

Logement et habitat

Accession à la propriété

Alex Foucade
Juriste du logement
Directeur Adil Martinique



PRCP Prime régionale à la construction parasismique

TEXTES

- **Délibération numéro 04-1184 du 29 juin 2004**, portant modification du dispositif relatif à la prime régionale à la construction parasismique.
- **Délibération numéro 04-06 du 20 janvier 2004**, portant modification du dispositif d'incitation à la construction parasismique.
- **Délibération numéro 02-1514 du 22 octobre 2002**, portant mise en place d'une prime régionale à la construction parasismique.

Définition et objet

La prime régionale à la construction parasismique, est une aide financière octroyée par le Conseil régional de la Martinique, destinée à compenser l'essentiel des honoraires d'intervention des professionnels de la construction parasismique (architecte, bureau d'étude technique, bureau de contrôle technique).

La Martinique étant en zone de forte dangerosité sismique (zone III), l'aide régionale a pour objet :

- de faire prendre conscience à chaque martiniquais de la réalité du tremblement de terre majeur auquel est exposé le territoire, et de ses conséquences extrêmement dommageables du fait de la vulnérabilité actuelle de son bâti ;
- de responsabiliser chaque martiniquais dans l'acte de bâtir, en les incitant fortement à prendre effectivement en compte les principes de protection parasismique lors d'une opération de construction à usage d'habitation, et pour cela faire appel aux professionnels de la construction.

Chaque ménage martiniquais devant à la fois prendre en charge sa propre sécurité et être acteur de la sécurité collective.

• Financement complémentaire

Limitée dans son montant, puisque couvrant partiellement les honoraires d'intervention des professionnels de la construction parasismique, le demandeur doit, pour l'établissement du plan de financement de l'opération de construction, avoir recours à d'autres sources financières : apport personnel (sous la forme d'une épargne personnelle), prêt bancaire immobilier classique, prêt conventionné, prêt à taux zéro (Ptz-dom), prêt à l'accession sociale (Pas-dom), prêt d'épargne logement, prêt 1 % employeur, prêt à caractère social...

Toutefois, la prime régionale n'est pas octroyée lorsque l'accédant bénéficie pour son opération d'accession d'une aide publique directe de l'Etat.

Cette exclusion ne concerne pas la construction de locaux associatifs par les collectivités communales : dans ce cas, la prime régionale est cumulable avec les autres financements publics.

■ Conditions d'obtention de la prime régionale parasismique

1 - Qui peut bénéficier de la prime régionale à la construction parasismique : Est éligible à l'aide régionale :

- la personne physique, candidate à l'accession à la propriété d'une maison individuelle.
- la personne physique, individuellement ou sous forme d'une société civile immobilière, qui réalise une opération de logements collectifs.
- les communes qui construisent des locaux associatifs (locaux communs résidentiels, maison pour tous...).

• Les conditions de ressources du bénéficiaire : aucune condition de ressources n'est exigée du demandeur pour avoir droit à l'aide régionale.

2 - Pour quel type de projet logement : L'aide régionale est accordée pour la réalisation des opérations de construction suivantes, situées en Martinique :

- **opérations de logements neufs** : Construction seule d'une maison individuelle (y compris annexes, dépendances et garages) ; achat de terrain et construction d'une maison individuelle (y compris annexes, dépendances et garages), construction d'un immeuble collectif, y compris le cas échéant l'acquisition du terrain destiné à la construction de cet immeuble ; construction de locaux associatifs (locaux communs résidentiels, maisons pour tous...) par une commune.

Sont donc exclus du bénéfice de l'aide : les opérations (acquisition-amélioration, acquisition-transformation, travaux d'amélioration) portant sur des logements anciens ; ainsi que les opérations d'achat d'une maison individuelle ou d'un appartement (par exemple en vente en l'état futur d'achèvement).

• **Conditions tenant à l'opération d'accession** : le projet d'accession envisagé répond à un certain nombre de conditions :

- **concernant la construction d'une maison individuelle** : le projet de construction doit respecter les normes maximales de surface suivantes : ne pas dépasser une surface hors d'œuvre net (Shon) de 150 mètres carrés (150 m²) et une surface hors d'œuvre brute (Shob) de 200 mètres carrés (200 m²).

- **concernant la construction d'un immeuble collectif** : le projet de construction doit comporter huit appartements maximum.

- **concernant les locaux associatifs** : les opérations de constructions de locaux associatifs ne sont soumises à aucune normes minimales ou maximales de surface.

Il convient de noter, qu'aucune condition de prix de revient maximum ou de coût maximum d'opération n'est exigée, quel que soit le type d'opération envisagé.

• **Contrôle de la qualité parasismique** : l'opération de construction projetée (maison individuelle, immeuble collectif, local associatif) sera conçue selon les principes de protection parasismique.

La conformité du projet aux principes de protection parasismique (conception architecturale, dimensionnements, implantation sur le terrain) devra être certifiée, par un architecte titulaire du DPEA parasismique avant le démarrage des travaux de construction.

L'exécution des travaux de construction doit faire l'objet d'un contrôle parasismique, par un contrôleur technique, à tous les stades de l'opération : fondations, gros-œuvre, mise hors d'eau et hors d'air, réception de l'ouvrage.

3 – Conditions tenant au logement financé : Le logement subventionné implique le respect d'un certain nombre d'obligations par le bénéficiaire.

