

Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif

NOR: DEVL1127358A

Version consolidée au 26 août 2020

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 331-1 à R. 331-25 et R. 351-55 à R. 351-66 ;

Vu le décret n° 2010-1269 du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions ;

Vu l'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 ;

Vu l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label haute performance énergétique ;

Vu l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label haute performance énergétique rénovation ,

Arrête :

Chapitre Ier : Définition du coefficient de majoration CM

Article 1

I. — Le coefficient de majoration CM mentionné à l'article 1er de l'arrêté du 5 mai 1995 modifié susvisé est donné par la formule :

$$CM = MQ + ML$$

dans laquelle :

MQ est un coefficient de majoration pour qualité dont le calcul est précisé aux articles 2 à 4 du présent arrêté pour la construction de logements neufs, aux articles 5 à 9 pour les immeubles bâtis, acquis et améliorés et aux articles 10 à 14 pour les logements-foyers ;

ML est un coefficient de majoration local qui est fixé par le préfet de département en

fonction des sujétions rencontrées pouvant tenir, notamment, à la localisation et aux autres critères de qualité et de service.

II.-La valeur du coefficient CM de majoration est, en application de l'article R. 331-15 du code de l'habitation et de la construction, plafonnée à 0,30.

Chapitre II : Construction de logements neufs

Article 2

Le coefficient de majoration pour qualité est égal à la somme des coefficients de majoration prévus au présent article et à l'article 3.

I. — Un coefficient de majoration est attribué pour les bâtiments bénéficiant d'un label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 » (ci-après « BBC ») défini au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique ».

Un coefficient de majoration est également attribué pour l'obtention d'une certification selon la méthode Qualitel.

Les opérations visées au 2° de l'article 2 du décret n° 2010-1269 du 26 octobre 2010 susvisé ne bénéficient de la majoration liée à l'obtention d'un label BBC que jusqu'à la date d'entrée en vigueur du label « haute performance énergétique » mentionné au III de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation.

Les coefficients de majoration sont fixés selon le barème suivant :

Eléments de qualité/ coefficients de majoration ;

Label BBC/0,10 ;

Certification selon la méthode Qualitel/0,08 ;

Le coefficient de majoration pour label BBC peut se cumuler avec le coefficient de majoration lié à la certification selon la méthode Qualitel.

II. — Lorsqu'un coefficient de majoration lié au label BBC ou à une certification selon la méthode Qualitel est demandé par le maître d'ouvrage, celui-ci doit transmettre à la direction départementale des territoires, ou, le cas échéant, à l'établissement public de coopération intercommunale ou au département délégataire des aides à la pierre, en application des articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, une attestation de l'organisme ayant délivré ce label ou cette certification. A l'issue des travaux, il déclare leur achèvement à cet organisme et confirme auprès de la direction départementale des territoires les engagements pris en regard de ce label ou de cette certification.

III. — Le coefficient de majoration pour qualité est établi en fonction de l'engagement de qualité pris par le maître d'ouvrage et du barème défini au paragraphe I du présent article.

NOTA :

Conformément à l'article 16, les dispositions du troisième alinéa du I de l'article 2 entrent en vigueur le 28 octobre 2011. Les autres dispositions de l'arrêté du 17 octobre 2011 entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2012.

Article 3

I. — Au coefficient de majoration pour qualité défini au paragraphe I de l'article 2 du présent arrêté s'ajoutent les coefficients de majoration complémentaires définis aux paragraphes II, III et IV du présent article.

II. — Coefficient de majoration complémentaire dépendant de la taille de l'opération donné par la formule :

0,03 — $NL_p \times 0,0003$,
dans laquelle NL_p est le nombre de logements faisant l'objet de la décision d'octroi de subvention, pris en compte dans la limite de 100. La valeur de ce coefficient de majoration complémentaire est arrondie à la quatrième décimale par valeur supérieure.

Lorsque l'opération comporte à la fois des logements collectifs et des logements individuels, l'assiette de subvention, calculée séparément sur chacun des deux volets de l'opération, ne tient compte que de l'effectif de logements aidés propre à chaque volet.

