

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR, DE L'OUTRE-MER, DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET DE L'IMMIGRATION

#### OUTRE-MER

**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**

NOR : OME01104760A

Le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer, des collectivités territoriales et de l'immigration et la ministre auprès du ministre de l'intérieur, de l'outre-mer, des collectivités territoriales et de l'immigration, chargée de l'outre-mer,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment le livre III et ses articles L. 301-1, L. 371-2 et R. 372-1 à R. 372-19 ;

Vu le décret n° 2010-1315 du 2 novembre 2010 portant extension à Mayotte de dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives aux prêts et subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés ;

Vu l'arrêté du 13 mars 1986 modifié relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer ;

Vu l'arrêté du 13 mars 1986 modifié déterminant le prix des loyers des logements locatifs sociaux construits dans les départements d'outre-mer ;

Vu l'arrêté du 13 mars 1986 relatif aux plafonds de ressources des locataires des logements locatifs sociaux construits dans les départements d'outre-mer ;

Vu l'arrêté du 30 janvier 2009 relatif aux subventions de l'Etat pour la réalisation de logements sociaux et très sociaux dans les départements d'outre-mer,

Arrêtent :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Les logements locatifs sociaux à réaliser avec le bénéfice des prêts aidés par l'Etat et des subventions de l'Etat prévus aux articles R. 372-1 et suivants doivent répondre aux conditions du présent arrêté.

#### Section 1

##### Caractéristiques techniques

**Art. 2.** – Les caractéristiques des logements mentionnées à l'article R. 372-2 du code de la construction et de l'habitation sont fixées par type ainsi qu'il suit :

TYPE	COMPOSITION DES LOGEMENTS	SURFACE HABITABLE minimale en m <sup>2</sup>
I	Une pièce principale + sanitaires (lavabo, douche, WC) + rangements	16
I bis	Une pièce principale + cuisine + sanitaires + rangements	30
II	Deux pièces principales + cuisine + sanitaires + rangements	46
III	Trois pièces principales + cuisine + sanitaires + rangements	56

TYPE	COMPOSITION DES LOGEMENTS	SURFACE HABITABLE minimale en m <sup>2</sup>
IV	Quatre pièces principales + cuisine + sanitaires + rangements	66
V	Cinq pièces principales + cuisine + sanitaires + rangements	76
VI	Six pièces principales + cuisine + sanitaires + rangements	86
Par pièce supplémentaire		10

En cas d'acquisition-amélioration, ces surfaces minimales sont minorées de 10 %.

La surface habitable (S) de chaque logement est égale à la somme de la surface habitable intérieure du logement et de la surface de la varangue ou terrasse couverte éventuelle, dans la limite de 14 mètres carrés, sous réserve que cette varangue ou terrasse couverte ait les caractéristiques minimales suivantes :

- surface fermée sur deux côtés, d'au moins 12 mètres carrés, et dont la plus petite dimension est supérieure à 2 mètres ;
- surface fermée sur trois côtés, d'au moins 9 mètres carrés, et dont la plus petite dimension est supérieure à 2 mètres.

Doit être considérée comme pièce principale toute pièce, autre que les aires de service et de circulation, disposant d'un accès à partir des circulations ou de la salle de séjour, d'un éclairage naturel et d'une aération qui lui sont propres.

L'absence d'une cloison entre la salle de séjour et une autre pièce est tolérée à condition que la pièce unique bénéficie d'une surface au moins égale à 27 mètres carrés et puisse être séparée en deux pièces répondant chacune aux critères définis à l'alinéa précédent.

**Art. 3.** – Le prix de revient prévisionnel des logements à usage locatif comprend trois éléments constitutifs :

- la charge foncière ou la charge immobilière dans le cas d'opérations d'acquisition-amélioration ;
- le prix de revient du bâtiment, ou le coût des travaux dans le cas d'opérations d'acquisition-amélioration ainsi que les révisions de prix prévisionnelles afférentes aux travaux ;
- les honoraires.

Il est établi à la date de la demande de financement. Il n'est admis qu'une antériorité de trois mois de la date de référence économique des marchés par rapport à la date de dépôt du dossier complet de cette demande.

