



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'environnement
de l'aménagement et du logement**

Arrêté n° 317 du 20 FEV. 2024

**FIXANT LES MODALITÉS D'ATTRIBUTION DES AIDES DE L'ÉTAT A L'AMÉLIORATION
ET A L'ACQUISITION-AMÉLIORATION DE L'HABITAT A VOCATION SOCIALE A LA RÉUNION.**

LE PRÉFET DE LA RÉUNION

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 301-1 et L. 301-2 ;

VU l'arrêté interministériel relatif aux aides de l'état à l'amélioration et à l'acquisition-amélioration de l'habitat à vocation sociale dans les départements d'outre-mer en date du 27 avril 2023 ;

SUR proposition du directeur de l'environnement de l'aménagement et du logement,

ARRÊTE

Article 1^{er} :

Le présent arrêté pris en application de l'arrêté interministériel relatif aux aides de l'État à l'amélioration et à l'acquisition-amélioration de l'habitat à vocation sociale dans les départements d'outre-mer en date du 27 avril 2023 est destiné à en préciser certaines dispositions.

Les aides visées au présent arrêté ont pour principal objectif l'éradication et la prévention de l'insalubrité.

Article 2 : Éligibilité des bénéficiaires.

Conformément au III de l'article 3 de l'arrêté interministériel, les bénéficiaires de l'aide doivent respecter les plafonds de ressources calculés en fonction de la composition des ménages conformément aux dispositions de l'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 en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et à Saint-Martin, prévus par les articles R. 372-1 à D. 372-19 du code de la construction et de l'habitation.

Ces plafonds figurent en annexe du présent arrêté et sont actualisés chaque année.

Le logement aidé ne peut bénéficier d'une nouvelle subvention dans les quinze ans suivant l'arrêté attributif de subvention.

Article 3 : Composition du dossier de demande d'aide.

La demande de subvention est accompagnée des pièces suivantes :

- 1) L'original de la demande de subvention ;
- 2) L'original de la procuration du bénéficiaire à l'opérateur daté et signé par les deux parties ;
- 3) La copie du contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage signé par le maître d'ouvrage et l'opérateur ;
- 4) Le justificatif de propriété qui pourra être soit :
 - a) le dernier avertissement de taxe foncière,
 - b) une fiche d'immeuble du bien réhabilité de moins d'un an à compter du dépôt du dossier et délivrée par la conservation des hypothèques,
 - c) une attestation notariée de moins d'un an à compter du dépôt du dossier,
 - d) la copie du titre de propriété pour les immeubles acquis depuis moins d'un an à compter du dépôt du dossier,

- e) pour le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation, une copie de l'acte notarié instituant, nommément, le droit d'usage et d'habitation,
- f) un compromis de vente dans le cas d'acquisition-amélioration ;
- 5) La copie de l'arrêté de permis de construire ou de la déclaration préalable ou à défaut le récépissé de dépôt, si nécessaire sur le plan de l'urbanisme ;
- 6) La copie des plans (situation, masse, coupes, façades, cellules) matérialisant précisément les travaux et précisant la surface habitable avant et après travaux ;
- 7) La copie de l'analyse technique du logement réalisé par l'opérateur portant sur les travaux à réaliser ;
- 8) Des photos couleurs nettes de l'existant et portant sur les parties justifiant les travaux ;
- 9) La copie du livret de famille ou justificatifs précisés par la circulaire du 26 décembre 2000 prise pour l'application du décret n° 2000-1277 et en cas de grossesse, un certificat médical ;
- 10) La copie du justificatif des ressources annuelles de l'année N-2 : avis d'imposition sur le revenu. Toutefois lorsqu'il est disponible, l'avis d'imposition de l'année N-1 de chaque personne peut être pris en compte s'il révèle une baisse de revenus par rapport à l'année N-2 ;
- 11) L'original du devis descriptif simplifié de l'opération, signé par le demandeur et l'opérateur ;
- 12) L'original du devis descriptif et estimatif détaillé des travaux, signé par le demandeur et l'opérateur ;
- 13) L'original de la fiche financière de l'opération, datée et signée par l'opérateur comportant le prix de revient prévisionnel et le plan de financement de l'opération suivant modèle ;
- 14) La déclaration sur l'honneur de la présence d'un chauffe-eau solaire en bon état de fonctionnement ou l'attestation de l'opérateur expliquant l'impossibilité d'installer soit un CES soit un chauffe-eau thermodynamique ;
- 15) La copie des justificatifs des financements complémentaires à la subvention de l'État :
 - a) autres subventions : attestation ou arrêté de la collectivité territoriale, délibération de l'organisme,
 - b) apport personnel : attestation signée du maître d'ouvrage et de l'opérateur,
 - c) prêt : attestation du prêteur ou simulation de l'interface bancaire ;
- 16) Lorsque c'est le cas, l'attestation du guichet unique RH ou de l'organisme bancaire relative à l'impossibilité d'octroyer un prêt.
- 17) La déclaration de la date prévisionnelle d'achèvement du projet ;
- 18) Le diagnostic de détection de l'amiante, si la construction est concernée ;
- 19) Un diagnostic ou état des lieux du logement relatif au confort thermique ;
- 20) Le certificat de non décence si acquisition-amélioration hors périmètre RHI.

