

Arrêté du 5 mai 1995 (modifié) relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés

Le ministre de l'économie, le ministre du budget et le ministre du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 331-1 à R. 331-28;

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

Arrêtent:

TITRE I

Subvention de l'état ouvrant droit à un prêt locatif aidé de la caisse des dépôts et consignations

CHAPITRE I

Subvention de l'État pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs aidés, prévue aux articles R. 331-14 à R. 331-16 du code de la construction et de l'habitation

Art. 1 - Le montant de la subvention de l'État pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs aidés, prévue aux articles R. 331-14 à R. 331-16 du code de la construction et de l'habitation, est calculé en multipliant l'assiette définie ci-après par le taux prévu au 2° de l'article R. 331-15 du code précité.

L'assiette de la subvention de l'État définie à l'article R. 331-15 du code de la construction et de l'habitation est exprimée par la formule ci-après :

$$AS = VB \times CS \times SU \times (1 + CM) + CFG \times N$$

avec :

AS : assiette de subvention.

VB : valeur de base du mètre carré de surface utile prévue à l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation en construction neuve ou en acquisition-amélioration.

CS : coefficient de structure dont les modalités de calcul sont fixées à l'article 2 du présent arrêté.

SU : surface utile définie à l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation.

CM : coefficient de majoration dont la valeur maximum ne peut dépasser 0,30 et dont les modalités de calcul sont fixées par un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

CFG : le coût forfaitaire des garages dont les montants unitaires sont fixés à l'article 5 du présent arrêté. Ces montants unitaires sont actualisés au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction.

N = nombre de garages pris en compte dans la limite du nombre de logements de l'opération ou dans la limite de la moitié du nombre de logements ou de chambres dans le cas de la réalisation de logements-foyers.

Cette assiette peut être minorée à l'achèvement des travaux si les logements de l'opération ne correspondent pas aux choix de qualité prévus à la date de la décision d'octroi, selon des modalités fixées par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Art. 2 - Le coefficient de structure prévu à l'article 1er du présent arrêté est calculé selon la formule suivante : $CS = 0,77 \times (1 + \frac{N \times 20 \text{ m}^2}{SU})$

dans laquelle :

N est le nombre de logements de l'opération ;

SU est la surface utile de l'ensemble des logements définie à l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 2 bis - Pour la réalisation de logements-foyers, le coefficient de structure prévu à l'article 1er du présent arrêté est calculé selon la formule suivante : $CS = 0,77 \times [1 + \frac{(NL \times 38 \text{ m}^2)}{SU}]$

dans laquelle :

NL est le nombre total de logements ou de chambres de l'opération ;

SU est la surface utile de l'ensemble des logements et des chambres isolées définie à l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 3 - (Abrogé par arr. 28 mai 1997, art. 1er).

Art. 4 - En application de l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation, pour les opérations de construction neuve, pour les opérations d'acquisition-amélioration et pour les opérations de logements-foyers, les valeurs de base sont respectivement fixées de la manière suivante :

valeurs de base	Zone 1		Zone 2 & 3	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Construction neuve	1 056	1 056	880	968
Acquisition-amélioration	1 056	1 056	827	880
Logements-foyers	1 056	1 056	880	880

Ces valeurs sont révisées chaque année le 1er janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction appréciée entre la valeur du 2e trimestre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente. (1)

Art. 5 - Le montant du coût forfaitaire des garages prévu à l'article R. 331-15 du code de la construction et de l'habitation est fixé de la manière suivante :

	Zone 1	Zone 2 & 3
Garages enterrés	8 803	7 922
Garages en superstructure	5 986	5 458

Art. 6 - Les zones mentionnées aux tableaux précédents comprennent :

- zone I.
 - L'agglomération de Paris, les zones d'urbanisation et les villes nouvelles de la région d'Ile-de-France ;
- zone II.
 - Le reste de la région d'Ile-de-France ;
 - les agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants ;
 - les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région d'Ile-de-France ;
 - les îles non reliées au continent ;
 - les cantons suivants du département de l'Oise : Creil, Nogent-sur-Oise, Creil-Sud, Chantilly, Montataire, Neuilly-en-Thelle, Pont-Sainte-Maxence, Senlis, Nanteuil-le-Haudoin ;
- zone III.
 - Le reste du territoire national, à l'exclusion des départements d'outre-mer.