III. — Coefficient de majoration complémentaire en cas d'installation d'un ascenseur non obligatoire au titre de l'article R. 111-5 du code de la construction et de l'habitation, fixé selon le barème suivant en fonction du type de cabine d'ascenseur défini à l'article 5-3 de la norme NF EN 81-70 :

Pour les ascenseurs de type 1 : 0,04 ;

Pour les ascenseurs de type 2 : 0,05 ;

Pour les ascenseurs de type 3 : 0,06.

L'ascenseur doit desservir tous les étages, y compris les niveaux en sous-sol.

IV. — Coefficient de majoration complémentaire dépendant de la présence de locaux collectifs résidentiels donné par la formule :

$(0,77 \times SL_{cr}) / (CS \times SU)$

dans laquelle :

CS est le coefficient de structure de l'opération tel que défini à l'article 2 de l'arrêté du 5 mai 1995 modifié susvisé ;

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

SL_{cr} est la surface des locaux collectifs résidentiels ou de service qui sont réservés à l'usage exclusif des locataires, étant précisé que la surface des locaux techniques ou des espaces de circulation n'est pas prise en compte.

La valeur de ce coefficient de majoration complémentaire est arrondie à la quatrième décimale par valeur supérieure.

Article 4

Le coefficient de majoration pour qualité MQ prévu à l'article 1er du présent arrêté est plafonné à 0,24.

La majoration ML ne peut dépasser 0,12. Toutefois, pour les communes du département de l'Oise appartenant aux cantons de Creil, Nogent-sur-Oise, Creil-Sud, Chantilly, Montataire, Neuilly-en-Thelle, Pont-Sainte-Maxence, Senlis et Nanteuil-le-Haudoin et pour les communes d'Ile-de-France classées en zone II, la limite que la majoration ML ne peut dépasser est fixée à 0,20.

Chapitre III : Acquisition et amélioration de logements existants

Article 5

Sauf dérogations accordées par le préfet de département en fonction de la structure de l'immeuble, les logements des immeubles bâtis, acquis et améliorés ou cédés à bail emphytéotique ou à construction en vue de leur amélioration avec l'aide de l'Etat pour y aménager des logements doivent satisfaire, après travaux, aux exigences mentionnées en annexe II du présent arrêté.

Article 6

I. — Le coefficient de majoration pour qualité est égal à la somme des coefficients de majoration définis aux paragraphes II, III et IV du présent article.

II. — Coefficient de majoration pour performance énergétique pour tout bâtiment pour lequel est délivré un label « haute performance énergétique rénovation » défini par l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation ».

Ce coefficient de majoration est fixé selon le niveau de label obtenu :

Label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » (ci-après « HPE rénovation ») : 0,10 ;

Label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC rénovation 2009 » (ci-après « BBC rénovation ») : 0,20.

III. — Coefficient de majoration pour accessibilité et économies comprenant, d'une part, une majoration accessibilité accordée à titre d'encouragement des aménagements qui améliorent l'accessibilité des logements aux personnes handicapées physiques et, d'autre part, une majoration pour économies accordée à titre d'encouragement des économies de travaux.

La majoration pour accessibilité est octroyée pour les logements existants autres que ceux soumis aux obligations définies à l'article R.* 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation. Elle est égale à une fois et demie le pourcentage des travaux qui sont spécifiquement réalisés pour améliorer, au bénéfice des personnes handicapées, l'accessibilité de l'immeuble et pour adapter les logements à leurs besoins ; il peut notamment s'agir de travaux tels que ceux définis par l'annexe II bis du présent arrêté. La majoration pour accessibilité est arrondie à la quatrième décimale par valeur supérieure et est plafonnée à 0,06.

La majoration pour économies est égale à $[0,5 - (Tg/P)]$, formule dont le calcul est arrondi à la quatrième décimale par valeur supérieure et dans laquelle :

Tg désigne le montant global hors taxes et hors honoraires des travaux, tels que définis à l'alinéa 2 de l'annexe I du présent arrêté ;

P désigne le produit du coefficient de structure de l'opération CS tel que défini par l'article 2 de l'arrêté du 5 mai 1995 modifié susvisé par la surface utile totale SU telle que définie à l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation pour l'ensemble des logements de l'opération et par la valeur de base VB telle que fixée au mètre carré de

surface utile à l'article 4 de l'arrêté du 5 mai 1995 modifié susvisé.

