



ACCESSION A LA PROPRIETE

Cinquante pas géométrique : Aide financière exceptionnelle de l'Etat

TEXTES

- **Décret n° 2000-1188 du 30 novembre 2000 (JO du 7 décembre 2000)**, relatif à l'aide exceptionnelle de l'Etat institué par l'article 3 de la loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996.
- **Décret n° 2000-375 du 27 avril 2000 (JO du 30 avril 2000)**, portant fixation de la superficie plafond prévue à l'article L 89-5 du code du domaine de l'Etat.
- **Décret n° 2000-345 du 18 avril 2000 (JO du 21 avril 2000)**, pris pour l'application des articles L 89-3 à L 89-6 et L 89-8 du code du domaine de l'Etat.
- **Arrêté du 31 décembre 1998 (JO 13 janvier 2000)**, portant nomination aux commissions départementales de vérification des titres, instituées dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Guyane, prévues aux articles L 88-2 et L 89-2 du code du domaine de l'Etat.
- **Article 79 de loi de finance 2000 n° 99-1172 du 30 décembre 1999 page 19930 (JO du 31 décembre 1999)**, qui crée au sein du compte de commerce, une subdivision intitulée «Zone des cinquante pas géométriques», destinée à retracer les recettes et les dépenses afférentes aux cessions prévues à l'article L 89-5 du code du domaine de l'Etat.
- **L'article 38 de la loi de finance rectificative pour 1998 n° 9861267 du 30 décembre 1998 (JO du 31 décembre 2000)**.
- **Décret n° 98-1081 du 30 novembre 1998 concernant les agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone des cinquante pas géométriques (JO du 1er décembre 1998)**.
- **Arrêté du 25 novembre 1998 pris en application du décret n° 98-836 du 14 septembre 1998 portant application des articles L 88-2 et L 89-2 du Code du domaine de l'Etat**.
- **Décret n° 98-836 du 14 septembre 1998 portant application des articles L 88-2 et L 89-2 du code du domaine de l'Etat**
- **Loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer.**

■ DEFINITION ET OBJET

L'aide financière exceptionnelle [article 3 Loi 1996] est octroyée par l'Etat pour le financement d'une opération d'accession à la propriété d'une parcelle de terrain de la zone des cinquante pas géométrique occupée par une personne physique

— Plafonnée dans son montant, cette aide devra être accompagnée, pour le bouclage du plan de financement d'un ou plusieurs autres produits financiers, sous réserve de leurs conditions d'obtention : prêt bancaire classique, prêt d'épargne logement, prêt 1 %, prêt à caractère social...

- Elle devra être le plus souvent accompagnée d'une autre aide complémentaire spécifique (sous réserve de sa mise en place) accordée par une collectivité locale (Département, Région), la CAF/Caisse d'allocation familiale, ou l'ADI/Agence départementale d'insertion.

Cette exceptionnelle de l'Etat n'exclut le bénéficiaire à une autre aide accordée par l'Etat, notamment celle : au titre de l'AAH/Aide à l'amélioration de l'habitat ou du LES/Logement évolutif social

■ ■ CONDITIONS D'OBTENTION DE L'AIDE EXCEPTIONNELLE

■ Qui peut bénéficier de l'aide exceptionnelle ?

C'est la personne physique de condition modeste, candidat à la cession à titre onéreux de la parcelle de terrain de la zone des cinquante pas géométrique qu'elle occupe, et sur laquelle est implantée une construction affectée à un usage d'habitation principale. Il s'agit :

- soit du propriétaire de la construction à usage d'habitation principale, ou ses ayants droit [article L 89-5 al 1 Code du domaine de l'Etat].

- soit, à défaut d'identification du propriétaire de la construction (ou de ses ayants droit), de toute personne physique qui occupe la construction pour son habitation principale [article L 89-5 al 2 du Code du domaine de l'Etat].

- **Les ressources du ménage du candidat à la cession** : les revenus nets imposables du demandeur, cumulés avec ceux de toutes les personnes constituant le foyer fiscal ne doivent pas dépasser un plafond de ressources annuelles qui varie en fonction de la composition de la famille.

