

## GUIDE DE L'USAGER POUR L'HABITAT SOCIAL

### Définitions :

**Habitat** : c'est un espace qui comprend des habitants, des équipements collectifs et des réseaux.

**Logement** : c'est un espace bâti qui sert à abriter des personnes ou des ménages.

**Habitat social** : c'est l'Habitat dont une partie du coût est à la charge des personnes publiques et destinées aux ménages à faible revenu.

Opération immobilière à caractère social : opération dont 75% au moins des produits sont constitués des parcelles ou des logements sociaux.

### I - Qui peut bénéficier de l'aide de l'état pour réaliser des opérations d'habitat social ?

Tout promoteur immobilier.

### II- Comment ?

En introduisant auprès des services déconcentrés du MINDUH une demande indiquant le programme des travaux, les types de logements, ainsi que les équipements correspondants, les procédés et les coûts de construction, la définition et les modalités de financement, les plannings de réalisation et l'échéancier, les modalités d'acquisition.

### III- Les opérations d'habitat social relèvent-elles du régime juridique de l'information préalable ou de l'autorisation préalable de l'Administration ?

Elles relèvent de l'autorisation préalable du MINDUH, après étude du dossier et avis motivé par la commission d'éligibilité aux programmes d'habitat.

### IV- Quelle est la nature de l'aide que peuvent accorder les personnes publiques aux promoteurs immobiliers, dans la réalisation des opérations de logement social ?

Cette aide peut revêtir la forme de mise à disposition du foncier, d'octroi du financement direct ou des facilités fiscales, ou encore, la prise en charge totale ou partielle des infrastructures d'approche, ou toute autre forme, compte tenu de l'appréciation du programme par le MINDUH.

## **V- Quelles sont les prestations minimales d'un programme d'habitat social ?**

Le programme minimum de tout projet d'aménagement pouvant bénéficier de l'aide des personnes publiques, doit avoir une contenance minimale de 5000 M<sup>2</sup>, une voirie carrossable en terre, un drainage des eaux pluviales par des collecteurs maçonnés, un réseau d'eau potable, sans branchement individuel ou à défaut, une installation des points d'eau potable tous les 200 m, un réseau d'électricité, des aires de stationnement.

## **VI- Quelle est la composition du dossier à soumettre ?**

### **1. Pour les opérations d'aménagement des terrains :**

- une fiche de renseignements (modèle MINDUH) ;
- une étude de géotechnique de viabilité du terrain à construire ;
- une étude d'impact environnemental (suivant les prescriptions de la loi) ;
- une copie du titre de propriété ;
- une copie certifiée conforme de l'arrêté portant approbation du lotissement ;
- une promesse-type de vente ou contrat de vente ;
- des plans d'aménagement visés par un urbaniste (ONUC) ;
- un jeu complet du dossier technique adossé à l'arrêté d'approbation ;
- un rapport explicatif de la proposition d'aménagement ;
- un certificat d'urbanisme ;
- un cahier de charges ;
- la quittance de paiement des frais du dossier technique ;
- le projet de statut du groupement des acquéreurs ;
- le chronogramme des travaux ;
- un devis descriptif et estimatif des travaux ;
- le prix de vent du mètre carré ;
- la convention de suivi de réalisation des travaux par un homme de l'art (Urbanisme et Ingénieur de Génie Civil).

### **2. Pour les opérations de construction :**

- ne copie du titre de propriété ;
- une étude de géotechnique ;
- les plans techniques visés par un BET ;
- les plans et devis descriptifs et estimatifs visés par un architecte ;
- le permis de conduire ;
- l'étude d'impact environnemental (suivant les prescriptions de la loi) ;
- le contrat type de vente ou promesse-type de vente ;
- le prix de vente prévisionnel ;
- le contrat de location ;
- le prix de loyer mensuel ;
- la convention de suivi de réalisation des travaux par un homme de l'art (Architecte et BET) ;
- le règlement de copropriété, dans le cas des immeubles collectifs.

## **VII- Quels sont les textes légaux et réglementaires qui s'appliquent à l'habitat social ?**

- la loi n°97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière ;
- la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme ;
- le décret n° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier ;
- le décret n°2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction ;
- l'arrêté n°0003/A/MINDUH du 28 mars 2008 portant organisation de la commission d'éligibilité au programme d'habitat social.
- la décision n° 002/MINDUH/SG du 07 avril 2008 portant organisation et fonctionnement de la commission consultative de promotion immobilière.