Les pièces 4, 5 (permis de construire ou déclaration préalable), 15a) et 18 peuvent être fournies ultérieurement et au plus tard à la demande du premier mandatement.

Article 4 : Caractéristiques des logements.

Après travaux, les logements bénéficiant de l'aide doivent être conformes aux normes minimales de décence telles que décrites dans le décret 2002-120 du 30 janvier 2002. Ils doivent également être raccordés à titre individuel aux réseaux d'adduction d'eau et d'électricité ainsi qu'à un système d'assainissement conforme.

Article 5 : Travaux subventionnables / non subventionnables.

Les travaux objets du présent arrêté sont exclusivement destinés à l'amélioration du confort, de la salubrité et de la sécurité. Il ne peut en aucun cas s'agir de travaux destinés à remettre un logement dans son état initial (état neuf), ni réaliser des prestations somptuaires ou d'embellissement.

Les travaux relevant de l'adaptation au handicap ou de la prise en compte d'une future perte d'autonomie ne sont pas éligibles.

Le montant minimum des travaux est de 20.000 € TTC en maison individuelle ; ce montant est de 10.000 € TTC sur partie privative en immeuble collectif.

Les travaux relevant de l'entretien courant ne sont pas pris en charge tels que, à titre non exhaustif, l'élagage d'arbre, la vidange de fosse septique, le décapage de la toiture...

Les travaux sur des annexes indépendantes non contiguës au logement ainsi que ceux concernant la clôture ou le portail ne sont pas éligibles.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, le logement doit être équipé d'un chauffe-eau solaire ou d'un chauffe-eau thermodynamique. Le dispositif de production d'eau chaude n'est pas financé par la LBU.

Le logement dont le diagnostic ou l'état des lieux relatif au confort thermique révélerait qu'il est particulièrement exposé à la chaleur, au froid et/ou l'humidité doit faire l'objet des travaux permettant d'en améliorer le confort pour ses occupants.

Les travaux d'extension sont limités à une surface de 15 m² de surface habitable et doivent être justifiés pour des raisons de confort ou de salubrité.

L'amélioration des grands logements devenus de fait sous-occupés pourra faire l'objet d'une prise en charge limitée à l'unité de vie : cuisine, salle/salon, salle de bain, WC et 1 ou 2 chambres. Les travaux relatifs aux autres pièces seront alors considérés comme dépenses non subventionnables.

Les logements devant faire l'objet d'une démolition sur plus de 60 % de leur superficie ne sont pas éligibles. Les travaux d'amélioration commencés avant l'attribution de la subvention ne sont pas finançables.

Article 6 : Dépenses subventionnables.

