l'Etat.

Toutefois, par dérogation au principe précédent et pour une durée de 3 ans, l'arrêté du 20 septembre 2012 autorise le cumul de la subvention avec le bénéfice du PTZ+ (voir fiche PTZ+). L'application de ce régime dérogatoire fera l'objet d'une évaluation à l'issue de cette période.

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

Les prêts contractés peuvent être garantis dans le cadre d'un fonds local alimenté par l'Etat et les collectivités locales, dès lors que l'organisme de prêt a passé une convention avec l'Etat. Une interface sociale et financière, agréée par l'Etat locale-

ment, est mise en place dans chaque département chargée du montage des dossiers de financement, du suivi social et de l'encaissement des mensualités tout au long de la durée du prêt.

Plafonds de subvention

Afin de garantir l'existence d'un effort financier minimum pour l'accédant, la subvention (S) est plafonnée dans les conditions suivantes :

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

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 15 ans suivant l'acquisition ;

T : le taux d'effort

. *T* = 10% pour les ménages dont les revenus n'excèdent pas 40% des plafonds de ressources

. *T* = 20% pour les ménages dont les revenus excèdent 40 % des plafonds de ressources ;

K : est un coefficient fixé par arrêté préfectoral en fonction des conditions de durée et de taux des prêts complémentaires disponibles dans le département.

La subvention ne peut excéder 50 % du coût total de l'opération dans la limite des plafonds suivants pour 2014, en fonction de la composition familiale du ménage :

	DIFFUS	GROUPE
Isolé	20 183	27 271
M + 0	22 727	33 280
M + 1	27 733	40 961
M + 2	31 547	45 484
M + 3	31 547	45 484
M + 4 et au-delà	34 089	48 440

Les plafonds de subvention sont révisés chaque année le 1^{er} janvier en fonction de la variation de la moyenne associée à l'indice du coût de la construction (ICC du 2^e trimestre de l'année précédente).

Coût de l'opération

Les éléments pris en compte dans la détermination du coût de l'opération sont :

- le prix bâtiment
- la charge foncière qui comprend :
 - o le prix du terrain et les frais d'acquisition en LES groupé,
 - o les honoraires de géomètre,
 - o 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 d'aménagement, ainsi que les participations aux voiries et réseaux ;
- les cotisations versées par les accédants au fonds de garantie local.

En secteur groupé, ils intègrent également :

- un descriptif des modalités d'assistance technique, sociale et administrative mises en œuvre par les maîtres d'ouvrages, 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.

En secteur diffus, 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 les plafonds ci-dessous :

Plafonds des montants M1 et M2 pour les LES d'insertion

ICC moyen 2 ^{ème} trimestre	Valeur 2014
	1 642,50
M1	6 128 €
M2	9 805 €



La Réunion : Petite-Île Benjoins © SHLMR

Versement de la subvention

La subvention est versée à l'accédant sur présentation de pièces justificatives selon les modalités suivantes :

- 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 réalisée par l'accédant lui-même, elle donne lieu à :
 - 50% à l'ouverture du chantier de construction, sur production du contrat de vente ou d'une attestation de démarrage des travaux ;
 - jusqu'à 80% au fur et à mesure de l'état d'avancement
 - le solde après déclaration d'achèvement des travaux.

Engagements du bénéficiaire de la subvention

L'attribution de la subvention est subordonnée à l'engagement de l'accédant de respecter, pendant 15 ans, les conditions suivantes :

- 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 ;
- absence de transformation du logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière ;
- agrément, par la commission départementale, du nouvel occupant si le logement est vendu ;
- dans le cas où le logement serait vendu inachevé, engage-

ment du nouvel accédant de faire procéder dans un délai de cinq ans à l'exécution des travaux de finition.

Remboursement de la subvention

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 %.

Toute fausse déclaration, inexactitude des renseignements produits et manœuvre 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.

Références juridiques

Arrêtés ministériels :

Arrêté du 20 septembre 2012 portant modification de l'arrêté du 29 avril 1997 relatif aux aides de l'Etat pour l'accession très sociale dans les départements d'outre-mer

Arrêté du 29 avril 1997 modifié relatif aux aides de l'Etat pour l'accession très sociale dans les départements d'outre-mer



La Réunion : Saint-Pierre © DGOM - SD

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

Arrêté du 22 mai 1997 relatif aux aides de l'Etat pour la réalisation de logements d'insertion par les accédants à la propriété avec l'assistance d'un maître d'ouvrage.

Arrêtés préfectoraux :

Martinique :

Arrêté préfectoral n° 98-729 du 17 avril 1998 - n° 98-797 - n° 99-1197 du 3 juin 1999 - n° 99 2545 - n°00 2238...

Arrêté N° 063631 du 20 octobre 2006 relatif aux conditions particulières d'attribution des aides de l'Etat pour l'accession très sociale dans le département de la Martinique.