Lorsque le montant des travaux Tg est supérieur à P/2, la majoration pour économies est nulle.

Article 7

Lorsque le maître d'ouvrage demande une majoration de subvention pour accessibilité, celui-ci doit faire état des aménagements et des dispositions décidés à cet effet, avec l'indication du surcoût relatif qui en découle au niveau des travaux de l'opération.

Article 8

Aux coefficients de majoration pour qualité définis à l'article 6 du présent arrêté s'ajoutent les mêmes coefficients de majoration complémentaires que ceux définis à l'article 3 du présent arrêté.

Chapitre IV : Logements-foyers (neufs ou acquis et améliorés)

Article 9

Les logements-foyers, définis à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation, sont appelés foyers-soleils lorsque, bénéficiant de l'ensemble des services collectifs, une partie des logements et chambres des résidents est disséminée dans l'immeuble ou les immeubles avoisinants.

Article 10

I. — Les logements-foyers doivent, sauf dérogation accordée par le préfet de département, répondre aux caractéristiques techniques et dimensionnelles décrites à l'annexe III du présent arrêté.

II. — Les logements-foyers pour personnes âgées et les résidences sociales réalisés en acquisition-amélioration doivent, sauf dérogation accordée par le préfet de département, satisfaire après travaux aux exigences mentionnées au chapitre Ier et aux paragraphes 2.2, 2.3 et 2.4 du chapitre II de l'annexe II du présent arrêté.

III. — Les logements-foyers pour personnes handicapées réalisés en acquisition-amélioration doivent satisfaire après travaux aux normes d'habitabilité de la construction neuve.

Article 11

I. — Le coefficient de majoration pour qualité est égal à la somme des coefficients définis aux paragraphes II, III et IV du présent article.

II. — Coefficient dépendant de la surface totale des locaux pour services collectifs ou à usage commun donné par la formule :

$$0,77 \times [\text{SLC} - (\text{NL} \times 18 \text{ m}^2)] / (\text{CS} \times \text{SU})$$

dans laquelle :

CS est le coefficient de structure de l'opération, tel que défini à l'article 2 de l'arrêté modifié du 5 mai 1995 susvisé ;

SU est la surface utile totale des logements et des chambres du logement-foyer, telle que définie à l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation. La surface des locaux, notamment salles de bain, cuisines et séjours communs, dont l'usage est réservé exclusivement à moins de la moitié des résidents, est imputée à la surface utile des différents logements desservis, au prorata de leurs surfaces respectives ;

SLC est la surface des locaux pour services collectifs ou à usage commun qui sont utilisables par au moins la moitié des résidents du foyer, y compris les circulations horizontales ou inclinées ;

NL est le nombre total de logements et de chambres de l'opération, logements familiaux compris, qui bénéficient d'un accès direct et individualisé aux circulations collectives. Un groupe de chambres qui bénéficie d'un seul accès commun aux circulations collectives compte pour un seul logement.

Dans le cas des résidences sociales composées de logements dont la surface utile moyenne est inférieure à 20 mètres carrés, le coefficient dépendant de la surface totale des locaux collectifs ou à usage commun est donné par la formule particulière suivante :

$$[\text{SLC} - (1,5 \times \text{SU}) + (\text{NL} \times 12 \text{ m}^2)] / (2,9 \times \text{SU})$$

La valeur retenue pour ce coefficient de majoration complémentaire est arrondie à la quatrième décimale par valeur supérieure.

III. - Coefficient pour qualité environnementale et performance énergétique accordé aux opérations de logements-foyers dans les conditions précisées au I de l'article 2, s'agissant des opérations de constructions, et au II de l'article 6 du présent arrêté, s'agissant des opérations d'acquisition-amélioration.