Art. 7 - A la date d'achèvement des travaux, l'assiette de la subvention de l'État est recalculée en prenant en compte les prestations effectivement réalisées.

Art. 8 - La fraction du prix de revient prévisionnel mentionnée à l'article R. 331-8 du code de la construction et de l'habitation est au moins égale à 20 %, sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour pouvoir bénéficier de la subvention de l'Etat, le coût d'acquisition des logements mentionnés au II de l'article R. 331-1 du code précité et situés dans les zones 2 et 3 définies à l'article 6 du présent arrêté ne doit pas excéder 90 % de la valeur de base des opérations d'acquisition-amélioration, multiplié par la surface utile de l'opération, sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat dans le département.

CHAPITRE II

Subvention de l'État au titre de l'acquisition de terrains ou d'immeubles bâtis, prévue à l'article R. 331-25 du Code de la construction et de l'habitation

Art. 9 -

a) L'assiette de la subvention de l'État au titre de l'acquisition anticipée de terrains ou d'immeubles bâtis, prévue à l'article R. 331-25 du code précité, est calculée en multipliant soit 90 p. 100 de la surface utile de l'opération en construction neuve, soit 70 p. 100 de la surface utile de l'opération en acquisition-amélioration par la valeur foncière de référence fixée à l'article 13 du présent arrêté.

Cette assiette ne peut être supérieure au coût réel d'acquisition du terrain ou de l'immeuble.

b) Le taux de la subvention de l'État applicable est fixé au 20 de l'article R. 331-15 du code de la construction et de l'habitation.

c) La subvention est versée sur justification de l'acquisition du terrain, des droits de construire de l'immeuble ou des logements et, éventuellement, en sus de ces dépenses :

- des frais d'acquisition ;
- des honoraires à verser aux architectes et techniciens pour la conception de l'opération, lorsque l'acquisition est effectuée par le futur maître d'ouvrage de l'opération ;
- pour une opération de construction neuve, des frais d'études préalables de sol et de sondages ;
- pour une opération d'acquisition-amélioration, des frais d'études préalables et du coût des travaux de mise hors d'eau.

Art. 10 - Les travaux de construction ou d'amélioration doivent être engagés dans un délai de trois ans à compter de la décision de subvention.

Lorsque ce délai n'est pas respecté, le représentant de l'État dans le département exige le remboursement de la subvention. L'indemnité prévue par l'article R. 331-25 du code précité est égale à 20 p. 100 du montant de la subvention.

Art. 11 - Lorsque le demandeur de la subvention est une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales, il doit s'engager vis-à-vis de l'État et de l'opérateur, dès que celui-ci est connu, à respecter les conditions de dévolution prévues par l'article R. 331-25 du code précité. En cas de non-respect de cet engagement, le représentant de l'État dans le département exige le remboursement de la subvention et le versement d'une indemnité telle que prévue à l'article 21 du présent arrêté.

Art. 12 - Lorsqu'une opération a bénéficié d'une subvention anticipée au titre de l'acquisition de terrains ou d'immeubles bâtis prévue à l'article R. 331-25 du code précité, le montant de cette subvention anticipée est déduit du montant de la subvention de l'État au titre des travaux de construction ou d'amélioration calculé dans les conditions prévues à l'article R. 331-15 du code précité et aux articles 1 et 2 du présent arrêté.