Arrêté N° 2012356-0008 du 21 décembre 2012 relatif aux conditions particulières d'attribution des aides de l'Etat pour l'accession très sociale dans le département de la Martinique.

Guadeloupe :

Arrêté préfectoral n°2005-1331/PREF/DDE du 8 août 2005 relatif aux conditions particulières d'attribution des aides de l'Etat pour le financement de l'accession très sociale (LES).

Guyane :

Arrêté préfectoral n°98 621 2D/3B SG/DDE du 06 avril 1998 fixant les conditions particulières d'attribution des aides au logement dans le département de la Guyane.

La Réunion :

Arrêté préfectoral n° 0169 du 22 janvier 2008 fixant les modalités d'attribution et de versement de l'aide de l'Etat à la construction et à l'acquisition de logements évolutifs sociaux (LES) à la Réunion.

II. 4 Le logement en accession sociale (LAS) et le logement en accession très sociale (LATS) à Mayotte

Longtemps caractérisée par la production d'un seul type de logement, la case SIM, la politique d'aide au logement à Mayotte s'est dotée en 2008 de deux nouveaux produits en accession sociale : le logement en accession très sociale (LATS), pour les ménages les plus défavorisés, et le logement en accession sociale (LAS).

Nature de l'aide

Il s'agit d'une subvention de l'Etat pour l'accession sociale (LAS) et très sociale (LATS) à la propriété, destinée aux personnes physiques à faible et très faible revenu et mal logées pour financer l'acquisition de logement.

Sous certaines conditions, les travaux d'extension d'un logement peuvent bénéficier d'une subvention LAS et LATS.

Caractéristiques techniques du logement

Les logements acquis à l'aide de la subvention devront être habitables dès leur livraison et respecter les caractéristiques du logement décent prévues par décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié et par arrêté préfectoral n°322/DEAL/13 du 20 décembre 2013 relatif aux caractéristiques techniques des logements sociaux à Mayotte.

Néanmoins, des travaux de finition pourront être laissés à la

charge de l'acquéreur dont notamment :

- les parois et menuiseries intérieures, les plafonds,
- les revêtements des sols et des murs intérieurs.



Mayotte : Habitat LATS à Comboni

Conditions de la construction

La construction des logements est assurée par un opérateur agréé par l'Etat, soit pour le compte de l'accédant, soit pour son propre compte en cas de maîtrise d'ouvrage directe de l'opérateur qui réalise les logements sur un terrain qu'il maîtrise et les cède ensuite aux accédants. Dans ce dernier cas, le

dossier de financement porte à la fois sur le logement et sur le terrain.

Plafonds de ressources des bénéficiaires

Les bénéficiaires doivent remplir les conditions suivantes :

- être de nationalité française ou posséder une carte de résident valable 10 ans,
- être âgés de 18 ans au moins et de 65 ans au plus (dérogation possible),
- résider à Mayotte depuis au moins un an,
- avoir des revenus annuels nets imposables inférieurs aux plafonds suivants ¹:

Type de ménages	LATS	LAS
1 personne	8 488 €	11 546 €
2 personnes	9 430 €	15 397 €
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 enfant à charge	10 375 €	17 809 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 enfants à charge	11 318 €	19 735 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 enfants à charge	12 260 €	21 654 €
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 enfants à charge	13 203 €	23 212 €
7 personnes ou 1 personne seule avec 5 enfants à charge	14 147 €	24 298 €
8 personnes ou 1 personne seule avec 6 enfants à charge	15 089 €	25 450 €

¹ Les ressources prises en compte sont celles de l'année N-2, N étant l'année de demande de subvention.

Ces plafonds peuvent être révisés par arrêtés modificatifs en fonction de l'évolution d'indicateurs économiques (SMIG, indices INSEE...).

Attribution et caractéristique financière de la subvention

Les bénéficiaires doivent figurer sur une liste établie par la commission d'attribution présidée par le préfet ou son représentant. La commission examine en priorité les dossiers de demandes d'aide émanant des familles mal logées recensées ou enquêtées par les organismes sociaux ainsi que les familles situées dans les opérations RHI.

Après avis favorable de la commission, les bénéficiaires ont 2 ans pour constituer un dossier de financement mentionnant notamment un accord préalable de prêt immobilier et un apport personnel.

Il ne peut être accordé qu'une subvention par demandeur et par construction neuve. La décision de subvention est valable pendant un an à compter de sa notification. Elle est forfaitaire et non révisable. Cette aide est exclusive de toute autre aide à la pierre de l'Etat pour une même construction.

Des dérogations peuvent être accordées par le préfet, sur avis de la commission d'attribution, pour les ménages habitant les anciennes cases SIM de plus de 15 ans qui seraient devenues vétustes et dans un état très dégradé. La demande d'aide doit s'accompagner dans ce cas d'un diagnostic de la case SIM (année de construction, matériaux employés, état du clos et du couvert, photographies). Après démolition de l'ancienne case SIM, l'aide portera sur la reconstruction d'un LAS ou LATS.

