

DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ATTRIBUTAIRE D'UN LOGEMENT EVOLUTIF SOCIAL



FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION



Le financement de la construction est assuré par :

- ◆ L'apport personnel (1525 euros minimum)
- ◆ la subvention de l'Etat (plafonnée selon le nombre d'occupant)
- ◆ le prêt personnel (bancaire, interface Martinique Habitat, prêt CAF...)
- ◆ Les aides complémentaires (subvention CAF, ADI, Conseil Général)

L'apport personnel doit être intégralement versé avant le démarrage du chantier.

Le dossier de demande de prêt personnel est envoyé par l'opérateur à Martinique Habitat pour avis et financement CIL/CA. **L'attributaire peut se rapprocher de sa banque ou tout autre organisme de crédit afin d'obtenir un meilleur financement.**

MODALITÉS D'ATTRIBUTION

Le demandeur s'adressera à des opérateurs agréés chaque année par l'Etat pour déposer sa demande qui sera transmise aux financeurs.

Le dossier devra recevoir l'avis favorable de la Commission Départementale d'Attribution (CDA) réunissant l'Etat, la CAF, le Conseil Général, l'ADI, le Maire de la commune, l'opérateur et les organismes bancaires.

L'opérateur informe l'attributaire de la décision de financement pris en CDA.

L'opérateur procède à l'enquête sociale nécessaire à l'appréciation des droits du demandeur au regard de la réglementation en vigueur : il ne peut être dérogé à l'évaluation de la composition familiale, des plafonds de ressources à prendre en compte.

MISSIONS DE L'OPÉRATEUR SOCIAL

◆ Une assistance à l'obtention des autorisations administratives :

L'opérateur assiste l'attributaire (maître d'ouvrage) dans l'exécution des démarches administratives visant à l'obtention du permis de construire (l'organisme habilité prépare le dossier nécessaire à l'obtention du permis de construire)

Il assiste l'attributaire pour l'ouverture des contrats de raccordement aux réseaux publics (eau, assainissement, électricité)

◆ Une assistance au montage des dossiers de demande de financement :

L'opérateur assiste le maître d'ouvrage dans la préparation et le montage du dossier complet de demande de subvention de l'Etat, tel que prévu dans les arrêtés préfectoraux.

Il apporte un soin particulier à la composition du dossier afin de lui assurer dès le dépôt en DEAL. les conditions de recevabilité requises par la réglementation.

Il recherche les financements complémentaires à la subvention de l'Etat et assiste dans la préparation et le montage des dossiers nécessaires à la demande des financements complémentaires.

Il assure une mission de représentativité du maître d'ouvrage pour lequel il agit en son nom et pour son compte.

◆ Une assistance à la gestion des dossiers :

L'opérateur assure une interface administrative permanente entre le demandeur et la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement.

◆ Une assistance pour le suivi général de l'étude de projet qui comprend l'élaboration du dossier de projet de construction :

L'opérateur procède ou fait procéder à l'étude technique proprement dite du projet de construction qui fait l'objet d'un dossier technique dont la constitution est définie à l'annexe 2 de l'arrêté préfectoral n° 063631 du 20 octobre 2006 et à son estimation.

Il veille à ce que la réponse architecturale et technique apportée par la maîtrise d'oeuvre soit en corrélation avec la taille du ménage et les capacités financières susceptibles d'être mises en oeuvre par celui-ci pour la réalisation du projet de construction. **La composition familiale détermine le type de logement livré. Les surfaces minimales des pièces du logement, la typologie du logement, les finitions minimales sont définies par arrêté préfectoral (arrêté préfectoral n°).**

Toute dérogation devra être justifiée, ne bénéficiera pas de subvention complémentaire de l'Etat, devra figurer de façon détaillée au contrat signé entre l'attributaire et l'opérateur social.

Il s'assure que le projet de construction élaboré par la maîtrise d'oeuvre respecte les normes constructives définies à l'annexe 1 de l'arrêté préfectoral n° 063661 du 20 octobre 2006. Au besoin, il demande à la maîtrise d'oeuvre de reprendre les points non conformes qu'il valide par la suite.