Les dépenses subventionnables visées à l'article 6 de l'arrêté interministériel comportent les frais divers liés aux travaux. Elles sont constituées :

- a) des études et diagnostics indispensables au projet,
- b) de l'assurance dommage-ouvrage lorsqu'elle est contractée,
- c) de la contribution additionnelle au fonds de gestion à l'habitat social de la Réunion,
- d) des taxes d'urbanisme lorsqu'elles sont exigibles ;
- e) du coût des matériaux nécessaires à l'opération ainsi que du coût des prestations diverses que le bénéficiaire n'aura pas réalisé lui même dans la limite d'un montant M2 de 11.470 € TTC maximum par logement tel que décrit dans l'article 6 de l'arrêté interministériel dans le cas de travaux effectués directement par le bénéficiaire de l'aide.

Article 7 : Rémunération de l'opérateur.

Dans le cadre de sa mission, l'opérateur est rémunéré selon les modalités suivantes :

Pour un projet d'amélioration ou d'acquisition amélioration d'un logement individuel dont le montant subventionnable (travaux + dépenses subventionnables) n'excède pas 40.000 € TTC, la rémunération est forfaitairement fixée à 5.000 €.

Pour les projets d'améliorations en parties privatives des logements collectifs, la rémunération est forfaitairement fixée à 2.500 €.

Au-delà d'un montant de 40.000 € TTC d'un montant subventionnable, la rémunération de l'opérateur est de 12 % de ce montant.

Dans le cas de travaux effectués directement par le bénéficiaire de l'aide assisté d'un maître d'ouvrage délégué, le montant M1 correspondant à la rémunération de l'opérateur est de 7.168 € TTC maximum par logement.

Article 8 : Financement de l'opération.

Le financement des dossiers subventionnés par la LBU doit être complété par un prêt bancaire aussi souvent que possible. Le recours au prêt bancaire participe en effet de la dynamique et de l'optimisation du dispositif.

En cas d'impossibilité d'octroi du prêt pour le bénéficiaire, l'opérateur produit une attestation du guichet unique Réunion Habitat ou de l'organisme bancaire. Le refus de la famille de contracter un prêt n'est pas un motif acceptable.

Article 9 : Montant de la subvention.

Conformément aux dispositions de l'article 10 de l'arrêté interministériel, le montant de la subvention ne pourra excéder :

a) Pour l'amélioration :

50 % de la dépense subventionnable pour les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales au montant déterminé par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article D.372-7 du code de la construction et de l'habitation pour l'accès aux logements locatifs sociaux ;

70 % de la dépense subventionnable pour les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales au montant déterminé par l'arrêté prévu au deuxième alinéa de l'article D.372-7 du code de la construction et de l'habitation pour l'accès aux logements locatifs très sociaux.

Le plafond de dépenses subventionnables est fixé à 70.000 euros TTC. Ce plafond peut être porté à 80.000 € TTC en cas d'amélioration avec une extension.

b) Pour l'acquisition-amélioration :

50 % du prix du logement tel que défini à l'article 6 de l'arrêté interministériel pour les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales au montant déterminé par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article D.372-7 du code de la construction et de l'habitation pour l'accès aux logements locatifs sociaux et aux logements locatifs très sociaux dans la limite des plafonds définis en annexe.

Article 10 : Modalités de versement de l'aide.

Lorsque la subvention est engagée juridiquement, l'opérateur peut solliciter une avance d'un montant de 30 %. Cette avance est accordée sous réserve de l'engagement de l'opérateur à démarrer le chantier dans un délai de 6 mois. Le montant de l'avance est déduit du montant du premier acompte de sorte que celui-ci est ramené à 20 % du montant de la subvention. L'opérateur produit à l'appui de la demande du premier acompte la pièce comptable justifiant le paiement de l'avance.