Des subventions et prêts complémentaires peuvent être accordés par les collectivités, les organismes sociaux et les organismes bancaires dès lors qu'elles auront été portées à la connaissance de la commission.

Les prêts contractés peuvent être garantis par le fonds de garantie de Mayotte dès lors que l'organisme de prêt a passé une convention avec l'Etat. Une interface sociale et financière,



*La Réunion : Plaine des Palmistes
© JEAN BAPTISTE LEON YVES DEAL La Réunion*

agrée par l'Etat localement, est chargée du montage des dossiers de financement, du suivi social et de l'encaissement des mensualités tout au long de la durée du prêt.

Plafonds de subventions pour la construction des LATS et LAS

La subvention ne peut excéder 75 % de l'assiette de subvention pour le LATS et 50 % pour le LAS, dans la limite des plafonds suivants, en fonction de la composition familiale du ménage.

Type de ménages	LATS	LAS
1 personne	43 770 €	28 893 €
2 personnes	43 770 €	28 893 €
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 enfant à charge	50 281 €	33 520 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 enfants à charge	60 652 €	40 235 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 enfants à charge	60 652 €	40 235 €
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 enfants à charge	71 210 €	47 472 €
7 personnes ou 1 personne seule avec 5 enfants à charge	71 210 €	47 472 €
8 personnes ou 1 personne seule avec 6 enfants à charge	71 210 €	47 472 €

Assiette de subvention

Cas des constructions

Les éléments à prendre en compte pour la détermination de l'assiette de subvention comprennent :

- Les coûts de viabilisation du terrain (honoraires de géomètres, dépenses liées aux travaux d'aménagement du terrain : démolitions, mouvements de terre, voiries et réseaux, branchements...)
- Le coût de la construction y compris les provisions pour aléas,
- La rémunération de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage
- Les taxes et frais divers
- Les frais financiers occasionnés par les avances éventuelles de trésorerie

Si l'accédant doit acquérir le terrain nécessaire à son projet de construction, dans le cadre d'un programme immobilier ou à titre individuel, une subvention complémentaire peut lui être accordée dans les mêmes conditions de taux que pour la construction (disposition non applicable aux parcelles situées dans les lotissements communaux subventionnés par l'État et bénéficiant à ce titre d'une décote de cession de la parcelle).

En secteur groupé, les contrats de vente aux accédants doivent prévoir le transfert en pleine propriété de l'immeuble cédé.

Cas des extensions

L'assiette de subvention est la suivante :

- coût de la construction de l'extension

- rémunération de l'assistance à maîtrise d'ouvrage.
Sont pris en compte les travaux liés directement à l'extension de la construction existante y compris les mises aux normes.

Majoration de subvention

La subvention peut être majorée en cas d'assainissement individuel. Cette majoration est de 2464 € pour les LATS et de 1643€ pour les LAS.

Elle peut également être majorée pour les projets réalisés sur des terrains présentant une déclivité naturelle supérieure ou égale à 5 % dans l'emprise de construction sur présentation d'un levé topographique validé et dans les limites suivantes :

Déclivité	Majoration LATS	Majoration LAS
5 % < d ≤ 10 %	3 %	2 %
10 % < d ≤ 15 %	7,5 %	5 %
15 % < d ≤ 20 %	9 %	6 %
Au delà de 20 %	11 %	7,5 %

Actualisation de la subvention

Les plafonds de subvention et la majoration pour assainissement sont actualisés chaque année, le 1er janvier, en fonction de la variation des indicateurs du coût de la construction de l'année précédente (BTM01).

Versement de la subvention

La subvention est versée à l'opérateur agréé, représentant le maître d'ouvrage, à sa demande dans les conditions suivantes :

- avance de 50% au démarrage des travaux, sur justification de l'obtention du prêt définitif ou de l'apport personnel
- 40 % lorsque les dépenses ont atteint 80 % de l'avance de subvention
- Le solde de 10 % après déclaration d'achèvement des travaux.

Engagements du bénéficiaire de la subvention

L'accédant doit respecter pendant 12 ans à compter de la réception du logement, les engagements suivants :

- occuper le logement à titre de résidence principale pendant une durée au mois égale à 8 mois, sauf motif légitime ayant fait l'objet d'un accord préalable de l'Etat sur avis de la commission ;
- ne pas transformer le logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière
- obtenir l'agrément préalable par la commission du nouvel occupant si le logement doit être vendu
- libérer le logement qu'il occupait antérieurement dès l'entrée dans les lieux et en autoriser la démolition lorsqu'il est insalubre
- apporter dans un délai de 15 jours maximum suivant la demande du représentant de l'Etat, tout élément justifiant l'occupation continue du logement à titre de résidence principale.

Remboursement de la subvention

Le représentant de l'Etat pourra procéder aux contrôles des engagements du bénéficiaire pendant les 12 années d'occupation obligatoire.

