

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR ET DES OUTRE-MER

Arrêté du 3 avril 2023 relatif aux caractéristiques techniques, aux plafonds de ressources et aux plafonds de redevance des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration et de conventionnement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte

NOR : IOMO2302910A

Publics concernés : organismes et sociétés réalisant des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration de logements-foyers, propriétaires, gestionnaires et résidents des logements-foyers, situés en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

Objet : modalités applicables aux logements-foyers accueillant des personnes âgées ou des personnes handicapées et aux résidences sociales, situés en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte, dans le cadre d'un financement de l'Etat et d'un conventionnement à l'aide personnalisée au logement.

Entrée en vigueur : les modifications introduites par le présent arrêté sont applicables à compter du lendemain de la publication du présent arrêté.

Notice : l'arrêté précise le champ des caractéristiques des logements-foyers situés en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte ayant bénéficié de subventions et prêts prévus par les articles D. 323-13 à D. 323-22 et R. 372-1 à D. 372-24 du code de la construction et de l'habitation. Les exigences techniques et les plafonds qu'il définit permettent, en outre, la mise en œuvre de l'ouverture au conventionnement à l'aide personnalisée au logement (APL) des logements-foyers existants et futurs en outre-mer conformément à l'article 175 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022.

Références : le texte modifié par l'arrêté peut être consulté, dans sa rédaction, sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, le ministre de l'intérieur et des outre-mer et le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 301-1, L. 831-1 et L. 861-5-1, D. 323-13 et suivants ainsi que R. 372-1 et suivants ;

Vu l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu le décret n° 2021-1204 du 17 septembre 2021 relatif à l'expérimentation du logement locatif très social adapté dans les départements de Guyane et de Mayotte ;

Vu l'arrêté du 17 mars 1978 relatif au classement des communes par zones géographiques ;

Vu l'arrêté du 27 décembre 2001 relatif aux conditions du financement des travaux d'amélioration des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer ;

Vu l'arrêté du 12 avril 2005 portant sur certains paramètres relatifs aux autres prêts locatifs sociaux applicables dans les départements d'outre-mer ;

Vu 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 ;

Vu l'arrêté du 17 septembre 2021 relatif à l'expérimentation du dispositif « logement locatif très social adapté » dans les départements de la Guyane et de Mayotte,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Doivent répondre aux conditions du présent arrêté :

1° Les logements-foyers construits, acquis-améliorés ou améliorés avec le bénéfice des prêts et des subventions de l'Etat prévus aux articles D. 323-13 et suivants ainsi qu'aux articles R. 372-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

2° Les autres logements-foyers concluant la convention mentionnée à l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 2. – I. – Les caractéristiques des logements-foyers mentionnées à l'article 1^{er} sont fixées en annexe du présent arrêté.

II. – La surface habitable, le prix de revient prévisionnel des opérations et les travaux ouvrant droit à des aides et prêts de l'Etat sont définis :

1° Pour les logements-foyers relevant des logements locatifs sociaux (LLS) et très sociaux (LLTS, dans le cadre des opérations adaptées aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières de l'article D. 372-9 du code de la construction et de l'habitation), par 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 et à Mayotte, prévus par les articles R. 372-1 à D. 372-19 du code de la construction et de l'habitation, sous réserve de l'adaptation suivante : dans le cadre du présent arrêté, le 1° du II de l'article 2 de l'arrêté du 14 mars 2011 s'applique également aux logements de type I' ;

2° Pour les logements-foyers relevant des logements locatifs très sociaux adaptés (LLTSA), par l'arrêté du 17 septembre 2021 relatif à l'expérimentation du dispositif « logement locatif très social adapté » dans les départements de la Guyane et de Mayotte ;

3° Pour les logements-foyers relevant des logements de type prêts locatifs sociaux (PLS), par l'arrêté du 12 avril 2005 portant sur certains paramètres relatifs aux autres prêts locatifs sociaux applicables dans les départements d'outre-mer.

III. – Les travaux d'amélioration des logements visés à l'article D. 323-17 du code de la construction et de l'habitation sont ceux définis dans l'arrêté du 27 décembre 2001 relatif aux conditions du financement des travaux d'amélioration des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer.

Art. 3. – I. – 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 celles fixées par 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 et à Mayotte, prévus par les articles R. 372-1 à D. 372-19 du code de la construction et de l'habitation.

II. – La limite prévue dans le décret n° 2021-1204 du 17 septembre 2021 relatif à l'expérimentation du logement locatif très social adapté dans les départements de Guyane et de Mayotte pour la détermination du montant de l'aide est celle fixée par l'arrêté du 17 septembre 2021 relatif à l'expérimentation du dispositif « logement locatif très social adapté » dans les départements de la Guyane et de Mayotte.

III. – Les dispositions relatives au calcul de l'assiette des subventions mentionnés à l'article D. 323-13 pour les logements améliorés sont celles fixées par l'arrêté du 27 décembre 2001 relatif aux conditions du financement des travaux d'amélioration des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer.