◆ **Une assistance pour le suivi général des travaux de construction :**

L'opérateur assiste au choix des entreprises (hors Contrat de Construction de Maison Individuelle) :

Il examine les propositions et les soumet à l'avis de l'attributaire, s'il n'a pas reçu délégation expresse d'approbation de la part de l'attributaire.

Il suit pour le compte du maître d'ouvrage les interventions de la maîtrise d'oeuvre dans la mise au point des offres retenues et assiste le maître d'ouvrage dans l'approbation et la signature des contrats de travaux, s'il a reçu délégation expresse de signature de la part du maître d'ouvrage.

Il se tient informé des réunions de chantier et visite celui-ci selon les besoins; il informe périodiquement l'attributaire de l'état d'avancement des travaux et assure une interface permanente entre la maîtrise d'oeuvre du chantier et l'attributaire.

Il assiste le cas échéant le maître d'ouvrage dans les opérations de réception des travaux s'il a reçu délégation expresse de celui-ci pour effectuer ces opérations en son nom et s'assure lors de la mise en exploitation, du bon fonctionnement des équipements.

Il procède directement, en vertu des mandats financiers ou des cessions de créances reçus de l'attributaire, au règlement des sommes dues aux entreprises dans le cadre de leurs interventions. **Aucun versement direct au maître d'oeuvre ne devra être effectué par l'attributaire.**

Il rend compte de sa gestion au maître d'ouvrage au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

L'ACCOMPAGNEMENT DE L'ATTRIBUTAIRE

L'attributaire sera accompagné par l'opérateur tout au long de la réalisation de son chantier et devra recevoir toutes les informations nécessaires à la compréhension des démarches administratives, des suites travaux et des caractéristiques techniques mises en oeuvre sur son chantier.

LA SIGNATURE DU CONTRAT DE CONSTRUCTION



Un contrat formalisé entre l'attributaire et l'opérateur précisera :

- ◆ L'ensemble des prestations à la charge de l'opérateur (détail des prestations obligatoires et des coûts par nature des travaux).
- ◆ La nature et le montant des travaux de finition non obligatoire inclus au contrat. **Aucune réclamation auprès des services de l'Etat ne pourra être retenue pour les prestations non obligatoires ne figurant pas au contrat initial. Toute modification de la prestation initiale devra faire l'objet d'un avenant. Tout avenant devra être communiqué à la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement.**



COMPOSITION DU DOSSIER

A constituer avec l'opérateur et comprenant notamment:

- ◆ Imprimé de demande de subvention dûment rempli, daté et signé par l'attributaire. Toute modification nécessite une seconde signature, datée de l'attributaire.
- ◆ Copie du livret de famille et/ou pièce d'identité en cours de validité du demandeur et des occupants du logement.
- ◆ Avis d'imposition ou de non imposition de l'année n-2 du demandeur et de chaque personne composant le ménage. **Les informations pourront être vérifiées au jour du passage en CDA.**
- ◆ Titre de propriété du demandeur ou à défaut en cas d'indivision, accord des cohéritiers en lignée directe, pour les travaux de construction. **Il ne sera pas admis de titre de propriété au delà de deux générations (grands parents). Le relevé d'identité cadastrale ne constitue pas un titre de propriété.**
- ◆ Extrait de la matrice cadastrale et du plan cadastral des propriétés bâties et non bâties.

Des pièces complémentaires seront demandées par l'opérateur selon votre situation.

Toute fausse déclaration ou falsification de documents produits entraînera la suppression ou le remboursement des subventions obtenues, avec en plus des sanctions pénales prévues par les lois et règlements en vigueur.