CHAPITRE III

Subventions de l'État pour dépassement des valeurs foncières de référence

Art. 13 - En application de l'article R. 331-24 du code de la construction et de l'habitation, pour les opérations de construction neuve, pour les opérations de construction neuve ou assimilées et pour les opérations d'acquisition-amélioration ou assimilées, les valeurs foncières de référence sont respectivement fixées ci-après :

Valeurs foncières de référence (1)	Zone 1		Zone 2		Zone 3	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Construction neuve	200	290	150	210	100	130
Acquisition-amélioration	1 300	1 300	1 150	1 150	1 000	1 000

(1) En euros par mètre carré de surface utile pour les logements ordinaires et les logements-foyers.

Art. 14 - L'assiette de la subvention de l'État pour dépassement des valeurs foncières de référence est exprimée, selon le cas, par les formules suivantes :

a) Pour les logements ordinaires :

$A = CF - VFN \times SU$ en construction neuve ;

$A = PR - VFA \times SU$ en acquisition-amélioration,

b) Pour les logements-foyers :

$A = CF - VFN \times (SU + SLC)$ en construction neuve ;

$A = PR - VFA \times (SU + SLC)$ en acquisition-amélioration,

avec :

A : assiette de subvention ;

CF : charge foncière de l'opération mentionnée au 1° de l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitation ;

PR : prix de revient prévisionnel de l'opération mentionné au paragraphe II de l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitation ;

VFN : valeur foncière de référence en construction neuve définie à l'article 13 du présent arrêté ;

VFA : valeur foncière de référence en acquisition-amélioration définie à l'article 13 du présent arrêté ;

SU : surface utile définie à l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation ;

SLC : surface des locaux collectifs ou à usage commun dans le cas des logements-foyers.

Art. 15 - Le taux de la subvention de l'État pour dépassement des valeurs foncières de référence est au plus égal à 50 p. 100 de l'assiette définie à l'article 14 du présent arrêté.

Art. 16 - Lorsqu'une opération fait l'objet d'une demande de subvention prévue à l'article R.331-24 du code de la construction et de l'habitation, la décision de subvention est prise par le représentant de l'État dans le département après rapport du directeur départemental de l'équipement et, le cas échéant, du service des domaines.

Si l'opération est située dans le périmètre d'intervention des établissements publics d'aménagement de villes nouvelles, dans les zones d'aménagement concerté, de rénovation urbaine, les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière définis par les articles L. 311 à L. 313 du code de l'urbanisme, ou dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, elle ne peut bénéficier de la subvention prévue à l'article R. 331-24 du code de la construction et de l'habitation que si l'opération d'aménagement dans laquelle elle est située n'a pas bénéficié d'une subvention d'équilibre de l'État.

Art. 17 - Pour l'attribution de la décision de subvention prévue à l'article R. 331-24 du code de la construction et de l'habitation, la demande doit être déposée par le maître d'ouvrage, simultanément, selon le cas, à la demande de la subvention ou du prêt prévus à l'article R. 331-1 du code précité ou à la demande de la subvention au titre de l'acquisition de terrains ou d'immeubles prévue à l'article R. 331-25 du dit code.

Toutefois, dans des circonstances exceptionnelles justifiées par le rapport du directeur départemental de l'équipement, le représentant de l'État dans le département peut accorder au maître d'ouvrage un délai maximum de six mois pour déposer sa demande de subvention au titre de l'article R. 331-24 du code précité. Ce délai court à compter de la date de décision, selon le cas, de la subvention ou du prêt prévus à l'article R. 331-1 du code précité ou de la subvention prévue à l'article R. 331-25 dudit code.

Art. 18 - Pour faire l'objet d'une demande de subvention prévue à l'article R. 331-24 du code précité, l'opération doit se situer dans l'un des cas suivants :

- zone urbaine d'un POS rendu public ou approuvé ;
- secteur sauvegardé, zone de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre, délimités après le 31 décembre 1977 ;
- programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat approuvé par le représentant de l'État dans le département ;
- agglomération de plus de 20 000 habitants au dernier recensement partiel connu.