Art. 4. – Les plafonds de ressources sont fixés :

1° Pour les logements-foyers relevant des LLS et LLTS, par 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 et à Mayotte, prévus par les articles R. 372-1 à D. 372-19 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Pour les logements-foyers relevant des LLTSA, par l'arrêté du 17 septembre 2021 relatif à l'expérimentation du dispositif « logement locatif très social adapté » dans les départements de la Guyane et de Mayotte ;

3° Pour les logements-foyers relevant des logements de type PLS, par l'arrêté du 12 avril 2005 portant sur certains paramètres relatifs aux autres prêts locatifs sociaux applicables dans les départements d'outre-mer ;

4° Pour les logements-foyers améliorés, lorsque les logements sont devenus vacants, par l'arrêté du 27 décembre 2001 relatif aux conditions du financement des travaux d'amélioration des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer.

Art. 5. – I. – Dans les logements-foyers mentionnés au 1° de l'article 1^{er} du présent arrêté, la part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges inscrite, dans la convention de financement et dans celle visée à l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation est inférieure ou égale :

1° Pour les logements-foyers relevant des LLS, au montant applicable aux logements mentionnés au I de l'article D. 331-1 du code de la construction et de l'habitation (prêt locatif à usage social - PLUS) de la zone II définie par l'arrêté du 17 mars 1978 relatif au classement des communes par zones géographiques ;

2° Pour les logements-foyers relevant des LLTS, au montant applicable aux logements mentionnés au II de l'article D. 331-1 du code de la construction et de l'habitation (prêt locatif aidé d'intégration- PLAI) de la zone II ;

3° Pour les logements-foyers relevant des LLTSA, à 50 % du montant applicable aux logements de type PLAI de la zone II ;

4° Pour les logements-foyers relevant des logements de type PLS, au montant applicable aux logements mentionnés à l'article D. 331-17 du code de la construction et de l'habitation de la zone B1 définie à l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

II. – Dans les autres logements-foyers, la part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention visée à l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation est fixée en tenant compte de leur projet social et en prenant pour référence les valeurs exposées au I du présent article, sans pouvoir excéder le montant définis au 2° du même I pour les résidences sociales.

III. – Le cas échéant, les redevances prévisionnelles de mise en service déclarées par l'organisme au moment du dépôt du dossier de demande de subvention figurent également en annexe de la convention de financement établie par le représentant de l'Etat dans la collectivité.

Art. 6. – I. – L'arrêté du 27 décembre 2001 relatif aux conditions du financement des travaux d'amélioration des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer est ainsi modifié :

1° A l'article 8, les mots : « l'arrêté du 13 mars 1986 modifié relatif aux plafonds de ressources des locataires des logements locatifs sociaux construits dans les départements d'outre-mer » sont remplacés par les mots : « 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 et à Mayotte, prévus par les articles R. 372-1 à D. 372-19 du code de la construction et de l'habitation » ;

2° Il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé :

« *Art. 10-1.* – Des dispositions spécifiques aux logements-foyers visés au 7° de l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation sont fixées par l'arrêté du 3 avril 2023 relatif aux caractéristiques techniques, aux plafonds de ressources et aux plafonds de redevances des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration et de conventionnement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte. »

II. – L'arrêté du 12 avril 2005 portant sur certains paramètres relatifs aux autres prêts locatifs sociaux applicables dans les départements d'outre-mer est ainsi modifié :

1° L'article 1^{er} est complété par un second alinéa ainsi rédigé :

« Leurs caractéristiques techniques sont définies dans 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 et à Mayotte, prévus par les articles R. 372-1 à D. 372-19 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Après l'article 5 de l'arrêté du 12 avril 2005 portant sur certains paramètres relatifs aux autres prêts locatifs sociaux applicables dans les départements d'outre-mer, il est inséré un article 5-1 ainsi rédigé :

« *Art. 5-1.* – Des dispositions spécifiques aux logements-foyers visés au 7° de l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation sont fixées par l'arrêté du 3 avril 2023 relatif aux caractéristiques techniques, aux plafonds de ressources et aux plafonds de redevances des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration et de conventionnement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte. » ;

III. – 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 est ainsi modifié :

1° Dans l'intitulé de l'arrêté, les mots : « à Mayotte et à Saint-Martin » sont remplacés par les mots : « et à Mayotte » ;

2° L'article 1^{er} de l'arrêté est complété par un second alinéa ainsi rédigé :

« Des dispositions spécifiques aux logements-foyers visés au 7° de l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation sont fixées par l'arrêté du 3 avril 2023 relatif aux caractéristiques techniques, aux plafonds de ressources et aux plafonds de redevances des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration et de conventionnement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte. »

IV. – Après l'article 5 de l'arrêté du 17 septembre 2021 relatif à l'expérimentation du dispositif « logement locatif très social adapté » dans les départements de la Guyane et de Mayotte, il est inséré un article 5-1 ainsi rédigé :

« *Art. 5-1.* – Des dispositions spécifiques aux logements-foyers visés au 7° de l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation sont fixées par l'arrêté du 3 avril 2023 relatif aux caractéristiques techniques, aux plafonds de ressources et aux plafonds de redevances des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration et de conventionnement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte. »

Art. 7. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, la directrice du budget et la directrice générale des 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 3 avril 2023.