Lorsque l'opération comporte à la fois des parties neuves et des parties existantes acquises ou améliorées, cette majoration est pondérée par le pourcentage du nombre de chaque type de logements qu'elle comporte.

IV. - Coefficient pour accessibilité accordé, pour les logements existants autres que ceux soumis aux obligations définies à l'article R.* 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation, à raison des travaux réalisés pour améliorer, au bénéfice des personnes handicapées, l'accessibilité de l'immeuble et pour adapter les logements à leurs besoins ; il peut s'agir de travaux tels que ceux définis de façon non exhaustive dans l'annexe II bis du présent arrêté. Le coefficient pour accessibilité est égal au pourcentage des travaux réalisés à cet effet, pris en compte dans la limite de 0,04.

Article 12

I. — Au coefficient de majoration pour qualité défini à l'article 12 du présent arrêté s'ajoutent les coefficients de majoration complémentaires définis aux paragraphes II et III du présent article.

II. — Coefficient de majoration complémentaire dépendant de la taille de l'opération donné par la formule :

$$0,03 - NLp \times 0,0003$$

dans laquelle NLp est le nombre total de logements et de chambres faisant l'objet de la décision d'octroi de subvention, pris en compte dans la limite de 100. La valeur de cette majoration complémentaire est exprimée avec quatre décimales.

Lorsque l'opération comporte à la fois des logements collectifs et des logements individuels, l'assiette de subvention, calculée séparément sur chacun des deux volets de l'opération, ne tient compte que de l'effectif de logements aidés propre à chaque volet.

III. — Coefficient de majoration complémentaire, en cas d'installation d'ascenseurs, dans les conditions définies au III de l'article 3.

Lorsque l'opération comporte à la fois des parties neuves et des parties existantes acquises ou améliorées, cette majoration est pondérée par le pourcentage du nombre de chaque type de logements qu'elle comporte.

Article 13

La valeur du coefficient de majoration pour qualité MQ, prévu à l'article 1er du présent arrêté, qui est retenue pour le calcul de l'assiette de subvention ne peut pas être inférieure à 0 et, dans le cas spécifique des résidences sociales, ne peut pas être supérieure à 0,18.

Chapitre V : Dispositions communes

Article 14

A l'issue des travaux, le maître d'ouvrage :

— déclare leur achèvement à la direction départementale des territoires ;

— confirme les caractéristiques effectives de l'opération et ses éléments de qualité qui déterminent le montant de la subvention, notamment la surface utile totale, le nombre de logements et de garages réalisés ;

— fait état, s'il y a lieu, de tout changement survenu qui remet en cause tout ou partie des caractéristiques ou éléments de qualité initialement prévus.

L'assiette de la subvention est recalculée par la direction départementale des territoires, en tenant compte de l'attestation du maître d'ouvrage et, le cas échéant, en construction neuve, du résultat des contrôles effectués conformément aux règles d'attribution de la marque de certification Qualitel et transmis par l'association Qualitel à la direction départementale des territoires.

Le recalcul de l'assiette de subvention est conduit conformément à l'article 7 de l'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.

Article 15

En application de l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitat, le prix de revient prévisionnel des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif est établi à la date de demande de décision favorable et comprend trois éléments :

- la charge foncière ou la charge immobilière ;
- le prix de revient du bâtiment ou le coût des travaux ;
- les honoraires relatifs aux missions de maîtrise d'œuvre.

Le détail des trois éléments constitutifs du prix de revient prévisionnel des opérations faisant l'objet d'une décision favorable de subvention est présenté en annexe I du présent arrêté.

Le prix de revient prévisionnel comprend les révisions de prix afférentes aux travaux et la part des intérêts de préfinancement qui sont courus depuis la décision de lancement de l'opération jusqu'au moment de leur consolidation, à l'achèvement des logements.

Article 16

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2012, à l'exception des dispositions prévues au troisième alinéa du I de l'article 2, qui entrent en vigueur le 28 octobre 2011.