Art. 19 - La collectivité locale ou le groupement des collectivités locales bénéficiant d'une subvention au titre du dépassement des valeurs foncières de référence prévue à l'article R. 331-24 du code précité doit s'engager vis-à-vis de l'État, pour son compte et celui du maître d'ouvrage, à respecter les conditions de dévolution et de prise en charge prévues audit article.

Art. 20 - La subvention de l'État au titre du dépassement des valeurs foncières de référence est versée sur justification de l'acquisition ou de la prise à bail du terrain, des droits de construire de l'immeuble ou des logements par l'opérateur.

Art. 21 - Le représentant de l'État dans le département exige le remboursement de la subvention de l'État au titre du dépassement des valeurs foncières de référence, prévue à l'article R. 331-24 du Code de la construction et de l'habitation, consécutif à la mise en oeuvre de l'article R. 331-7 du code précité ou de la procédure de remboursement de la subvention au titre de l'acquisition de terrains ou d'immeubles bâtis prévue à l'article R. 331-25 dudit code. Dans ce cas, la subvention au titre du dépassement des valeurs foncières de référence est majorée d'une indemnité égale à 20 p. 100 de son montant.

TITRE II

Autres prêts locatifs sociaux

Art. 22 - abrogé (Arr. du 18 juillet 2006)

Art. 23 - abrogé (Arr. du 18 juillet 2006)

Art. 24 - L'arrêté du ministre chargé du logement mentionné à l'article R. 331-18 du code de la construction et de l'habitation est l'arrêté du 9 mars 1978 susvisé.

Art. 25 - Les frais de dossier que l'établissement prêteur peut demander aux emprunteurs sont plafonnés à 700€ lorsque ces derniers sont des personnes physiques et à 1 % du prix de revient prévisionnel lorsque ceux-ci sont des personnes morales.

Art. 31 - Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du 1 janvier 1996. Les dispositions de l'arrêté du 10 juin 1996 et les dispositions de l'arrêté du 5 mai 1995 entrent en vigueur à compter du 1 juillet 1996.

Art. 32 - L'arrêté du 29 juillet 1977 modifié relatif aux prix témoins des logements à usage locatif bénéficiant de subventions ou prêts aidés par l'État susvisé est abrogé à compter de cette même date.

Art. 33 - L'arrêté du 24 février 1978 modifié relatif aux prix témoins des logements améliorés, ou acquis et améliorés à usage locatif bénéficiant de subventions ou de prêts aidés par l'État susvisé est abrogé à compter de cette même date.

Art. 34 - L'arrêté du 4 janvier 1988 modifié relatif à la subvention de l'État pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés et à la subvention de l'État au titre de l'acquisition de terrains ou d'immeubles bâtis susvisé est abrogé à compter de cette même date.

Art. 35 - L'arrêté du 4 janvier 1988 relatif aux dépassements des prix de référence des logements locatifs aidés et aux subventions de l'État au titre de ces dépassements susvisé est abrogé à compter de cette même date.

Art. 36 - L'arrêté du 4 janvier 1988 relatif aux conditions d'octroi des prêts locatifs aidés accordés par le Crédit foncier de France et aux caractéristiques de ces prêts est abrogé à compter de cette même date.

Cet arrêté a été modifié par les textes suivants :

Arrêté du 10 juin 1996 (JO du 20 juin 1996)

Arrêté du 28 mai 1997 (JO du 31 mai 1997)

Arrêté du 6 mars 2001 (JO du 7 mars 2001)

Arrêté du 23 avril 2001 (JO du 13 mai 2001)

Arrêté du 28 décembre 2001, article 1 (JO du 1 janvier 2002, p. 63)

Arrêté du 18 juillet 2006 (JO du 20 juillet 2006)

Actualisation des valeurs de base

http://www.dguhc-logement.fr/conv/textes/pub/vb_actualisation.pdf