*Le ministre de l'intérieur
et des outre-mer,*

Pour le ministre et par délégation :
La directrice générale des outre-mer,
S. BROCAS

*Le ministre de l'économie, des finances
et de la souveraineté industrielle et numérique,*

Pour le ministre et par délégation :

*Le sous-directeur
chargé de la 8^e sous-direction
de la direction du budget,*

J.-M. OLÉRON

*Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,*

Pour le ministre et par délégation :

*L'adjointe au directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,*

A. RENAUD

ANNEXE

Caractéristiques techniques des logements-foyers :

I. – Décence des logements-foyers

La présente annexe définit, sauf dérogation accordée par décision du représentant de l'Etat dans la collectivité, les caractéristiques techniques et dimensionnelles des logements-foyers et de leur décence au sens de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

II. – Dispositions communes à l'ensemble des logements-foyers neufs, acquis-améliorés ou améliorés

2-1. Accessibilité et adaptabilité aux besoins des personnes handicapées

Les dispositions à mettre en œuvre pour l'accessibilité de ces locaux sont celles définies au titre VI du livre premier du code de la construction et de l'habitation.

2-2. Normes dimensionnelles

TYPE	COMPOSITION DES LOGEMENTS	SURFACE HABITABLE minimale en m ²
I	Une pièce principale	Un occupant : 12 Deux occupants : 18 Trois occupants : 24
I'	Une pièce principale	20
I bis	Une pièce principale + cuisine	30
II	Deux pièces principales + cuisine	46
Logement de plus de deux pièces principales	Par pièce principale supplémentaire	+10

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

L'utilisation de logements de type I définis au paragraphe 1-2 ci-dessus n'est pas autorisée dans les logements-foyers destinés aux personnes âgées ou handicapées.

2-3. Equipement sanitaire

Les logements-foyers sont dotés d'une production et d'une alimentation en eau chaude. Chaque logement ou chambre comporte un lavabo, un cabinet d'aisance, une douche ou une baignoire avec eau courante chaude et froide, des rangements et être raccordé aux réseaux divers.

2-4. Prescriptions techniques concernant les systèmes de production d'eau chaude sanitaire

L'appareil fait 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 ²)
I	1,5
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 sont de type capteur-stockeur, thermosiphon ou à éléments séparés.

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

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

Si la production d'eau chaude fait appel à un appoint électrique individuel, cet appoint est asservi à un dispositif de mise sous tension automatique à trois positions.

III. – Dispositions particulières aux résidences sociales neuves, acquises-améliorées ou améliorées

3-1. Equipement sanitaire et chauffage

Par dérogation à l'alinéa 2-3 de la présente annexe, les logements ou chambres de type I peuvent n'être équipés que d'un lavabo avec eau courante chaude et froide ; dans ce cas, ils doivent comporter l'usage d'une douche collective, alimentée en eau courante chaude et froide et d'un cabinet d'aisance collectif, situé à l'étage ou à un demi-palier de distance et desservant au plus cinq chambres.

3-2. Normes dimensionnelles des locaux à usage privatif

Les chambres pour une personne, partageant l'usage exclusif d'une salle de bains ou d'un local destiné au séjour et bénéficiant d'un accès direct à cette salle de bains ou à ce local, peuvent avoir une surface habitable inférieure aux 12 mètres carrés réglementaires. Toutefois, la surface habitable de ces chambres doit rester supérieure à 9 mètres carrés.

IV. – Exigences minimales à respecter pour les logements-foyers pour personnes âgées et les résidences sociales réalisés en acquisition-amélioration ou améliorés

Les logements-foyers pour personnes âgées et les résidences sociales doivent, sauf dérogation accordée par décision du représentant de l'État dans la collectivité, satisfaire après travaux aux exigences suivantes.

4-1. Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble

4-1-1. Etanchéité

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

4-1-2. Parties communes

Le gros œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien. La couverture est étanche. Les souches de cheminée, les conduits de ventilation, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eaux pluviales et les ouvrages accessoires sont en bon état.

Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien.

4-1-3. Canalisations

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements et, le cas échéant, les locaux pour services collectifs ou à usage commun, assurent la permanence de la distribution, avec une pression et un débit suffisant, et sont branchées au réseau public de distribution s'il existe ; en cas contraire, elles sont conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

4-2. Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements

4-2-1. Ouverture et ventilation

Les logements, chambres et locaux pour services collectifs ou à usage commun sont pourvus d'ouverture donnant à l'air libre.

La ventilation des logements, chambres et locaux pour services collectifs ou à usage commun est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisances, la salle d'eau, ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement dans les pièces principales.

4-2-2. Installation de la cuisine ou du coin cuisine

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide). La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

4-2-3. Installation du gaz et de l'électricité

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Les logements, chambres et locaux pour services collectifs ou à usage commun sont pourvus d'une alimentation électrique conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.