3.1. La charge foncière ou immobilière comprend :

1° Le prix et les frais d'acquisition du terrain ou de l'immeuble ;

2° Les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain, en particulier démolitions, mouvement des terres, voirie, y compris les frais relatifs à la réalisation et la démolition de voies provisoires de chantier ; réseaux divers, y compris branchements, transformateurs et éclairage public, aires de stationnement. Les travaux relatifs à l'aménagement des abords des bâtiments et des espaces libres, aux plantations, au mobilier urbain, etc., sont également à prendre en compte dans la limite de 4 % du prix de revient du bâtiment ou du coût total des travaux ;

3° Le coût des sondages éventuels ;

4° La part du coût des fondations qui excède 10 % du prix de revient du bâtiment ou du coût total des travaux, plafonné à 20 % de la même assiette. Doivent être comptés dans le coût des fondations : d'une part, tous les travaux de terrassement ou de gros œuvre réalisés soit sous le plancher ou la dalle de rez-de-chaussée pour les immeubles ou les parties d'immeubles sans sous-sol, soit sous le plancher ou la dalle du niveau de sous-sol le plus bas pour les immeubles ou les parties d'immeubles sur sous-sol ; d'autre part, toutes les dépenses de terrassement et de reprise en sous-œuvre ou d'étalement des constructions existantes, mitoyennes ou situées sur le site ;

5° Les participations prévues par le code de l'urbanisme (art. L. 332-6) pour la réalisation d'équipements publics, notamment les participations pour raccordement à l'égout ou pour réalisation de parcs publics de stationnement, seule la fraction des coûts qui est en rapport avec les besoins des futurs habitants pouvant ainsi être mise à la charge du constructeur lorsque la capacité des équipements publics programmés excède ces besoins ;

6° Les surcoûts de construction résultant de l'adaptation de la structure ou du mode de construction de l'immeuble aux contraintes foncières du site. A ce titre, les surcoûts suivants sont pris en compte dans la limite de 5 % du prix de revient du bâtiment ou du coût total des travaux :

- a) Les surcoûts résultant de la construction sur un terrain clos dont les limites ne sont pas dépassables pour les besoins du chantier et dont la surface est inférieure à deux fois la surface au sol de la construction ;
- b) Les surcoûts résultant de l'adaptation des structures aux dénivellations du terrain ;

c) Les surcoûts de construction des logements collectifs réalisés dans les zones de faible ou moyenne sismicité conformément aux règles de calcul des DTU ;

d) Toutes les taxes liées à la réalisation de la construction sur le terrain, et notamment la taxe locale d'équipement, etc. ;

e) Le cas échéant, le montant de participation mise à la charge du constructeur au bilan d'une zone d'aménagement concerté, les travaux d'accessibilité de l'immeuble aux handicapés et les dépenses relatives au logement éventuel des occupants, pendant la durée des travaux.

3.2. Le prix de revient du bâtiment ou le coût des travaux comprend les dépenses relatives :

1° A la construction, l'aménagement ou l'amélioration, selon les règles en vigueur, des locaux d'habitation et de leurs annexes incorporées ou non, et des locaux pour services collectifs ou à usage commun affectés à la jouissance des logements ;

2° Aux fondations, à l'exclusion des surcoûts de fondation qui sont pris en compte dans le cadre de la charge foncière pour la part dépassant 10 % du prix de revient du bâtiment ;

3° A la réalisation de tous les équipements nécessaires à usage des locaux d'habitation et annexes, et notamment à la fourniture et pose des ascenseurs, des gaines et câbles de télécommunication des antennes de télévision, des surpresseurs éventuels ;

4° Au contrôle éventuel de l'isolation acoustique des logements.

3.3. Les honoraires comprennent :

1° Les frais de direction d'investissement et les frais internes à la maîtrise d'ouvrage ;

2° Le coût des études sociales relatives à l'opération et les frais de constitution du volet social du projet des opérations visant à loger ou héberger des personnes en difficulté ;

3° Les honoraires des géomètres et les dépenses d'études techniques préalables (relevé, métré...) ;

4° Les honoraires facturés par un conducteur d'opération externe ;

5° Les honoraires des architectes et techniciens pour leurs interventions relatives aux travaux énumérés aux paragraphes 3.1. et 3.2. ci-dessus ;

6° Les dépenses afférentes à l'établissement des plans d'exécution des ouvrages ;

7° Le coût de l'assurance de dommages obligatoire souscrite par le maître d'ouvrage en application des prescriptions de l'article L. 111-30 du code de la construction et de l'habitation ;

8° Les honoraires du contrôleur technique agissant dans le cadre de la mission définie par l'article L. 111-23 du code de la construction et de l'habitation ;

9° Le coût ou la rémunération du coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé ;

10° Les frais éventuels des contrôles de qualité afférents à l'opération et ceux découlant de l'utilisation de la méthode Qualitel pour l'appréciation ou la cotation de la qualité des logements ;

11° Les frais éventuels afférents à la délivrance des labels de qualité, notamment le label Qualitel, et aux contrôles de qualité correspondants.

