

ANNEXE 8. Liste des pièces requises pour l'agrément de logements locatifs sociaux

Le travail entrepris entre les services de l'Etat et les bailleurs dans le cadre des ateliers de la concertation a permis de remettre à plat la liste des pièces à fournir et de bâtir des modèles types harmonisés au niveau régional. L'utilisation de ces modèles types est obligatoire pour tous les dossiers déposés à compter du 1^{er} juin, sinon le dossier ne sera pas instruit.

Ces pièces se ventilent en deux grands types :

A. Documents à renseigner à partir de modèle type

- **Note de présentation** de l'opération mentionnant **obligatoirement** :

	Éléments devant nécessairement figurer dans la note de présentation
Informations Bailleur	Nom Adresse SIREN Catégorie : OPH, ESH, Coop, SEM, SACICAP Contact du rédacteur du dossier
Localisation	Commune Adresse (avec plan de localisation) QPV / Hors QPV ZAN / Origine du foncier / ZAC Informations qualitatives sur l'accessibilité en termes de transports et les services offerts dans le quartier
Caractéristiques générales de l'opération	En cas d'opération mixte, indiquer le nombre de logements par type de produits : PSLA/Accession/LLS/LLI/Résidence Particularité : ULS / Bail emphytéotique Nom du Promoteur / du Gestionnaire Nature d'opération : MOAD / VEFA / AA (indiquez l'année de construction ou d'acquisition, et le nombre de logements I/C avant-après travaux) Nature de logements : Logements ordinaires, Résidence sociale, Autres logements foyer, Hébergements, Pension de famille, Résidence accueil, Résidence universitaire Type de publics accueillis : Ménages, Étudiants, Jeunes, Saisonniers, Personnes âgées, Personnes handicapées, Publics issus des FTM, Publics issus de maison relais ou résidence d'accueil, Demandeurs d'asile, Gens du voyage, Autres publics spécifiques Présence de LCR : surface (pour habitat spécifique, préciser le type de local)
Caractéristiques générales de l'opération agréée	Nombre de logements : Individuel / Collectif Nombre de bâtiments Nombre d'étages Présence d'un sous-sol Nombre de logements par type de financement (PLAI/PLAI-adapté/PLUS/PLS) Si présence d'un logement de fonction gardien, veillez à préciser le n° du logement
Échéancier / Calendrier prévisionnel	Date de dépôt du PC / Date d'obtention du PC (si disponible) Date de la promesse de vente / de la lettre d'engagement / du contrat de réservation (joindre les justificatifs) Date de l'ordre de service Date de démarrage des travaux / Date d'achèvement des travaux Date de mise en service prévisionnelle Si AA : programme de travaux prévisionnels (Clos/Couvert + Parties Communes + Logements) Si AA : rappel des GES et DPE avant/après travaux, et engagement du bailleur d'atteindre l'étiquette D (ou incapacité d'atteindre l'étiquette D dans le diffus en copropriété) Si AA : engagement sur le principe d'une concertation avec les locataires après agrément délivré
Photos (en AA)	

- **Tableau des surfaces et loyers** : il s'agit d'un fichier excel / libre office organisé en plusieurs onglets permettant :
 - de détailler les surfaces de tous les logements de l'opération (surface habitable, surface annexe, surface utile) ;
 - de préciser les logements fléchés vers le contingent préfectoral ;
 - de calculer les loyers de l'opération en précisant les marges loyers ;



- de vérifier le respect des conditions de loyers pour le PLAI-adapté
- et de synthétiser toutes les données techniques de l'opération en vue du conventionnement APL.

Ce modèle de tableau est disponible sur le site de la DRIHL : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-regles-de-financement-r319.html>

- **Tableau financier**, précisant le prix de revient de l'opération et plan de financement de l'opération. Le prix de revient prévisionnel (HT+TVA à 5,5% et/ou 10%) est décomposé selon les postes suivants : charge foncière (dont coût du terrain), montant des travaux et honoraires.