Article 17

A modifié les dispositions suivantes :

- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 (Ab)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - Annexes (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - Chapitre II : Construction de logements neufs. (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - Chapitre III : Acquisition et amélioration de l... (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - Chapitre IV : Logements-foyers (neufs ou acquis... (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - Chapitre Ier : Définition du coefficient de maj... (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - Chapitre V : Dispositions communes. (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 1 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 10 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 11 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 12 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 13 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 14 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 15 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 16 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 17 (VT)

- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 18 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 19 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 2 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 20 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 21 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 22 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 23 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 24 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 3 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 4 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 5 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 6 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 7 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. 8 (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. ANNEXE I (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. ANNEXE II (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. ANNEXE II BIS (VT)
- Abroge Arrêté du 10 juin 1996 - art. ANNEXE III (VT)

Article 18

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexes

Annexe I

DÉTAIL DES TROIS ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL DES OPÉRATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE DEMANDE DE DÉCISION FAVORABLE DE SUBVENTION

Le contenu détaillé des trois éléments du prix de revient prévisionnel est le suivant :

1. Pour la charge foncière ou la charge immobilière :

— le prix et les frais d'acquisition du terrain ou de l'immeuble ;

— le coût des sondages éventuels ;

— les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain : démolitions ; mouvement des terres ; voirie, y compris les frais relatifs à la réalisation et la démolition de voies provisoires de chantier ; réseaux divers, y compris branchements ; transformateurs ; éclairage public et aires de stationnement. Les travaux relatifs à l'aménagement des abords des bâtiments et des espaces libres, aux plantations, au mobilier urbain, etc. sont également à prendre en compte dans la limite de 4 % du prix de revient du bâtiment ou du coût total des travaux ;

— la part du coût des fondations qui :

1° Excède 10 % du prix de revient du bâtiment ou du coût total des travaux ; et

2° Ne dépasse pas 20 % de la même assiette.

Doivent être comptés dans le coût des fondations : d'une part, tous les travaux de terrassement ou de gros œuvre réalisés soit sous le plancher ou la dalle de rez-de-chaussée pour les immeubles ou les parties d'immeubles sans sous-sol, soit sous le plancher ou la dalle du niveau de sous-sol le plus bas pour les immeubles ou les parties d'immeubles sur sous-sol ; d'autre part, toutes les dépenses de terrassement et de reprise en sous-œuvre ou d'étalement des constructions existantes, mitoyennes ou situées sur le site ;

— les participations prévues par le code de l'urbanisme (art. L. 332-6) pour la réalisation d'équipements publics, notamment les participations pour raccordement à l'égout ou pour réalisation de parcs publics de stationnement, seule la fraction des coûts qui est en rapport avec les besoins des futurs habitants pouvant ainsi être mise à la charge du constructeur lorsque la capacité des équipements publics programmés excède ces besoins ;

— les surcoûts de construction résultant de l'adaptation de la structure ou du mode de construction de l'immeuble aux contraintes foncières du site. A ce titre, les surcoûts suivants sont pris en compte dans la limite de 5 % du prix de revient du bâtiment ou du coût total des travaux :

a) Les surcoûts résultant de la construction sur un terrain clos dont les limites ne sont pas dépassables pour les besoins du chantier et dont la surface est inférieure à deux fois la surface au sol de la construction ;

b) Les surcoûts résultant de l'adaptation des structures aux dénivellations du terrain ;

c) Les surcoûts de construction des logements collectifs réalisés dans les zones de faible ou moyenne sismicité conformément aux règles de calcul des DTU ;

— toutes les taxes liées à la réalisation de l'opération et, notamment, la taxe locale d'équipement, la taxe correspondant au dépassement éventuel du plafond légal de densité, etc.

La charge foncière ou la charge immobilière peut, éventuellement, comprendre également le montant de la participation mise à la charge du constructeur au bilan d'une zone d'aménagement concerté ; le rachat du fond de commerce de l'hôtel meublé, sous réserve de sa cessation d'exploitation, les travaux d'accessibilité de l'immeuble aux handicapés et les dépenses relatives au relogement éventuel des occupants pendant la durée des travaux.