Dans l'hypothèse où l'accédant enfreindrait l'un des engagements pris, la subvention perçue devra être remboursée dans les conditions suivantes :

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

Toute fausse déclaration, inexactitude des renseignements produits et en vue d'obtenir la subvention de l'Etat entraînent sa répétition de même que l'exclusion de tout autre aide de l'Etat au logement social – acquisition, extension, amélioration – pendant 10 ans.

Références juridiques

[- Décret 2001-120 du 7 février 2001 relatif aux subventions de l'Etat pour des projets d'investissement dans les départements d'outre-mer et les collectivités territoriales de St-Pierre et Miquelon et Mayotte.](#)

- Arrêté préfectoral n°322/DEAL/13 du 20 décembre 2013 relatif aux caractéristiques techniques des logements sociaux à Mayotte

- Arrêté modificatif n°93/DEAL/12 du 6 juin 2012 relatif aux



*Mayotte : Modèles numériques des maisons dite « piment » en accession sociale et très sociale à la propriété
© Société Immobilière de Mayotte (SIM)*

aides de l'Etat pour la construction de logements en accession très sociale et sociale à la propriété à Mayotte.

- Arrêté n°28/DE/10 du 18 mars 2010 portant modification des plafonds de revenus et de subventions des aides de l'État pour la construction de logements en accession très sociale et sociale à la propriété à Mayotte.
- Arrêté n°175 DE/09 du 24 septembre 2009 pour l'attribution des aides pour la construction de logements en accession très sociale à la propriété à Mayotte (LATS).
- Arrêté n°176 DE/09 du 24 septembre 2009 pour l'attribution des aides pour la construction de logements en accession sociale à la propriété à Mayotte (LAS)

III. AIDES À L'AMÉLIORATION

III.1 – L' amélioration de l'habitat des propriétaires occupants Page 58

III.2 – L'amélioration de l'habitat des propriétaires bailleurs Page 64
Les subventions outre-mer de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH)

III.3 – L'éco-prêt à taux zéro outre-mer Page 68

TION DE L'HABITAT PRIVÉ



III.1 L'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants

Des aides de l'Etat peuvent être accordées, dans les départements d'outre-mer pour financer l'acquisition-amélioration et l'amélioration de logements à faibles coûts pour des ménages à revenus modestes. Les aides distribuées par le ministère des outre-mer via la ligne budgétaire unique (LBU) ne concernent que les propriétaires occupants. Afin de garantir l'existence d'un effort financier minimum du bénéficiaire, cette aide est plafonnée. Les aides aux propriétaires bailleurs relèvent de l'ANAH (voir fiche correspondante).

I. Dispositions communes

Nature de l'aide

Les aides à l'acquisition-amélioration de logements à vocation très sociale et à l'amélioration de l'habitat accordées par l'État sont destinées à donner aux logements les normes minimales de confort fixées pour bénéficier du versement de l'allocation logement.

Ainsi, seuls peuvent bénéficier de cette subvention, **les logements ne satisfaisant pas aux conditions générales d'attribution de l'Allocation Logement** prévue à l'article D 755-19 du code de la sécurité sociale, c'est-à-dire ne **remplissant pas les caractéristiques de logement décent** telles que définies par décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Il ne peut être accordé qu'une subvention par opération et par ménage. Cette aide est accordée nominativement à l'accédant par décision du préfet. Il s'agit d'une aide forfaitaire et non révisable, exclusive de toute aide de l'Etat.

Cette subvention de l'Etat est attribuée sous conditions de ressources.

Plafonds de ressources des bénéficiaires

Le montant des ressources annuelles du ménage, fixé dans chaque département par arrêté préfectoral¹, ne doit pas dépasser les plafonds fixés pour l'accession très sociale dans les départements d'outre-mer. Suite à l'arrêté du 20 septembre 2012 portant modification de l'arrêté du 29 avril 1997 relatif aux aides de l'Etat pour l'accession très sociale dans les départements d'outre-mer, les plafonds retenus sont les mêmes que ceux applicables au logement locatif très social (voir fiche LLTS) :

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds LLTS 2014
1	13 509
2	18 039
3	21 695
4	26 190
5	30 809
6	34 722

Les aides complémentaires

Des aides complémentaires à la subvention de l'Etat peuvent être constituées, soit de subventions directes, données par des collectivités ou les caisses d'allocations familiales, soit de prêts

¹ Voir Références juridiques pour les arrêtés préfectoraux

à taux inférieur aux taux du marché accordés par d'autres organismes que l'Etat. Dans ce dernier cas, un équivalent en subvention sera défini par l'autorité préfectorale.

Les prêts contractés peuvent être garantis dans le cadre d'un fonds local alimenté par l'Etat et les collectivités locales, dès lors que l'organisme de prêt a passé une convention avec l'Etat. Une interface sociale et financière, agréée par l'Etat localement, est mise en place dans chaque département chargée du montage des dossiers de financement, du suivi social et de l'encaissement des mensualités tout au long de la durée du prêt.

