

# ACCESSION TRES SOCIALE

## SUBVENTION AUX MAITRES D'OEUVRE

Alex Foucade

Directeur

Agence départementale pour l'information sur le logement

### TEXTE

**Arrêté du 22 mai 1997** relatif aux aides de l'état pour la réalisation d'opérations groupées de logements sociaux en accession à la propriété dans les départements d'outre mer (J.O. du 3 juin 1997).

### DEFINITION

La subvention est destinée à financer la construction en groupé de logements en accession à la propriété sociale ou très sociale, en vue de leur vente à des ménages dont les revenus ne dépassent un plafond réglementaire.

### CONDITIONS D'OBTENTION

#### - Qui peut bénéficier de la subvention ?

–Le maître de l'ouvrage, c'est à dire le propriétaire du terrain ou celui qui est appelé à le devenir, à l'origine de l'opération de construction.

–Il peut s'agir d'une personne physique (un particulier, aucune conditions de ressources n'est à remplir) ou d'une personne morale (une société) : le texte n'opérant aucune distinction.

**Dépôt de la demande de subvention** : elle doit être déposée auprès de la Direction départementale de l'Équipement et comporte notamment un descriptif de l'opération et un plan de financement prévisionnel.

#### - Pour quel type d'opération ?

☞ **La construction en groupé de logements neufs, en accession à la propriété** : destinés à être achetés, à titre de résidence principale, par des ménages remplissant certaines conditions de revenus.

☞ **Le programme de construction doit être agréé** : l'opération de construction doit figurer sur une liste établie par une commission d'agrément ad hoc créée par l'autorité préfectorale qui assure la présidence et comprenant **au minimum** : le Directeur départemental de l'équipement, le Trésorier payeur général.

La commission élabore un règlement qui détermine les critères pris en compte pour l'attribution de la subvention au maître de l'ouvrage.

☞ **Le délai de réalisation de la vente** : les logements doivent être vendus aux ménages concernés, au plus tard, dans un délai de trois ans, à compter de l'achèvement des travaux.

#### - Quelles conditions de ressources exigées du ménage acheteur ?

–Les revenus nets imposables l’acquéreur d’un logement du programme , ne doivent pas dépasser un plafond de ressources annuelles défini par l’autorité préfectorale, en fonction de la composition du ménage.

–En tout état de cause, les plafonds de ressources retenus par l’autorité préfectorale ne peuvent excéder les limites ci-après :

Nombre de personnes du ménage	Plafonds de Ressources = 0.7 * PTZ tranche 1
1 personne	63 000
2 personnes	91 000
3 personnes	108 000
4 personnes	126 000
5 personnes	140 000
6 personnes et plus	161 000

#### **LES CARACTERISTIQUES DE LA SUBVENTION**

##### **- Montant de la subvention forfaitaire et non révisable**

–Le montant de la subvention forfaitaire, destiné à financer la réalisation des logements, est déterminé chaque année par l’autorité préfectorale

–En tout état de cause, le montant de la subvention ne peut excéder 7 % du prix de revient de l’opération.

–Le prix de revient de l’opération est limité à un plafond égal à 7 000 F par mètre carré de SHON/Surface hors œuvre nette.

Les éléments d’appréciation du prix de revient sont les suivants :

–Le prix du bâtiment.

–La charge foncière, qui comprend : le prix du terrain et les frais d’acquisition ; les honoraires de géomètre ; les dépenses relatives aux travaux d’aménagement du terrain et les honoraires y afférents, démolitions, mouvements de terre, voiries et réseaux divers, branchements, transformateurs, aires de stationnement.

–Les honoraires correspondants et taxes diverses dont la taxe locale d’équipement.

Pour chacun de ces éléments d’appréciation, l’arrêté préfectorale peut fixé un plafond de dépenses à prendre en compte.

##### **- Versement de la subvention**

La subvention est versée au maître d’ouvrage en deux tranches : 20 % à l’ouverture du chantier ; le solde sur production de la déclaration d’achèvement des travaux.

#### **SANCTIONS DU NON RESPECT PAR LE MAITRE D’OUVRAGE DE SES ENGAGEMENTS**

–Si le maître d’ouvrage ne réalise pas la vente des logements dans le délai de trois ans, à compter de l’achèvement des travaux, il doit rembourser intégralement la subvention à l’expiration de ce délai.

–Toute fausse déclaration, renseignement inexact ou manoeuvre à l’origine de l’obtention de la subvention entraînent son remboursement immédiat.

En cas d’annulation de la décision de subvention, celle-ci doit être immédiatement rembourser par le bénéficiaire.