2. Pour le prix de revient du bâtiment ou le coût des travaux :

— les dépenses relatives à la construction, l'aménagement ou l'amélioration, selon les règles en vigueur, des locaux d'habitation, de leurs annexes, incorporées ou non, et des locaux pour services collectifs ou à usage commun attachés à la jouissance des logements ;

— les dépenses de fondation, à l'exclusion des surcoûts de fondation qui sont pris en compte dans le cadre de la charge foncière pour la part dépassant 10 % du prix de revient du bâtiment ;

— les dépenses relatives à la réalisation de tous les équipements nécessaires à l'usage des locaux d'habitation et de leurs annexes, comme, par exemple, la fourniture et la pose

des ascenseurs, des gaines et câbles de télécommunications, des antennes de télévision, des surpresseurs éventuels ;

— les dépenses d'installation d'un chauffage central ou de raccordement à une chaufferie urbaine ;

— les dépenses éventuelles engagées pour adapter l'immeuble et les logements aux personnes handicapées.

3. Pour le coût des prestations intellectuelles, notamment celles rendues par la maîtrise d'œuvre :

— les frais de direction d'investissement pris en compte dans la limite de 0,13 % du montant des travaux pour les opérations d'au plus 30 logements ; 0,10 % pour les opérations de 31 à 50 logements et 0,07 % pour les opérations de 51 logements et plus ;

— le coût des études sociales relatives à l'opération et les frais de constitution du volet social du projet des opérations visant à loger ou héberger des personnes en difficulté ;

— les honoraires des architectes et techniciens pour leurs interventions relatives aux travaux énumérés aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus ;

— les honoraires des géomètres et les dépenses d'études techniques préalables (relevé, métré...) ;

— les dépenses afférentes à l'établissement des plans d'exécution des ouvrages ;

— les honoraires facturés par un conducteur d'opération externe ;

— les coûts internes de maîtrise d'ouvrage pris en compte dans la limite d'une somme égale à 1,5 % du montant des travaux, somme forfaitairement majorée d'un montant égal à huit fois la valeur de base définie à l'article 4 de l'arrêté du 5 mai 1995 modifié.

La circulaire n° 83-02 en date du 5 janvier 1983 relative aux prix de référence et aux prêts des logements locatifs aidés par l'Etat, la circulaire n° 87-52 en date du 16 juin 1987 relative à la rémunération de la conduite d'opération et la maîtrise des coûts des opérations PLA et la circulaire n° 95-55 en date du 10 juillet 1995 relative à la prise en compte de certains frais dans le prix de revient des opérations PLA sont abrogées ;

— le coût de l'assurance de dommages obligatoire souscrite par le maître d'ouvrage en application des prescriptions de l'article L. 111-30 du code de la construction et de l'habitation ;

— les honoraires du contrôleur technique agissant dans le cadre de la mission définie par l'article L. 111-23 du code de la construction et de l'habitation ;

— le coût ou la rémunération du coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé ;

— les frais éventuels des contrôles de qualité afférents à l'opération et ceux découlant de l'utilisation de la méthode Qualitel pour l'appréciation ou la cotation de la qualité des logements ;

— les frais éventuels afférents à la délivrance des labels de qualité, notamment le label Qualitel, et aux contrôles de qualité correspondants.

Annexe II

EXIGENCES MINIMALES À RESPECTER

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

1-1. Etanchéité

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

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.

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.

II. - Normes relatives à la sécurité, à la salubrité

et à l'équipement des logements ou des pièces isolées

2-1. Normes dimensionnelles

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil et des pièces de service telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

La surface habitable d'un logement est égale ou supérieure à 16 mètres carrés, celle d'une pièce isolée à 9 mètres carrés.

La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins, aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés.

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce isolée est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

La hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,30 mètres.

2-2. Ouverture et ventilation

Toutes les pièces principales des logements, les pièces isolées ou, dans le cas des foyers, les logements, chambres et locaux pour services collectifs ou à usage commun sont pourvues d'ouverture donnant à l'air libre.

La ventilation des logements, des pièces isolées ou, dans le cas des foyers, les 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.

2-3. 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.

2-4. 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.