Le versement de la subvention s'effectuera sur justification des travaux et de leur conformité avec le projet pris en considération dans les conditions suivantes :

50 % sur production :

- de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) dans le cadre de travaux soumis à permis de construire, signée par le maître d'ouvrage et par l'opérateur et comportant le cachet de réception de la mairie ;

ou

- du procès verbal d'ouverture de chantier en cas de déclaration préalable ou en cas de travaux non soumis à autorisation d'urbanisme, signé par le maître d'ouvrage, l'opérateur et l'entreprise.

Dans les deux cas, la demande de paiement est accompagnée de justificatifs attestant le commencement effectif des travaux.

Dans la limite de 80 % des versements échelonnés sur production :

- de l'état d'avancement signé par le maître d'ouvrage et par l'opérateur précisant le pourcentage d'avancement du chantier ;

ou

- de l'état récapitulatif des dépenses signé du maître d'ouvrage et de l'opérateur (il indique pour chaque facture son numéro, sa date, le nom de l'entreprise, le libellé ou l'objet de la facture, son montant HT et son montant TTC).

Le solde sur production :

- de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) en cas de travaux soumis à permis de construire ou déclaration préalable au titre de l'urbanisme, signée par le maître d'ouvrage et l'opérateur et comportant le cachet de réception de la mairie ;

ou

- du procès verbal de réception des travaux sans réserve, en cas de travaux non soumis à autorisation d'urbanisme, signé par le maître d'ouvrage, l'opérateur et l'entreprise ;

et

- du bilan définitif de l'opération par poste de dépenses et pour toutes les dépenses signées par le maître d'ouvrage et par l'opérateur et comportant les prix prévisionnels et les prix définitifs ;

- de l'état récapitulatif des dépenses signé du maître d'ouvrage et de l'opérateur (il indique pour chaque facture son numéro, sa date, le nom de l'entreprise, le libellé ou l'objet de la facture, son montant HT et son montant TTC).

Article 11 : Délais à respecter.

Les délais de commencement et d'achèvement des travaux sont les suivants :

a) pour le commencement des travaux :

- 18 mois à partir de la date de signature de la décision d'octroi de la subvention ;
Passé ce délai, la caducité de la subvention est constatée. En cas de versement d'une avance, celle-ci fait l'objet de l'émission d'un titre de perception.
Le bénéficiaire peut solliciter la prorogation de la validité de la décision d'octroi de la subvention pour une durée de 6 mois, portant ainsi la durée totale de validité de la décision d'octroi de la subvention à 24 mois.

b) pour l'achèvement des travaux :

- 36 mois à partir de la date de signature de la décision d'octroi de la subvention.

Article 12 : Respect des engagements.

En application de l'article 14 de l'arrêté interministériel, et en cas de non-respect des obligations du bénéficiaire de la subvention, l'aide fera l'objet d'un retrait et d'un reversement dans les conditions suivantes :

En cas de non-respect du 1° de l'article 14 de l'arrêté interministériel, la subvention devra être remboursée à hauteur de :

100 % de la première à la cinquième année incluse,
75 % pour la 6° et dernière année d'engagement.

En cas de non-respect du 2° de l'article 14 de l'arrêté interministériel, la subvention devra être remboursée à hauteur :

100 % de la première à la cinquième année incluse,
75 % de la sixième à la dixième année incluse,
50 % de la 11è à la douzième année incluse.

En cas de transformation du logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière pendant la durée des engagements du bénéficiaire, la subvention devra être remboursée dans son intégralité.

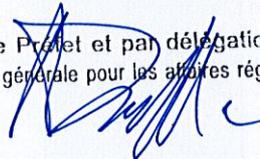
Article 13 : Entrée en vigueur.

Le directeur de l'environnement de l'aménagement et du logement et le contrôleur budgétaire en région sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Réunion.

Le présent arrêté abroge les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 1800 en date du 1^{er} juillet 2009 précédemment en vigueur.