Remboursement de la subvention

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 %.

II. Dispositions relatives à l'acquisition-amélioration

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.

Engagements du bénéficiaire de la subvention

Le bénéficiaire d'une subvention au titre de l'acquisition-amélioration

doit s'engager à respecter, pendant 15 ans, les mêmes conditions que l'accédant à un logement LES (voir fiche LES).

Conditions d'attribution de la subvention

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 de l'habitat insalubre (R.H.I.), dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ; des associations habilitées par conventions, P.A.C.T...

Prix des logements

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

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.

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

Financement du logement

Le représentant de l'Etat dans le département fixe les taux de subvention destinés à financer l'acquisition-amélioration de logements très sociaux. Ces éléments tiennent compte de la taille



Opération de réhabilitation en Martinique : avant et après

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** dans la limite d'un plafond correspondant à 80 % des plafonds pour les logements groupés LES (voir fiche LES).

Nombre de personnes composant le ménage	Subvention LES G 2014	Plafonds (80% subvention LES G)
Isolé	27 271	21 817
M + 0	33 280	26 624
M + 1	40 961	32 769
M + 2	45 484	36 387
M + 3	45 484	36 387
M + 4 et au-delà	48 440	38 752

III. Dispositions relatives à l'aide à l'amélioration des logements

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. La subvention permet au propriétaire occupant d'un logement à titre de résidence principale de réaliser des travaux d'amélioration.

Bénéficiaires

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 respecter les plafonds de ressources du LLTS.

Ces personnes 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.

Modalités de réalisation des travaux

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 dans le département. Cet agrément est délivré après vérification des garanties professionnelles, de l'existence d'une garantie ou d'une caution pour les fonds gérés sous mandats, de la souscription des assurances de responsabilité civile, professionnelle et décennale, répondant aux obligations légales.

Le maître d'ouvrage délégué doit 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 débit à la fin des travaux d'amélioration ;

- les relations avec les prestataires pour la partie de travaux qui leur sera confiée.

Travaux ouvrant droit à une subvention :

- 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, toilettes) 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.

Travaux exclus de la subvention :

Sont 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.

Modalités de détermination et de versement des subventions

Le montant, le taux et le plafond de la subvention ainsi que les modalités de versement sont fixés par arrêté du préfet. La subvention LBU ne peut excéder 70% de la dépense subventionnable.

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

- 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 les plafonds ci-dessous :

Plafonds des montants M1 et M2 pour l'auto-amélioration au 1^{er} janvier 2014

ICC moyen 2ème trimestre	Valeur 2014
	1 642,50
M1	6 128,00
M2	9 805,00



Références juridiques

Arrêtés ministériels :

- Arrêté du 20 février 1996 modifié relatif aux aides de l'Etat à l'acquisition-amélioration de logements à vocation très sociale et à l'amélioration des logements dans les départements d'outre-mer,
- Arrêté du 29 avril 1997 modifié relatif aux aides de l'Etat pour l'accession très sociale dans les départements d'outre-mer
- Arrêté du 20 septembre 2012 portant modification de l'arrêté du 29 avril 1997 relatif aux aides de l'Etat pour l'accession très sociale dans les départements d'outre-mer

Arrêtés préfectoraux :

Guadeloupe

- Arrêté n° 2009-341 du 18/03/09 relatif aux conditions particulières d'attribution des aides de l'État à l'Acquisition-Amélioration de logements à vocation très sociale et l'Amélioration de l'habitat pour les propriétaires-occupants et ayants-droits

Martinique

- Arrêté n° 2013 147 0016 du 27 mai 2013 relatif aux conditions particulières d'attribution des aides de l'Etat pour l'amélioration des logements existants dans le département de la Martinique,

Guyane

- Arrêté n° 1664/DEAL/2D/3B/ du 26 octobre 2012 relatif aux conditions d'attribution des aides de l'Etat pour l'amélioration des logements des propriétaires occupants dans le département de la Guyane

La Réunion

- Arrêté n°1377 du 6 mai 2009 relatif aux nouvelles modalités d'attribution des aides de l'Etat à l'acquisition-amélioration et à l'amélioration des résidences principales pour les propriétaires-occupants

III.2 L'amélioration de l'habitat des propriétaires bailleurs : les aides de l'agence nationale de l'habitat (ANAH)

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ¹ intervient dans les DOM pour aider au financement de l'amélioration des logements des **propriétaires bailleurs** (et non des propriétaires occupants, à la différence de la métropole) ; pour les études et l'accompagnement des opérations contractuelles sur l'habitat privé. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 27 mars 2009 (dite loi Boutin), a élargi les missions de l'ANAH à la lutte contre l'habitat indigne, à l'amélioration des structures d'hébergement ainsi qu'à la performance énergétique.

Par ailleurs, l'article 42 de la loi pour le développement économique des outre-mer (dite LODEOM) modifie le code de la construction et de l'habitation (article R 321-22) en accordant à l'ANAH, à compter du 1er janvier 2010, la possibilité d'intervenir dans les collectivités territoriales de Mayotte et de Saint-Pierre-et-Miquelon².

