

# L.L.T.S.

## Logements Locatifs Très Sociaux



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Direction  
de l'Environnement,  
de l'Aménagement  
et du Logement

MARTINIQUE

## NATURE DE L'AIDE

Subvention de l'Etat associée à un prêt réglementé servi par la CDC

## OPÉRATIONS CONCERNÉES

- la construction de logements à usage locatif
- l'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation en vue de leur amélioration
- l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements à usage locatifs
- les terrains et droits immobiliers acquis précédemment par les bénéficiaires visés ci-dessous, à la condition que l'acquisition ait été effectuée il y a moins de 15 ans et qu'ils n'aient été pas bénéficié d'une aide de l'Etat
- l'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logement
- la construction-démolition et reconstruction de logements à usage locatif
- la réalisation de logements-foyers

## BÉNÉFICIAIRES



- les SEM
- les organismes HLM

## RÉFÉRENCES LÉGISLATIVES

- 4ème, 5ème, 7ème arrêté du 13 mars 1986 modifiés
- Décret 2001-201 du 2 mars 2001 (CCH R372-1 à 372-19)
- décret n°2006-1767 du 23 décembre 2006
- Circulaire du 13 avril 2001
- Arrêté ministériel du 23 décembre 2006

## CONDITIONS D'OBTENTION DE LA SUBVENTION

- **Le locataire doit occuper le logement à titre de résidence principale**, c'est à dire au moins huit mois par an.
- **Pendant la durée minimale de 15 ans le maître d'ouvrage s'engage à ce que les logements ne soient:**
  - ni 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

- **Plafond de ressources :**

Les ressources annuelles du locataire, à la signature du bail, ne doivent pas dépasser les plafonds ci-après, fixés par arrêtés ministériels. Ces plafonds sont ceux applicables dans les départements d'outre-mer.

Catégorie de ménages	Nombre de personnes devant occuper le logement	Revenus en euros
1	personne seule	14 264
2	couple	19 049
3	Couple+1 enfant ou 1 personne +1 enfant	22 907
4	Couple+2 enfants ou 1 personne+2 enfants	27 653
5	Couple+3 enfants ou 1 personne+3 enfants	32 532
6	Couple+4 enfants ou 1 personne+4 enfants	36 662
	par pers supp	

Plafond de loyers 2009 : 4,87 euros/m<sup>2</sup> Sfin.

## CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT

### ➤ Normes de surfaces :

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

La surface S prise en compte est la somme de la surface habitable et de la varangue ou de la terrasse couverte lorsque celle-ci est prévue à partir du type II et dans la limite de 14 m<sup>2</sup>, à condition que la varangue ou la terrasse couverte soit :

- une surface fermée sur 2 côté, d'au moins 12 m<sup>2</sup> et d'une largeur supérieur à 2 mètres.
- ou une surface fermée sur 3 côtés, d'au moins 9 m<sup>2</sup> et d'une largeur supérieure à 2 mètres.

Type et Nb de pièces	Equipement minimal des logements	Surface minimale en m <sup>2</sup>
I	Salle d'eau, WC, rangements	16 m <sup>2</sup>
I bis	Salle d'eau, WC, rangements, cuisine	30 m <sup>2</sup>
II	Salle d'eau, WC, rangements, cuisine	46 m <sup>2</sup>
III	Salle d'eau, WC, rangements, cuisine	56 m <sup>2</sup>
IV	Salle d'eau, WC, rangements, cuisine	66 m <sup>2</sup>
V	Salle d'eau, WC, rangements, cuisine	76 m <sup>2</sup>
VI	Salle d'eau, WC, rangements, cuisine	86 m <sup>2</sup>
	Par pièce supplémentaire	+ 10 m <sup>2</sup>

### ➤ Les opérations d'acquisition-amélioration doivent répondre à 2 conditions supplémentaires:

- les logements doivent être achevé au moins depuis 20 ans, sauf dérogation du représentant de l'Etat dans le département
- le montant des travaux d'amélioration doivent être au moins égal à 20% du prix de revient de l'opération.

### ➤ Les travaux d'amélioration sont :

- l'installation d'un point d'eau
- le branchement au réseau électrique (lorsqu'il existe un point d'eau), et la réalisation de l'installation intérieure
- les réparations pour assurer le clos et le couvert
- la construction de pièces d'habitation supplémentaires contiguës au logement
- les travaux d'accessibilité pour personnes âgées ou handicapées

L'octroi des subventions et des prêts sont subordonnées à l'obtention d'une décision favorable de financement.

## PRIX DE REVIENT PLAFOND



### Composition du prix de revient et surface finançable :

- la charge foncière (prix du terrain frais d'acquisition, aménagement du terrain, démolition, VRD, branchements, sondages, taxes TLE, PLD, participations)
- le prix de revient du bâtiment (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.



Le loyer annuel de base au mètre carré de surface corrigée ne doit excéder 80% de celui des opérations LLS dont les formules sont les suivant :

- loyer minimum mensuel au m<sup>2</sup> de S = (0,03x(1,28xamax)) / SF
- loyer minimum mensuel au m<sup>2</sup> de S = (0,05x(1,28xamax)) / SF

Les loyers sont révisables chaque année au 1er juillet en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.



➤ **Assiette de Subvention :**

L'assiette de subvention est égale au prix de revient prévisionnel de l'opération. Cette assiette peut être augmentée d'un montant égal aux révisions des prix réelles intervenues dans les quatre semestre suivant la décision favorable de financement initiale, dans la limite de l'assiette plafond calculée à la date de la décision favorable.