Les plafonds de ressources retenus sont fixés par l'annexe 1 du décret du 30 novembre 2000 [article 2 (1°) D 30/11/2000].

Ménage		Plafonds de Ressources en francs ¹
Catégorie	Nombre de personnes du foyer fiscal	
1	Une personne seule	45.000
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	65.000
3	Trois personnes, ou une personne seule avec une personne à charge, ou un jeune ménage sans personne à charge.	77.500
4	Quatre personnes, ou une personne seule avec deux personnes à charge	90.000
5	Cinq personnes, ou une personne seule avec trois personnes à charge	100.000
6 et plus	Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	115.000

Notion de jeune ménage : constitue un jeune ménage le couple marié depuis moins de cinq ans, dont la somme des deux âges révolus est au plus égal à cinquante cinq ans.

Notion de personnes à charge : sont réputés personnes à charge :

¹ Le plafond retenu est celui fixé pour les bénéficiaires, en secteur diffus, d'une subvention LES/Logement évolutif social ou d'une subvention AAH/Aide à l'amélioration de l'habitat. Il est égal à 0,5 % du plafond PTZ tranche 1.

- Les enfants du bénéficiaire ou de son conjoint considérés à charge au sens du code général des impôts [art 196 CGI].
- Les ascendants du bénéficiaire ou de son conjoint qui sont âgés d'au moins soixante cinq ans ou de soixante ans en cas d'inaptitude au travail et dont les ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu.
- Les ascendants, descendants ou collatéraux au deuxième ou troisième degré du bénéficiaire ou de son conjoint qui sont atteints d'une infirmité entraînant une incapacité permanente au moins égale à un pourcentage fixé par décret ou qui sont, compte tenu de leur handicap, dans l'impossibilité reconnue par la COTOREP de se procurer un emploi et dont les ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu.

- **définition du ménage du candidat à la cession** : il est constitué de toutes les personnes habitants, à titre de résidence principale, de manière habituelle et permanente, le logement construit sur la parcelle de terrain pour laquelle la cession est sollicitée.

- **appréciation des ressources** : Il s'agit des revenus nets imposables après abattements (des 20 et 10 %), figurant sur l'avis d'imposition ou de non imposition, perçus au cours de l'avant dernière année (n-2) précédent l'année du dépôt de la demande de cession.

- **Contrôle des ressources** : pour chaque personne constituant le ménage du demandeur, doit être impérativement fournis, selon le cas, les avis d'imposition ou de non imposition, les avis de non mise en recouvrement, ou les avis de restitution délivrés par l'administration fiscales.

■ Pour quel type d'opération ?

L'aide exceptionnelle n'est accordée que pour l'acquisition d'une parcelle de terrain se situant sur la zone des cinquante pas géométrique et sur laquelle a été édifiée une construction à usage d'habitation principale.

● Caractéristiques tenant au terrain occupé

- La parcelle de terrain doit être située dans un « espace urbain » ou dans « un secteur occupé par une urbanisation diffuse » [article L 89-5 du Code du domaine de l'Etat, article 1er de la Loi 1996]

- Cette parcelle doit avoir fait, au préalable l'objet, d'un déclassement aux fins d'une cession à titre onéreux [article L 89-5 et L 89-1 du Code du domaine de l'Etat].

● Caractéristiques tenant à la construction

- **Ancienneté de la construction** : la construction implantée sur la parcelle de terrain occupé, doit avoir été édifiée, en tout état de cause, au plus tard le 31 décembre 1994 [avant le 1^{er} janvier 1995,

- **Affectation de la construction** : la construction est affectée à l'habitation principale personnelle du candidat à la cession ou est donnée en location à une personne physique qui l'occupe à titre d'habitation principale.

■ ■ CARACTERISTIQUES FINANCIERES DE L'AIDE EXCEPTIONNELLE

■ Détermination du montant de l'aide

Le montant maximum de l'aide exceptionnelle de l'Etat est calculé [article 2 D 30/11/200]: ...

1 – taux de l'aide : ...en appliquant au prix de cession du terrain nu², un taux plafond d'aide fixé en tenant compte du RNI/Revenu net imposable du ménage du candidat à la cession dans la limite d'un pourcentage du RNI plafond [article 2 al 1 D 30/11/2000, annexe 2].