La répartition du coût de la VEFA suit dorénavant les règles de la Banque des Territoires, à savoir : la charge foncière correspond à un montant forfaitaire dépendant de la zone (45% du prix de revient en zone Abis et 35% en zone A).

Ce modèle de tableau est disponible sur le site de la DRIHL : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-regles-de-financement-r319.html>

- Etat locatif daté de moins d'un an pour les opérations en acquisition-amélioration.

Ces informations sont indispensables pour l'obtention du bonus Acquisition-Amélioration (cf. Règles de financement ANNEXE 2).

Ce modèle de tableau est disponible sur le site de la DRIHL : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-regles-de-financement-r319.html>

B. Autres pièces à joindre

- **Plans :**
 - plans des niveaux (sous-sol compris)
 - plan des façades
- **Justificatif de disponibilité du foncier :**
 - acte d'acquisition ou promesse de vente en cours de validité ou délibération collectivité propriétaire
 - contrat de réservation VEFA
 - attestation notariée
 - bail emphytéotique ou à construction
 - A défaut de l'une de ces pièces, une lettre d'offre peut suffire
- **Déclaration d'engagement portant sur les marges loyers** (attestation sur l'honneur) **ou justificatifs** (marge qualité architecturale, localisation, etc.)

C. PIÈCES COMPLÉMENTAIRES REQUISES SUIVANT LE TYPE DE DOSSIER :

i. Les opérations de PLAI adapté

En complément des pièces listées ci-dessus, le maître d'ouvrage doit adresser un courrier spécifique de demande de subvention PLAI adapté ainsi que le dossier d'engagement du bailleur complété. Les documents types sont téléchargeables sur le site du Ministère de la Transition écologique : <https://www.ecologie.gouv.fr/plai-adaptes-programme-logements-tres-sociaux-bas-niveau-quittance>.

ii. Les opérations de logements-foyers (résidences sociales, pensions de famille, résidences accueil...)

- Projet social (opération préalablement identifiée par les services de l'Etat)
- Pièces fournies par le gestionnaire :
 - Lettre d'intention du gestionnaire
 - Statuts de l'organisme gestionnaire
 - Agrément préfectoral d'intermédiation locative et gestion locative sociale
 - Budget prévisionnel d'exploitation sur 3 ans de l'exploitant comportant notamment les recettes, le loyer immobilier et les subventions de fonctionnement, quand il y a lieu, avec l'engagement des partenaires financiers concernés
- Compte d'exploitation prévisionnel faisant apparaître le bilan d'investissement du propriétaire

Ces deux dernières pièces doivent faire apparaître le tableau d'amortissement du loyer et charges dus au bailleur sur la durée de l'exploitation.

- Détail des prestations et modalités de calcul du P+M
- Preuve de l'accord écrit du Maire de la commune pour la réalisation de l'opération

iii. Les opérations de logement familial pour jeunes de moins de 30 ans et les résidences universitaires (arrêté du 10 février 2020 modifié par arrêté du 14 octobre 2020)

- les éléments permettant de justifier de l'existence d'un besoin local et durable en résidences universitaires ou en programme de logements destinés à des jeunes de moins de trente ans ;
- dans le cas où une offre de services serait mise à disposition des locataires, et à laquelle ils pourront librement avoir accès, sans qu'elle puisse être liée au contrat de bail, les informations relatives à la nature et au coût de cette offre de services et d'accompagnement ;
- justification de la localisation du projet en regard de l'offre de transport en commun ;
- la proportion des attributions concernées par la dérogation prévue à l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, les organismes réservataires de logements au sein de l'opération et le nombre de logements correspondant ;
- les modalités d'identification des demandeurs de logements sociaux en vue de l'attribution des logements.
- Quittance détaillée pour chaque type de logements produit (par type de financement et par typologie) : loyer et charges détaillées. Ce modèle de tableau est disponible sur le site de la DRIHL : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-regles-de-financement-r319.html>
- Pièces fournies par le gestionnaire :