Le logement ou la pièce isolée ou dans le cas des foyers, 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.

2-5. Equipement sanitaire

Tout logement comporte :

- un W-C intérieur, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ; dans le cas d'une fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Dans les logements de plus de deux pièces principales, le W-C est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas ;

- une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

Toutefois, les logements d'une ou deux pièces principales pourront ne comporter :

- qu'une pièce où est situé un W-C avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ne communiquant pas directement avec la cuisine ainsi qu'un lavabo avec eau chaude et froide ; ou

- qu'une salle d'eau (ou un coin douche) située dans une pièce de service, le cabinet d'aisances à usage privatif étant situé à l'étage ou à un demi-palier de distance.

2-6. Chauffage

Les équipements de chauffage, à l'exclusion de certains appareils dont la conception

l'interdit, comportent un dispositif de réglage automatique de température.

Si le logement ou la pièce isolée n'est pas pourvue de chauffage central individuel ou collectif, il doit cependant comporter :

a) Dans les logements de moins de trois pièces principales, un dispositif, en sus des appareils nécessaires à la cuisine, choisi parmi les suivants :

- poêle à charbon, mazout ou bois raccordé à un conduit d'évacuation de fumée. Si l'installation existe, son bon état de fonctionnement doit être vérifié ;

- radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par ventouse ou raccordement à un conduit d'évacuation des gaz brûlés ;

- un appareil électrique fixe ;

b) Dans les logements de trois ou quatre pièces principales, deux dispositifs au moins, si possible du même type ;

c) Dans les logements de cinq pièces principales et plus, trois dispositifs au moins, si possible du même type.

La pièce isolée est pourvue de l'un des dispositifs énumérés ci-dessus.

Ces dispositifs permettront d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.

Annexe II Bis

LISTE DES PRINCIPAUX TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ DE L'IMMEUBLE ET DU LOGEMENT ET D'ADAPTATION DU LOGEMENT AUX PERSONNES HANDICAPÉES

I. - Travaux d'accessibilité de l'immeuble

A. - Cheminements extérieurs :

Elargissement du cheminement et du portail d'entrée, mise à niveau de la dénivellation, création d'un palier repos en haut et en bas de chaque plan incliné.

Construction d'une rampe, d'un élévateur ou de tout autre système permettant de doubler ou remplacer un emmarchement.

Aménagement de bateaux pour franchir des trottoirs.

Suppression de murs, murets, de portes ou portails, de marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle.

Amélioration du revêtement de sol ou du sol lui-même en vue d'obtenir un sol ferme et non glissant, par exemple.

Installation de mains courantes.

Mise en place d'une signalisation adaptée à l'entrée du terrain, à proximité des places de stationnement et en chaque point du cheminement où un choix d'itinéraire est donné.

B. - Elargissement ou aménagement de places de parking.

C. - Accès au bâtiment :

Mise en accessibilité des dispositifs d'accès au bâtiment (appareils d'interphonie...).

D. - Parties communes à l'intérieur de l'immeuble :

Elargissement de la porte d'entrée et des portes le long des parties communes conduisant aux logements et des couloirs.

Mise en place d'éléments de repérage.

Construction d'une rampe, d'un élévateur ou tout autre dispositif équivalent.

Suppression de murs, de cloisons, de portes, de marches, seuils, ressauts ou d'autres obstacles.

Amélioration des revêtements du sol.

Installation de mains courantes de part et d'autre d'un escalier.

Modification des boîtes aux lettres et de divers systèmes de commandes.

II. - Travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement

Elargissement de la porte d'entrée, des portes intérieures du logement, mise en accessibilité des portes-fenêtres d'accès aux balcons, terrasses, loggias et jardins, et mise en accessibilité de ces derniers.

Construction d'une rampe.

Suppression de marches, de seuils et de ressauts, mise en accessibilité de l'escalier intérieur.

Suppression ou modification de murs, cloisons et placards.

Modification de l'aménagement et de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, W-C, salle d'eau, buanderie, etc.), et des différents éléments les composant : évier, lavabo, baignoire, douche, W-C, placards, etc.