RNI du ménage est :	Taux de l'aide en %
≥ 70 % plafond réglementaire de RNI fixé par l'annexe 1	50 %
≥ 40 % et < 70 % plafond réglementaire de RNI fixé par l'annexe 1	60 %
< 40 % plafond réglementaire de RNI fixé par l'annexe 1	80 %

2 – coefficient d'ancienneté : ...auquel on applique un coefficient déterminé en fonction de l'ancienneté de l'occupation du terrain par le candidat à la cession [article 2 al 1 D 30/11/2000, annexe 3]

Date du début de l'occupation du terrain par le candidat à la cession	Coefficient d'ancienneté en %
Antérieure au 1 ^{er} janvier 1970	100 %
Entre le 1 ^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1974	90 %
Entre le 1 ^{er} janvier 1975 et le 31 décembre 1979	80 %
Entre le 1 ^{er} janvier 1980 et le 31 décembre 1984	70 %
Entre le 1 ^{er} janvier 1985 et le 31 décembre 1989	60 %
Entre le 1 ^{er} janvier 1990 et le 31 décembre 1994	50 %

3 – prix de cession plafond : ... sachant, que le prix de cession du terrain servant de base au calcul de l'aide ne doit pas excéder la somme de 160.000 F [article 2 al 3 D 30/11/2000].

Exemple de calcul :

Date de la construction au 31/12/1984.....	16 ans
Composition du ménage.....	1 personne seule
Revenu net imposable N-2 (base RMI).....	30.664 F
Superficie du terrain cédé	400 m²
Prix plafond de cession [art. 2 al 2 D 2000-1188 du 30/11/00].....	160.000 F
Plafond réglementaire de RNI [art. 1 D 2000-1188 du 30/11/00].....	115.000 F
70 % plafond réglementaire de RNI.....	80.500 F
40 % plafond réglementaire de RNI.....	18.000 F

Montant de l'aide [160.000 x 60 / 100] x 70 %

67.500 F

Soit un reste à financer de..... :

92.500 F

• **Coefficient de dépassement :** lorsque la superficie du terrain cédé est supérieur à 400 m², l'aide exceptionnelle est calculée en affectant le prix de cession d'un coefficient égal au rapport en 400 mètres carrés et la superficie totale du terrain cédé [article 2 al 2 D 30/11/2000].

Exemple de calcul :

Date de la construction au 31/12/1984.....	16 ans
Composition du ménage.....	1 personne seule
Revenu net imposable N-2 (base RMI).....	30.664 F
Superficie du terrain cédé	500 m²
Prix plafond de cession [art. 2 al 2 D 2000-1188 du 30/11/00].....	160.000 F
Plafond réglementaire de RNI [art. 1 D 2000-1188 du 30/11/00].....	115.000 F
70 % plafond réglementaire de RNI.....	80.500 F
40 % plafond réglementaire de RNI.....	18.000 F
Coefficient de dépassement [400 / 500].....	0,8

Montant de l'aide [160.000 x 0,8] = [128.000 x 60 / 100] x 70 %

53.760 F

² Le prix de cession du terrain nu est arrêté par le Directeur des services fiscaux à la date du dépôt de la demande de cession [article R 170-7 du code du domaine de l'Etat].

Soit un reste à financer de..... :

■ ■ QUI ACCORDE L'AIDE EXCEPTIONNELLE

Le montant maximum de l'aide exceptionnelle de l'Etat est fixé par le Préfet [article 3 D 30/11/200], sur la base d'un dossier qui comporte :

- **Pièces justificatives à fournir**

- **identification du demandeur** : nom, prénoms, qualité et domicile

- **ressources du ménage** : copie de la déclaration d'impôt sur le revenus de l'avant dernière année précédant celle de la demande de cession ; ainsi que l'avis d'imposition ou de non imposition de toute les personnes constituant le foyer fiscal.

- **ancienneté de l'occupation** : tous documents permettant d'établir l'ancienneté de l'occupation du terrain par le demandeur.

■