L'assiette de subvention ne peut être supérieure à :

<b>GUADELOUPE-MARTINIQUE-REUNION</b>	<b>29 683 N + 945 (S+Sa/2)</b>
--------------------------------------	--------------------------------

N : nombre de logements

S : surface habitable

sa : surface des annexes et terrasses non comprise dans S

L'assiette de subvention pour la construction de logements est majoré de 595E/logements lorsque ces logements sont équipés d'un système de production d'eau chaude sanitaire solaire conforme aux prescriptions suivantes:

- l'appareil doit faire l'objet d'un avis technique favorable du CSTB
- la surface minimale nette de capteur installée sera de:

TYPE DE LOGEMENT	SURFACE en m <sup>2</sup>
I	1,5
I bis	1,5
II	1,5
III	2
IV	2,5
V	3
VI et plus	3,5

- les chauffe-eaux solaires seront du type : capteurs-stockeur, thermosiphon ou élément séparés,
- le stockage solaire sera compris entre 60 et 120 litres par m<sup>2</sup> de captage,
- la production annuelle minimale doit être de 700 kWh par m<sup>2</sup> de captage,
- en cas d'appoint électrique individuel, il doit être asservi.

## MONTANT DE LA SUBVENTION



Les taux de cette subvention est :

<b>GUADELOUPE-MARTINIQUE-REUNION</b>	<b>De 32,5% de l'assiette</b>
--------------------------------------	-------------------------------

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

La subvention peut être majorée par le représentant de l'Etat dans le Département lorsqu'une ou plusieurs collectivités locales, la CAF apportent une aide complémentaire, pour tenir compte :

- de la difficulté d'équilibrer l'opération
- de la situation géographique
- des objectifs sociaux

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

## AUTRE AIDE DE L'ETAT



### ➤ Subvention complémentaire LLTS

Une subvention complémentaire de l'Etat peut être accordée à titre exceptionnel par le représentant de l'Etat dans le département, si l'équilibre de l'opération ou ou des conditions particulières ayant trait à la situation géographique ou aux objectifs sociaux le justifient et lorsqu'une ou plusieurs collectivités locales, leurs groupements, les agences d'insertion ou les caisses d'allocations familiales apportent une aide complémentaire à l'opération.

Le montant de la subvention de l'Etat ne peut en aucun cas être supérieure à 6 098 euros par logement.

### ➤ Subvention pour surcharge foncière :

La charge foncière de référence se calcul comme suit en euro :

<b>GUADELOUPE-MARTINIQUE-REUNION</b>	<b>150 (S+Sa/2)</b>
--------------------------------------	---------------------

Les opération de LLS et de LLTS dont le prix de revient excède le montant maximum (Mmax), en raison d'une charge foncière supérieure à la la charge foncière de référence peuvent bénéficier d'une subvention de l'Etat pour surcharge foncière.

Cette subvention pour surcharge foncière ne peut être accordée que si une ou plusieurs collectivités locales ont décidé au préalable d'accorder une subvention à cette opération, d'un montant de subvention au moins égal à 30% du dépassement de la charge foncière de référence.

Le montant de la subvention fixé par le Préfet ne peut être supérieur à 30% de la différence entre la charge foncière supportée par l'opération et la charge foncière de référence. L e dépassement pris en compte ne peut être supérieur à trois fois le montant de charge foncière de référence.

Pour les opération dans lesquelles le coût du foncier est très important et constitue un obstacle à l'implantation de logements à usage locatif, le pourcentage peut être porté à :

<b>GUADELOUPE-MARTINIQUE-REUNION</b>	<b>39%</b>
--------------------------------------	------------

### ➤ Subvention pour prix

Les opérations de LLS et LLTS peuvent bénéficier d'une subvention complémentaire d'un montant égal aux révisions de prix réelles intervenues dans les quatre semestres suivants la décision favorable de subvention initial, dans la limite de l'assiette plafond calculée par application de la formule du Mmax en vigueur à la date de la décision favorable complémentaire.

## PROCÉDURE D'ATTRIBUTION

Le maître d'ouvrage de l'opération dépose à la DEAL un dossier de demande de subvention.

La décision de financement prise par le représentant de l'Etat dans le Département permet la signature du contrat de prêt avec la CDC.

Les demandes individuelles de location sont adressées au maître d'ouvrage ou à la commune d'implantation des logements.

Où s'adresser :

- à la Direction de l'Environnement, l'Aménagement et du Logement qui assure l'instruction du dossier.
- à la Direction Régionale de la CDC

## LES BAILLEURS EN MARTINIQUE

### **SMHLM**

Immeuble Tempo -Jambette Beauséjour  
Voie N° 13 BP 597  
97207 fort de France Cedex  
tél: 0596 75 64 64  
fax: 0596 75 59 59

### **SIMAR**

Petit Paradis  
BP 214  
97274 Schoelcher Cedex  
tél: 0596 59 27 95  
fax: 0596 63 01 63

### **HLM OZANAM**

Pointe de Jaham  
BP 7220  
97274 Schoelcher Cedex  
tél: 0596 61 0056  
fax: 0596 61 50 37

### **SEMSAMAR**

Immeuble Synergie California 2  
97232 le Lamentin  
tél: 0596 73 16 59  
fax: 0596 73 13 66

**Direction de l'Environnement de l'Aménagement  
et du Logement de la Martinique**  
Service Logement et Ville Durable  
Pointe de Jaham BP7212 97274 Schoelcher CEDEX  
tel. 05 96 59 57 00 - fax 05 96 59 59 50