**Art. 4.** – Les travaux mentionnés à l'article R. 372-2 du code de la construction et de l'habitation ouvrant droit à une aide de l'Etat sont :

1° 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 ;

2° La fourniture et la pose d'installations sanitaires individuelles (lavabos, éviers, douches, cabinets d'aisance) et leur raccordement aux réseaux d'évacuation des eaux et d'assainissement ;

3° Les réparations visant à assurer, de manière satisfaisante, le clos et le couvert du logement ;

4° La construction de pièces d'habitation supplémentaires contiguës au logement existant ;

5° Les travaux d'accessibilité de l'immeuble et du logement et l'adaptation du logement aux personnes handicapées physiques, aux personnes âgées ou à mobilité réduite.

## Section 2

### Plafond pris en compte au titre du calcul de l'assiette de subvention

**Art. 5.** – Les limites prévues à l'article R. 372-9 du code de la construction et de l'habitation pour le calcul de l'assiette des subventions mentionnées sont fixées, dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et à Mayotte, à la date de la décision favorable de financement, en euros à :

$$30\,389\,N + 967 (S + Sa/2 + Sg/2 + Slcr/2)$$

où :

N est le nombre de logements de l'opération concernée ;

S est la surface habitable telle que définie à l'article 2 du présent arrêté ;

Sa est la surface des annexes et des varangues non comprises dans S ;

Sg est la surface des garages lorsqu'ils sont réalisés en sous-sol ou en superstructure ;

Slcr est la surface des locaux collectifs résidentiels, s'il y a lieu ;

$S+Sa/2+Sg/2+Slcr/2$  est la surface financée (SF) qui est prise en compte à l'article 16 pour calculer le coefficient de structure.

Le cas échéant, lorsque le logement est équipé d'un système de production d'eau chaude sanitaire, conforme aux prescriptions techniques indiquées en annexe II du présent arrêté, ces assiettes de subvention peuvent être majorées du prix de revient de l'équipement en chauffe-eau solaire, dans la limite de 2 509 € par logement.

Le cas échéant, lorsque l'immeuble est équipé d'un ascenseur, les assiettes de subvention peuvent être majorées du coût d'installation, plafonné à 5 % du prix de revient du bâtiment ou du coût des travaux.

Ces assiettes peuvent également être augmentées par une décision favorable de financement complémentaire d'un montant égal aux révisions de prix réelles intervenues dans les quatre semestres suivant la décision favorable de financement initiale dans la limite de l'assiette plafond calculée par l'application de la formule en vigueur à la date de la décision favorable complémentaire.

Ces limites relatives au calcul de l'assiette sont révisées chaque année le 1<sup>er</sup> 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.

**Art. 6.** – Le montant de la majoration de subvention prévue à l'article R. 372-11 du code de la construction et de l'habitation ne peut excéder le montant de 8 183 €.

Ce montant est révisé chaque année le 1<sup>er</sup> 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.

**Art. 7.** – Le montant de la charge foncière de référence est fixé en application de l'article R. 372-14 du code de la construction et de l'habitation au montant suivant, exprimé en euros :

$$CFR_{\text{éf}} = 150 (SF)$$

où :

SF est la surface financée telle que définie à l'article 5 du présent arrêté.

**Art. 8.** – Le montant de la majoration de subvention prévue en Guyane au second alinéa de l'article R. 372-16 du code de la construction et de l'habitation ne peut excéder le montant de 5 456 € par logement. Cette majoration de subvention est révisée chaque année le 1<sup>er</sup> 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.

### Section 3

#### Plafonds de ressources

**Art. 9.** – Les plafonds de ressources des locataires des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et à Mayotte sont fixés en fonction de la catégorie de ménage.

Ces plafonds de ressources sont, dans les départements d'outre-mer et à Saint-Martin, ceux applicables en métropole « autres régions » aux bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif, minorés de 10 %.