• Nature de la subvention

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) apporte une aide financière aux propriétaires bailleurs pour la réalisation de travaux lourds réhabilitant un logement indigne ou très dégradé ou pour

1 Créée en 1971, avec un statut d'établissement public administratif, et placée sous la tutelle du ministère chargé du Logement et du ministère des Finances. Jusqu'au début des années 2000, l'ANAH était financée par une taxe sur les loyers. Depuis, son financement est issu directement du budget de l'Etat, et depuis 2008 il est assuré par le 1 % logement.

2 Décret n°2009-1625 du 24 décembre 2009 relatif à l'agence nationale de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation

la réalisation de travaux d'amélioration du logement ou pour les travaux portant sur les parties communes des immeubles.

L'ANAH accorde des aides aux :

- propriétaires bailleurs
- syndicats de copropriétaires
- communes dans le cadre des OPAH en terme d'ingénierie
- collectivités lorsqu'elles réalisent des travaux d'office,
- propriétaires d'hôtels meublés

• Caractéristiques des travaux pour les propriétaires bailleurs :

- Les travaux doivent être entrepris dans des **logements achevés depuis au moins 15 ans**, à la date où la décision d'accorder la subvention est prise.
- Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.
- Les travaux doivent être d'un montant minimum de 1500 € HT et ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention.
- Les travaux doivent permettre de répondre à des situations d'insalubrité ou de dégradation ayant été diagnostiquées préalablement.

• Les travaux financés par la subvention³

Travaux lourds

L'ANAH finance les travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne par

3 Liste des travaux subventionnables sur le site www.anah.fr

ticulièrement grave ou de dégradation très importante. C'est le cas notamment lorsque le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Travaux d'amélioration

Il s'agit des travaux qui n'entrent pas dans la catégorie des travaux lourds :

- travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, réalisés dans les parties privatives ou communes des immeubles.
- travaux d'accessibilité ou d'adaptation de l'immeuble et du logement aux personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

• **Caractéristiques du logement**

Sauf exceptions liées à l'urgence et à l'intérêt des travaux à réaliser, le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans à la date de la décision d'octroi de la subvention. Le respect de ce délai n'est pas exigé lorsque les travaux visent à économiser l'énergie ou s'ils concernent l'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées.

• **Les engagements à respecter**

L'octroi des aides aux travaux est conditionné à la signature d'une convention à loyer maîtrisé entre le propriétaire bailleur et l'ANAH. Cette convention fixe un certain nombre d'engagements à respecter :

- La durée de la convention entre le propriétaire bailleur et l'ANAH est de 9 ans si le logement a bénéficié d'une aide aux travaux ;
- Le propriétaire s'engage à louer son logement à des personnes physiques l'occupant à titre de résidence principale (c'est à dire au moins 8 mois par an) ;

- Le logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- Le loyer du logement ne peut excéder un loyer maximal fixé localement par l'ANAH en fonction des loyers de marché ;
- Le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus à la date de signature du bail, sont inférieurs au plafond des ressources indiqués dans le tableau ci après.

Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage à l'année N-2. Le plafond des ressources est révisé chaque année.

L'obligation de parvenir, après réalisation des travaux, à un niveau de performance énergétique correspondant au minimum à l'étiquette "E" (soit une consommation inférieure à 330 kWh_{ep} /m².an) **ne s'applique pas** aux départements d'outre-mer.

• **Plafonds de loyers**

Les loyers appliqués doivent être inférieurs aux loyers réglementaires et aux plafonds fixés localement pour les LLS, LLTS et PLS (voir fiches correspondantes I.1).

Plafonds ressources

- Lors de la signature du bail, les revenus des locataires doivent être inférieurs aux plafonds réglementaires déterminés par zones géographiques, soit pour les DOM, les plafonds LLS, LLTS et PLS.
- Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage à l'année N-2. Pour un bail signé en 2012, les revenus concernés sont ceux de 2010. Si les revenus ont baissé entre 2010 et 2011,

il est possible de prendre en compte les revenus de 2011 (N-1) si l'avis d'imposition correspondant est disponible.

• **Caractéristiques de la subvention ANAH**

Montant de la subvention

Il varie en fonction de la nature des travaux.

		Plafonds de travaux subventionnables	Travaux maximaux de subvention
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1 000 € HT / m ² dans la limite de 80 000 € par logement	35 %
TRAVAUX D'AMELIORATION	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € HT / m ² dans la limite de 40 000 € par logement	35 %
	Pour l'autonomie de la personne		35 %
	Pour réhabiliter un logement dégradé		25 %
	Suite à une procédure Règlement sanitaire départemental (RSD) ou un contrôle de décence		25 %
	Transformation d'usage		25 %

Seuil minimal de travaux

Les demandes de subvention ne sont recevables, en principe, que si le montant des travaux subventionnables atteint le minimum de 1.500 € HT par dossier.