ETAPES DE LA RÉALISATION DE LA CONSTRUCTION

L'attributaire doit être présent aux trois phases de réalisation de son chantier, validées par une mission de contrôle du chantier et libérant les subventions :

- ◆ Phase 1 : Un contrôle s'effectue au démarrage du chantier et consiste en une vérification de l'installation du chantier avec la mise en place du panneau de chantier, à la réalisation des terrassements (plate-forme) , l'implantation de la maison (chaise, trinquât) et l'implantation des fondations
- ◆ Phase 2 : La mission de contrôle consiste en une vérification au cours du chantier de la conformité des travaux réalisés au projet de construction financé par l'Etat et au dossier du permis de construire.
- ◆ Phase 3 : La mission de contrôle est identique à la précédente et consiste en une vérification à la fin du chantier de la conformité des travaux réalisés au projet de construction financé par l'Etat et au dossier du permis de construire. **Les mêmes points que précédemment sont examinés (opération préalable à la réception des travaux).**

Toutes observations sur le déroulé du chantier ou sur la prestation réalisée devront figurées au PV de réception, signé de l'attributaire, l'opérateur et le contrôleur diligenté à cet effet.

CONTENTIEUX

Le contrat signé avec l'opérateur agréé est un contrat de droit privé. La DDE n'est pas partie au contrat. Elle pourra néanmoins intervenir au conflit en qualité d'intermédiaire facilitateur.

Pour tout contentieux, il convient de faire jouer les clauses de son contrat : contrat de construction de maison individuelle (CCMI) ou contrat de travaux.

OCCUPATION DU LOGEMENT

- ◆ **Le logement doit être occupé au moins 15 ans** par l'attributaire, à titre de résidence principale. Le logement ne peut être ni loué, ni vendu, ni changer de destination pendant cette période.
- ◆ Le logement livré doit être **occupé impérativement dans les trois mois suivant la remise des clés**, même lorsque les travaux à la charge de l'attributaire ne sont pas encore réalisés.

EVOLUTION DU LOGEMENT

Avant tout projet d'extension de son logement, l'attributaire doit informer l'opérateur des changements à intervenir et obtenir un **accord écrit** de ce dernier.

Léxique:

- ◆ **Maître d'ouvrage** : Attributaire (celui qui construit et à qui est attribuée une subvention)
- ◆ **Maître d'oeuvre** : Celui qui effectue les travaux pour le compte de....
- ◆ **L'opérateur social** : Entreprise agréé par l'Etat pour la construction ou la rénovation de logements

LISTE DES OPÉRATEURS AGRÉÉS POUR LES L.E.S.

*Période de validité : 7 Août 2009 AU 31
Décembre 2010
(arrêté préfectoral n° 09-02631 du 7 Août
2009)*

ETUDES CONSTRUCTION MARTINIQUE

Cité La Marie Bât. C5 -Appt. 68
97224 -DUCOS
Tél:0596 772927-Fax:0596 391094

SIBAT

Immeuble Fermetures Antillaises
Z.I. de la Jambette
97232 -LAMENTIN
Tél:0596 428042 - Fax: 0596 428123

PACT Martinique

Les hauts de Dillon delgrès
97200 Fort-de-France
Tél : 05 96 71 71 77 – Fax : 05 96 60 03
06

EURO RENOVE

Centre d'Affaires Le Trident
Montgéralde
97200 FORT DE FRANCE
Tél : 05 96 50 83 19 – Fax : 05 96 55 57
21

LES PARTENAIRES FINANCIERS :

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

Pointe de Jaham BP 7212
97274 Schoelcher cedex
Tél:0596595730

Conseil Général

Immeuble Les Cascades
Place François Mitterrand BP 679
97262 Fort de France cedex
Tél:0596 554310

Caisse d'Allocations Familiales

Place d'Armes BP 421
97232 Le Lamentin
Tél: 0820259720

INTERFACE SOCIALE ET FINANCIÈRE:

Martinique Habitat

Domaine de Montgérald BP 344
97258 Fort de France cedex
Tél:0596753131

RENSEIGNEMENTS

ADIL-Martinique

rue du commerce -résidence de la pointe
immeuble collier choux -Pointe Simon
97200 Fort-de-France
Tél:0596 714845

DEAL - Financement du Logement

Tél:0596 595730