Amélioration des revêtements de sols.

Modification de la hauteur des prises.

Installation de mains courantes, barres d'appui, poignées de rappel de portes, protection de murs et de portes.

Modification de la robinetterie, des divers systèmes de fermeture, d'ouverture ou des systèmes de commande, des installations électriques, d'eau, de gaz et du chauffage.

Modification des volets et fenêtres (motorisation, commande déportée, etc.).

Aménagement d'allèges vitrées sous les fenêtres.

Annexe III

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES LOGEMENTS-FOYERS NEUFS OU ACQUIS ET AMÉLIORÉS

I. - Dispositions communes à l'ensemble des logements-foyers

1-1. Accessibilité et adaptabilité des locaux collectifs

ou à usage commun aux besoins des personnes handicapées

Tous les locaux de services collectifs ou à usage commun, y compris les zones de circulation, doivent être accessibles aux personnes handicapées physiques pour ceux nouvellement construits, et ceux visés par l'obligation précisée à l'article R.* 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation et dans la mesure du possible en ce qui concerne l'acquisition-amélioration.

Les dispositions à mettre en œuvre pour l'accessibilité de ces locaux sont celles définies aux articles R. 111-18 à R. 111-18-3 et R. 111-18-8 à R. 111-18-11 du code de la construction et de l'habitation ou, si ces locaux sont ouverts au public, celles définies aux articles R. 111-19-1 à R. 111-19-12 du même code.

1-2. Normes dimensionnelles

Pour la construction neuve, les normes dimensionnelles sont les suivantes :

TYPE de logements	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
Logements de plus de deux pièces principales	Par pièce principale supplémentaire	+ 14

Dans le cas de l'acquisition-amélioration, ces surfaces minimales sont minorées de 10 %.

1-3. Equipement sanitaire

Les logements-foyers doivent être dotés d'une production et d'une alimentation en eau chaude.

Chaque logement ou chambre doit comporter un lavabo, un W-C, une douche ou une baignoire avec eau courante chaude et froide, des rangements et être raccordé aux réseaux divers.

II. - Dispositions particulières aux logements-foyers

destinés aux personnes âgées ou handicapées

L'utilisation de logements de type I définis au paragraphe 1-2 ci-dessus n'est pas autorisée.

2-1. Accessibilité et adaptabilité des locaux

aux besoins des personnes handicapées

2-1.1. Logements

En ce qui concerne la construction neuve, tous les logements doivent être accessibles et adaptés aux besoins des personnes handicapées. Les aménagements à mettre en œuvre sont ceux indiqués aux articles R. 111-18-1 et R. 111-18-2 du code de la construction et de l'habitation, les logements étant accessibles dès la construction au lieu d'être adaptables.

En ce qui concerne l'acquisition-amélioration, lorsque des travaux sont réalisés, ces derniers doivent, d'une part, préserver les conditions d'accessibilité préexistantes et, d'autre part, rendre accessibles les parties impactées par les travaux.

2-1.2. Zones de circulation communes

Dans la mesure du possible, les circulations horizontales doivent permettre le croisement de deux fauteuils roulants. Des mains courantes sont à prévoir des deux côtés des volées d'escalier, des paliers et des couloirs de circulation.

Tous les bâtiments comportant plus d'un niveau habitable doivent être équipés d'un ascenseur. Cet ascenseur doit être accessible aux personnes handicapées et permettre le transport des malades couchés sur un brancard.

III. - Dispositions particulières aux résidences sociales

3-1. Accessibilité et adaptabilité des logements

aux besoins des personnes handicapées

En ce qui concerne l'acquisition-amélioration, au moins 10 % des logements et chambres doivent être conçus conformément aux articles R. 111-18-1 et R. 111-18-2 du code de la construction et de l'habitation.

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.

3-3. Equipement sanitaire et chauffage

Par dérogation à l'alinéa 1-3 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 obligatoirement 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.

Les résidences sociales doivent obligatoirement être équipées d'un chauffage économique à l'usage pour le résident.

Fait le 17 octobre 2011.

Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,

E. Crépon