Le préfet de la Réunion,

Pour le Préfet et par délégation
La secrétaire générale pour les affaires régionales



Nathalie INFANTE

Le contrôleur budgétaire en région

Avis favorable, le 23/01/2024



Signature
numérique de
Thierry PELLE
Date : 2024.01.23
15:16:30 +04'00'

Voies et délais de recours : la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Saint-Denis dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

Annexe à l'arrêté préfectoral pris en application de l'arrêté interministériel relatif aux aides de l'état à l'amélioration et à l'acquisition-amélioration de l'habitat à vocation sociale dans les départements d'outre-mer en date du 27 avril 2023 et destiné à en préciser certaines dispositions.

Pour l'année 2023, les plafonds visés à l'article 2 sont les suivants pour l'amélioration :

Pour les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales au montant déterminé par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article D.372-7 du code de la construction et de l'habitation pour l'accès aux logements locatifs sociaux :

Catégorie de ménage (Nb de personne)	Revenu imposable
1 1 personne seule	19 690 €
2 2 pers. sans pers. à charge (jeune ménage exclu, c'est à dire somme des âges révolus maxi 55 ans)	26 295 €
3 3 pers. ou 1 pers. avec 1 pers. à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	31 622 €
4 4 pers. ou 1 pers. et 2 pers. à charge	38 175 €
5 5 pers. ou 1 pers. et 3 pers. à charge	44 908 €
6 6 pers. ou 1 pers. et 4 pers. à charge et au-delà	50 612 €
Pers. Supplémentaire	5 646 €

Pour les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales au montant déterminé par l'arrêté prévu au deuxième alinéa de l'article D.372-7 du code de la construction et de l'habitation pour l'accès aux logements locatifs très sociaux :

Catégorie de ménage (Nb de personne)	Revenu imposable
1 1 personne seule	14 768 €
2 2 pers. sans pers. à charge (jeune ménage exclu, c'est à dire somme des âges révolus maxi 55 ans)	19 721 €
3 3 pers. ou 1 pers. avec 1 pers. à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	23 716 €
4 4 pers. ou 1 pers. et 2 pers. à charge	28 631 €
5 5 pers. ou 1 pers. et 3 pers. à charge	33 681 €
6 6 pers. ou 1 pers. et 4 pers. à charge et au-delà	37 959 €
Pers. Supplémentaire	4 234 €

Pour l'année 2023, les plafonds visés à l'article 2 sont les suivants pour l'acquisition-amélioration :

Pour les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales au montant déterminé par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article D.372-7 du code de la construction et de l'habitation pour l'accès aux logements locatifs sociaux :

Catégorie de ménage (Nb de personne)	Revenu imposable
1 1 personne seule	19 690 €
2 2 pers. sans pers. à charge (jeune ménage exclu, c'est à dire somme des âges révolus maxi 55 ans)	26 295 €
3 3 pers. ou 1 pers. avec 1 pers. à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	31 622 €
4 4 pers. ou 1 pers. et 2 pers. à charge	38 175 €
5 5 pers. ou 1 pers. et 3 pers. à charge	44 908 €
6 6 pers. ou 1 pers. et 4 pers. à charge et au-delà	50 612 €
Pers. Supplémentaire	5 646 €

En application de l'article 8 du présent arrêté, le montant de la subvention est déterminé selon les modalités suivantes pour l'acquisition amélioration :

50 % du prix du logement tel que défini à l'article 6 de l'arrêté interministériel pour les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales au montant déterminé par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article D.372-7 du code de la construction et de l'habitation pour l'accès aux logements locatifs sociaux dans la limite des plafonds définis ci-après :

Catégorie de ménage	Plafond
1	25 523 €
2	31 146 €
3	38 334 €
4	42 568 €
5	42 568 €
6 et plus	45 335 €

50 % du prix du logement tel que défini à l'article 6 de l'arrêté interministériel pour les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales au montant déterminé par l'arrêté prévu au deuxième alinéa de l'article D.372-7 du code de la construction et de l'habitation pour l'accès aux logements locatifs très sociaux dans la limite des plafonds définis ci-après :

Catégorie de ménage	Plafond
1	31 904 €
2	38 933 €
3	47 918 €
4	53 210 €
5	53 210 €
6 et plus	56 669 €