Les primes

La prime - complémentaire de loyer

Si le logement a bénéficié d'une aide pour un projet de travaux lourds, une prime complémentaire dite « de réduction de loyer » d'un montant maximum de 100 € / m² de surface habitable, dans

la limite de 80m² par logement peut être octroyée sous plusieurs conditions et s'il y a un écart de 5€ entre le loyer de marché et le loyer pratiqué.⁴

4 - Le logement loué doit faire l'objet d'une convention ANAH à loyer social ou très social

- Le logement doit être situé dans un secteur de tension du marché locatif

- Une prime d'un montant au moins équivalent à la prime de réduction du loyer de l'Anah doit être octroyée au bailleur par un ou plusieurs co-financeurs locaux (commune, département, région...).



Guyane : logements

Références juridiques

Circulaire de l'Anah C no 2013-02 du 4 mars 2013 relative aux priorités d'intervention et programmation des crédits d'aide à l'amélioration de l'habitat privé pour les territoires d'outre-mer – Délibérations du conseil d'administration du 5 décembre 2012

Pour plus de détail, il est conseillé de consulter le site de l'anah : www.anah.fr

⁵ Quand le logement fait l'objet :

- d'une signature d'une convention à loyer très social (L.321-8 du CCH avec droit de désignation du Préfet) ,
- lorsqu'il existe un besoin important sur le territoire pour le logement des ménages prioritaires (DALO /PDALPD/LHI
- et lorsque le conventionnement très social s'inscrit dans le cadre d'un dispositif opérationnel permettant l'attribution effective du logement à un tel ménage

La prime liée à un dispositif de réservation au profit de public prioritaire

Si le logement a bénéficié d'une aide pour un projet de travaux lourds ou pour un projet de travaux d'amélioration, une prime supplémentaire de 2000 € par logement ou 4 000 € en secteur tendu par logement peut être octroyée sous conditions⁵.

Les avantages fiscaux

En contrepartie de la convention de location conclue avec l'Anah, le propriétaire bailleur peut bénéficier d'une déduction fiscale sur ses revenus fonciers bruts. Le niveau de déduction varie selon le type de convention :

- 30% en cas de convention à loyer intermédiaire
- 60% en cas de convention à loyer social et très social.

III. 3 L'éco-prêt à taux zéro outre-mer

Les logements situés outre-mer peuvent pour bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro comme tout logement situé dans l'hexagone.

Le climat spécifique à ces territoires requiert cependant un choix de travaux adapté. Le référentiel technique a été adapté afin de tenir compte des spécificités des territoires d'outre-mer, en encourageant notamment la protection solaire plutôt que l'isolation thermique contre le froid.

A compter du 18 juin 2011, l'éco-prêt à taux zéro finance ainsi des travaux spécifiquement définis pour les logements situés **en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Saint-Martin**. Ils permettent notamment d'améliorer la protection de ces logements contre les rayonnements solaires, et limiter ainsi le recours à la climatisation.

Dans les autres départements et collectivités d'outre-mer, l'éco-prêt à taux zéro n'est pas applicable.

Les conditions d'obtention sont les mêmes que celles du dispositif hexagonal, mais les équipements éligibles varient :

- dans le cadre des bouquets de travaux, les équipements d'isolation thermique sont remplacés par des équipements de protection contre les rayonnements solaires ;
- dans le cadre de la performance globale, un intervenant calcule les facteurs solaires et le cas échéant les coefficients de transmission thermique surfaciques et certifie que les travaux choisis parmi la liste proposée permet d'atteindre les exigences requises.

L'arrêté du 25 mai 2011 modifié ¹ fixe le référentiel de travaux applicable aux logements situés outre-mer.

Les travaux éligibles à l'éco-prêt à taux zéro
Option « bouquet de travaux » (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion, Saint-Martin)

Comme en métropole, un « bouquet de travaux » est un ensemble de travaux cohérents dont la réalisation simultanée apporte une amélioration sensible de l'efficacité énergétique du logement. Les travaux, réalisés par des professionnels, doivent être choisis dans, au moins, deux des catégories suivantes :

- * protection performante des toitures contre les rayonnements solaires,
- * protection performante des murs donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires,
- * protection performante des baies donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires, le cas échéant associés à l'installation de brasseurs d'air fixes,
- * systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire performants,
- * installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable,
- * installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

¹ Arrêté du 25 mai 2011 relatif à l'application en outre-mer de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêts destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens, modifié par un arrêté du 3 mai 2012

Un bouquet de deux actions ouvre droit à un éco-prêt de 20 000 € maximum, un bouquet de trois actions ou plus ouvre droit à un éco-prêt de 30 000 € maximum.

Les travaux éligibles au titre de chacune de ces actions sont présentés dans la partie droite du tableau ci-dessous :

Option « performance énergétique globale » (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion).