À Mayotte, les plafonds de ressources sont ceux fixés par l'annexe I du présent arrêté.

L'enfant de parents séparés est considéré comme vivant au foyer de l'un et de l'autre parent.

**Art. 10.** – Les personnes destinées à occuper un logement constituent un ménage au sens du présent article.

Le couple marié dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à cinquante-cinq ans constitue un jeune ménage au sens du présent arrêté.

Les catégories de ménage visées à l'article 9 sont les suivantes :

CATÉGORIE DE MÉNAGE	NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE
1	Une personne seule
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages
3	Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou un jeune ménage sans personne à charge
4	Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge
5	Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge
6	Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge

**Art. 11.** – Sont réputées personnes à charge :

1° Les enfants du bénéficiaire ou de son conjoint qui n'ont pas établi une déclaration au titre de l'impôt sur le revenu en leur nom propre ;

2° 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 ;

3° Les ascendants, descendants ou collatéraux au deuxième ou troisième degré du bénéficiaire ou de son conjoint titulaire de la carte d'invalidité prévue par l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles et dont les ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu.

**Art. 12.** – Pour apprécier la situation de chaque ménage demandeur au regard du plafond de ressources défini à l'article 9 du présent arrêté, le montant des ressources à prendre en considération au cours d'une année donnée est égal à la somme des revenus imposables à l'impôt sur le revenu de chaque personne composant le ménage, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature de l'engagement de location.

Les ressources de l'enfant de parents séparés ne sont prises en considération qu'au titre du ménage au foyer duquel il est rattaché fiscalement.

Toutefois, les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des douze derniers mois précédant la date de signature du contrat de location sont pris en compte à la demande du ménage requérant qui justifie que ses revenus sont inférieurs de 10 % aux revenus mentionnés au premier alinéa du présent article. Le ménage requérant est tenu d'apporter les justifications nécessaires à l'organisme bailleur qui doit s'assurer par tous moyens appropriés, à l'exception d'attestations sur l'honneur, du montant des revenus déclarés par le ménage.

**Art. 13.** – Chaque personne imposable du ménage doit produire l'avis d'imposition qui lui a été délivré par l'administration fiscale pour l'acquit de l'impôt sur le revenu au titre de l'année visée à l'article 12 à l'organisme bailleur avant la signature de l'engagement de location.

Les candidats non imposables à l'impôt sur le revenu doivent produire un avis délivré par l'administration fiscale.

**Art. 14.** – Lorsque les logements sont adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières visés aux articles R. 372-9 et R. 372-11 du code de la construction et de l'habitation, le plafond de ressources des locataires est fixé à 67,5 % des plafonds applicables en métropole « autres régions » aux bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif. Le représentant de l'Etat dans le département peut moduler le montant de la majoration complémentaire de la subvention de l'Etat prévue à l'article R. 372-11 du code susvisé en fonction de barèmes de plafonds de ressources qu'il établit dans les limites fixées ci-dessus et à l'article précité.

A Mayotte, les plafonds de ressources applicables aux ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières visés aux articles R. 372-9 et R. 372-11 du code de la construction et de l'habitation sont ceux fixés à l'annexe I sous la mention « LLTS ».

**Art. 15.** – Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application du présent arrêté, le bailleur doit fournir à tout moment à la demande du représentant de l'Etat dans le département toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

#### Section 4

##### Plafonds de loyers

**Art. 16.** – I. – La valeur maximale du loyer mensuel au mètre carré de surface financée (LM) des logements locatifs sociaux visés au premier alinéa de l'article R. 372-7 du code de la construction et de l'habitation est déterminée pour chaque programme par la formule suivante :

$$LM = \text{LM Dom} \times \text{CS Dom}$$

où :

LM Dom est le loyer mensuel maximum en €/m<sup>2</sup> dans le département :

CS Dom est le coefficient de structure. Il est défini pour chaque programme par la formule suivante :

$$\text{CS Dom} = 0,685 (31 N + \text{SF})/\text{SF}$$

dans laquelle :

N est le nombre de logements ;

SF est la surface financée, telle que définie à l'article 5 du présent arrêté.