• **conditions d'affectation du logement aidé** : la maison individuelle aidée doit être occupée à titre de résidence principale par l'accédant bénéficiaire (et sa famille), ou donné en location à titre de résidence principale.

S'il s'agit d'un immeuble collectif, les appartements aidés doivent être affectés à l'habitation principale des locataires.

Cette obligation d'affectation à usage d'habitation principale ne concerne pas les locaux associatifs, construits par les collectivités communales.

4 – Conditions tenant à la qualité des professionnels chargés de la conception et du suivi de la réalisation de l'opération : pour bénéficier de l'aide l'accédant doit avoir recours conjointement à un

architecte, un bureau d'études techniques et un bureau de contrôles techniques, tous trois spécialistes de la construction parasismique, et titulaires d'un DPEA parasismique.

■ *Caractéristiques de l'aide régionale*

1 - Détermination du montant maximum de l'aide : Le montant maximum de l'aide est fonction du type d'opération projetée (maison individuelle, immeuble collectif, locaux associatifs), du nombre de professionnels intervenants et du niveau de protection parasismique appliqué :

• **dans le cas de la construction d'une maison individuelle :** lorsque la construction respecte uniquement les principes de protection parasismique de base en vigueur (règles obligatoires PS92), destinées à éviter, pendant le séisme, l'effondrement du bâtiment sur ses occupants (l'objectif étant seulement de sauver les vies, par le non effondrement du bâtiment même s'il subit de forts dommages pouvant entraîner sa démolition après coup) l'aide est de :

- **cas général :** 7000 euros, en cas de recours conjoint d'un architecte, d'un bureau d'études techniques et d'un contrôleur technique, tous trois titulaires du DPEA parasismique.

- **cas dérogatoire :** 5000 euros, en cas de recours conjoint d'un architecte et d'un contrôleur technique, tous deux titulaires du DPEA parasismique.

- **isolation à la base :** l'aide sera de 12.000 euros, si en plus des règles parasismiques de base (normes obligatoire PS92), l'accédant choisit d'isoler la construction à la base, pour qu'il ne subisse aucun dommage pendant le séisme.

Dans ce cas la technique d'isolation à la base utilisée doit permettre d'obtenir un coefficient de comportement $Q = 1$.

• **dans le cas de la construction d'un petit immeuble collectif :** quelque soit le niveau de protection appliqué (normes PS92, isolation à la base), et sous réserve d'avoir recours conjointement à un architecte, un bureau d'étude technique et un bureau de contrôle tous trois titulaire du DPEA parasismique, l'aide est de :

- 1500 euros, par appartement d'une superficie inférieure à 70 mètres carrés de surface habitable.
- 2000 euros, par appartement d'une superficie supérieure à 70 mètres carrés de surface habitable.

• **dans le cas de locaux associatifs :** l'emploi d'une technique d'isolation à la base est obligatoire et le montant de l'aide est de 12.000 euros.

2 – versement de l'aide : l'aide régionale est versée en deux fois :

- premier versement : 60 % sur présentation du premier rapport de contrôle technique portant sur les fondations.

- le solde, soit 40 %, sur présentation du rapport de fin de mission établi par le bureau de contrôle technique.

■ *Qui accorde l'aide*

L'aide régionale à la construction parasismique est accordée directement par la Région Martinique. Elle est versée directement au bénéficiaire, ou par délégation (au nom et pour le compte du bénéficiaire) à la société de construction de maison individuelle.

■ *Qui instruit la demande d'aide*

L'ADIL Martinique : les demandes d'aide régionale à la construction parasismique sont à constituer auprès de l'ADIL Martinique qui en assure l'instruction.

Pour toute information : ADIL Martinique – 13 rue du commerce – Résidence de la Pointe - Immeuble collier choux à Fort-de-France (97200) – téléphone 05.96.71.48.45 – Télécopie 05.96.70.41.28 – Email Adil.97@wanadoo.fr – Site Internet : www.adil.org/972.

Pièces constitutives du dossier de demande

Maison individuelle	Immeuble collectif	Nature des pièces à fournir
X	X	Permis de construire ou récépissé de dépôt en mairie
X	X	Etude géotechnique G12 (étude de sol), permettant de vérifier la compatibilité de la construction projetée avec les caractéristiques du sol et les impératifs de protections parasismiques.
X	X	Fiche d'analyse ou attestation de conformité du projet de construction aux principes de protection parasismique (normes PS92, isolation à la base) délivrée par un architecte titulaire du DPEA parasismique.
X	X	Contrat passé avec l'architecte, le bureau d'étude technique (BET), le bureau de contrôles techniques (BCT), tous trois titulaires du DPEA parasismique.
	X	Tableau de surfaces
X		Contrat de construction de maison individuelle conforme à la loi numéro 90-1129 du 19 décembre 1990 ou le contrat de maîtrise d'œuvre ou contrats d'entreprise.
	X	Contrats de maîtrise d'œuvre ou contrats d'entreprise ou marchés de travaux.
	X	S'il s'agit d'une SCI, copie des statuts et sur une feuille annexe la liste des associés.
X	X	Relevé d'identité bancaire du maître d'ouvrage
X	X	En cas de délégation de paiement, relevé d'identité bancaire de la société de construction bénéficiaire.