Comme en métropole, la réalisation de l'option performance énergétique globale ouvre droit à un prêt de 30 000 € maximum. *Attention, cette option ne peut pas être réalisée à Saint-Martin.*

Pour être éligibles à l'option « performance énergétique globale », les travaux, réalisés par des professionnels, doivent permettre de respecter simultanément les exigences listées dans le tableau ci-contre :

Exigences à respecter		
	Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion en-deçà de 800 mètres d'altitude	La Réunion au-delà de 800 mètres d'altitude
Protection performante des toitures contre les rayonnements solaires [facultatif en collectif]	Respect du facteur solaire $S \leq 0,03$	Respect du coefficient de transmission thermique $U \leq 0,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
Protection performante des murs donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires	Respect du facteur solaire $S \leq 0,09$	Respect du coefficient de transmission thermique $U \leq 2 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
Protection performante des baies donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires	Respect du facteur solaire $S \leq 0,65$ en locaux non climatisés $S \leq 0,25$ si locaux climatisés	
Perméabilité à l'air des portes et fenêtres	Respect d'une étanchéité minimale [si pièces climatisées]	Respect d'une étanchéité minimale
	Pour les pièces principales, classement à la perméabilité à l'air au moins de classe 1 au sens de la norme NF EN 12207 ou munies de joints assurant une étanchéité équivalente	
Production d'eau chaude sanitaire	Production solaire au moins à hauteur de 50 % des besoins grâce à des capteurs certifiés CSTBat ou Solar Keymark ou équivalent	

Option « assainissement non collectif »

Pour l'option « assainissement non collectif », il n'y a pas d'adaptation spécifique aux DOM. Comme en métropole, la réalisation de l'option « assainissement non collectif » ouvre droit à un prêt de 10 000 € maximum.

Le référentiel de travaux défini par l'arrêté du 30 mars 2009 demeure applicable : « *Les dispositifs d'assainissement non collectif ouvrant droit à l'attribution d'une avance remboursable au titre du 3° de l'article R. 319-16 CCH sont les dispositifs d'assainissement non collectif respectant les prescriptions techniques définies en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales et ne consommant pas d'énergie.* »

Les formulaires types devis et factures spécifiques outre-mer

Les formulaires types devis et factures à compléter sont adaptés en outre-mer pour les options « bouquet de travaux » et « performance énergétique globale ». A consulter et télécharger sur le site du ministère de l'écologie - rubrique « L'éco-prêt à taux zéro ».

Durée de remboursement ¹

L'article 81 de la loi de finances pour 2012 fixe la durée de remboursement de l'éco-prêt à taux zéro à dix ans (120 mois) dans le cas général. Elle est portée à quinze ans (180 mois) pour

¹ Arrêté du 3 mai 2012 modifiant l'arrêté du 25 mai 2011 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêts destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique de

les travaux de rénovation les plus lourds (bouquets de trois travaux ou plus ou atteinte d'une performance énergétique globale minimale).

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux offres de prêt émises à compter du 1er avril 2012.



La Réunion : Opérations du Programme National de Rénovation Urbaine à Saint-Pierre © DGOM - SD

Références juridiques

- Arrêté du 3 mai 2012 modifiant l'arrêté du 25 mai 2011 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêts destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens

- Arrêté du 25 mai 2011 relatif à l'application en outre-mer de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêts destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens

Cet arrêté modifie en tant que de besoin les dispositions les dispositions de l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens, pour les logements situés en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Saint-Martin.

- Arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens

Les dispositions de cet arrêté sont applicables outre-mer sous réserve des dispositions particulières prévues par l'arrêté du 25 mai 2011 modifié.

Sources de référence

Sites institutionnels

Ministères

Ministère des outre-mer

Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie

Ministère de l'Egalité des territoires et du Logement

Préfectures

Préfecture de la Guadeloupe

Préfecture de la Martinique

Préfecture de la Guyane

Préfecture de La Réunion

Préfecture de Mayotte

Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL)

DEAL de la Guadeloupe

DEAL de la Martinique

DEAL de la Guyane

DEAL de la Réunion

Autres sites

Agence nationale de l'habitat (ANAH)

Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)

Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)

Sites pour la mise à jour des textes de ce guide :

Textes législatifs et réglementaires : Portail Legifrance

Recueil des actes administratifs des DOM

Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Guadeloupe

Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Martinique

Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Guyane

Recueil des actes administratifs de la Préfecture de La Réunion

Recueil des actes administratifs de la Préfecture de Mayotte

Directeur de la publication : Thomas DEGOS, Directeur Général des Outre-mer

Conception et réalisation : Ministère des Outre-mer - DGOM - Cabinet - Thierry MONCHÂTRE

Rédaction : Sous-Direction des Politiques Publiques - Bureau de l'Ecologie, du Logement, du Développement et de l'Aménagement Durable : Pauline LE QUANG SANG, Sylvie DUROUSSEAU et Chahoul GAFFAR - 1ère édition - Janvier 2014