A l'entrée en vigueur du présent arrêté, LM Dom est fixé comme suit dans chacun des départements d'outre-mer :

6,53 € par mètres carrés de surface financée dans le département de La Réunion et à Mayotte ;

6,30 € par mètres carrés de surface financée dans les départements de la Guadeloupe et de la Martinique ;

6,14 € par mètres carrés de surface financée dans le département de la Guyane.

II. – Le taux de 80 % prévu au dernier alinéa de l'article R. 372-7 du code précité pour déterminer les loyers des logements adaptés aux besoins de ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières est appliqué à la valeur maximale définie au I ci-dessus.

Les valeurs maximales définies au I et au II ainsi que les loyers prévisionnels de mise en service déclarés par l'organisme au moment du dépôt du dossier de demande de subvention figurent en annexe de la convention de financement établie par le représentant de l'Etat dans le département.

Les montants définis aux I et II sont révisés le 1<sup>er</sup> 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.

Au plus tard à la date de déclaration d'achèvement des travaux, l'organisme bailleur notifie au représentant de l'Etat dans le département le loyer de mise en service pratiqué. Ce loyer ainsi notifié est conforme au loyer de mise en service prévu par la convention de subvention, révisé en fonction des variations de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE entre la date de la convention et la notification.

## Section 5

### Dispositions diverses

**Art. 17.** – L'arrêté du 13 mars 1986 modifié relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer, l'arrêté du 13 mars 1986 modifié déterminant le prix des loyers des logements locatifs sociaux construits dans les départements d'outre-mer, l'arrêté du 13 mars 1986 relatif aux plafonds de ressources des locataires des logements locatifs sociaux construits dans les départements d'outre-mer, l'arrêté du 23 décembre 2006 relatif aux subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs aidés dans les départements d'outre-mer et modifiant les dispositions relatives aux caractéristiques techniques, au prix de revient ainsi qu'au mode de fixation des loyers et l'arrêté du 30 janvier relatif aux subventions de l'Etat pour la réalisation de logements sociaux et très sociaux dans les départements d'outre-mer sont abrogés.

**Art. 18.** – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, le directeur général du Trésor, le directeur du budget et le délégué général à l'outre-mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 14 mars 2011.

*La ministre auprès du ministre de l'intérieur,  
de l'outre-mer, des collectivités territoriales  
et de l'immigration, chargée de l'outre-mer,*

Pour la ministre et par délégation :

*Le délégué général à l'outre-mer,*

V. BOUVIER

*La ministre de l'écologie,  
du développement durable  
des transports et du logement,*

Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur de l'habitat,  
de l'urbanisme et des paysages,*

E. CRÉPON

*La ministre de l'économie,  
des finances et de l'industrie,*  
Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur général du Trésor,*

R. FERNANDEZ

*Le ministre du budget, des comptes publics,  
de la fonction publique et de la réforme de l'Etat,  
porte-parole du Gouvernement,*

Pour le ministre et par délégation :

*La sous-directrice,*

M.-A. RAVON

## ANNEXES

## ANNEXE I

PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES AUX LOGEMENTS  
LOCATIFS SOCIAUX ET TRÈS SOCIAUX À MAYOTTE

*Plafonds de ressources annuelles (revenu fiscal de référence)  
applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011 à Mayotte*

CATÉGORIE de ménages	LLS DOM	LLS MAYOTTE	LLTS Mayotte
1	17 303	14 967	11 225
2	23 106	19 987	14 990
3	27 787	24 036	18 027
4	33 545	29 016	21 762
5	39 461	34 134	25 601
6	44 473	38 469	28 852
Par personne supplémentaire	4 961	4 291	3 218

## ANNEXE II

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES CONCERNANT  
LES SYSTÈMES DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

L'appareil doit faire l'objet d'un avis technique favorable en cours de validité du centre scientifique et technique du bâtiment.

La surface minimale nette de capteurs installée pour chaque logement est de :

TYPE	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-eau solaires pourront être de type capteur-stockeur, thermosiphon ou à éléments séparés.

Le stockage solaire doit être compris entre 60 litres et 120 litres par mètre carré de captage net.

La productivité annuelle minimale conventionnelle du chauffe-eau solaire doit être de 700 kWh par mètre carré de captage net.

Si la production d'eau chaude fait appel à un appoint électrique individuel, cet appoint doit être asservi à un dispositif de mise sous tension automatique à trois positions : asservissement aux périodes tarifaires, marche forcée avec retour automatique, arrêt.