

Arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif

Dernière mise à jour des données de ce texte : 24 octobre 2020

Le ministre de l'économie et des finances, la ministre du logement et de l'habitat durable et le secrétaire d'Etat chargé du budget et des comptes publics,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 323-1 à R. 323-12-1 et R. 331-1 à R. 331-28,

Arrêtent :

Article 1

La liste des pièces constitutives du dossier de demande de subvention prévue à l'article R. 323-5 du code de la construction et de l'habitation figure en annexe I du présent arrêté.

Article 2

La liste des pièces constitutives du dossier de demande de décision favorable prévue à l'article R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation figure en annexe II du présent arrêté.

Article 3

La liste des pièces constitutives du dossier de demande de paiement d'acompte prévu à l'article D. 331-16 du code de la construction et de l'habitation figure en annexe III du présent arrêté.

Article 4

La liste des pièces constitutives du dossier de demande de décision de clôture prévue à l'article R. 331-7 du code de la construction et de l'habitation figure en annexe IV du présent arrêté.

Article 5

Les conditions relatives aux paiements des acomptes prévues à l'article D. 331-16 du code de la construction et de l'habitation sont les suivantes :

- un ou des acomptes peuvent être versés, au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures, au prorata des dépenses, et dans la limite de 80 % du montant de la subvention. La subvention ne donne pas lieu au versement d'avances ;
- pour les opérations visées au 3° ou 4° du I de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation, un premier acompte peut être versé au prorata du montant de l'acquisition sur le prix de revient de l'opération, dans la limite de 80 % du montant de la subvention, après justification de l'acquisition de l'immeuble par la production d'un acte de vente.

Article 6

Les pièces mentionnées aux articles 1, 2, 3 et 4 peuvent être fournies par voie dématérialisée dans les conditions prévues à l'article D. 331-113 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7

La liste des informations détaillées enregistrées dans le système national d'information de suivi des aides à la pierre prévue à l'article D. 331-112 du code de la construction et de l'habitation figure en annexe V du présent arrêté.

Article 8

L'arrêté du 26 août 2005 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition et la réhabilitation de logements est abrogé.

Article 9

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, le directeur général du trésor et le directeur du budget sont chargés de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

ANNEXES

ANNEXE I

PIÈCES À FOURNIR EN VUE DE L'OBTENTION D'UNE DÉCISION DE SUBVENTION PALULOS

- La géolocalisation de l'opération dans le système national d'information ou, à défaut, un plan de situation de l'opération.
- Une fiche descriptive de l'opération mentionnant :
 - l'identification de l'opération ;
 - les caractéristiques techniques ;
 - la nature et le coût des travaux ;
 - l'échéancier prévisionnel de l'opération.
- Le plan de financement prévisionnel de l'opération.
- L'équilibre financier prévisionnel de l'opération.
- Les documents justificatifs du résultat de la concertation avec les locataires.

ANNEXE II

PIÈCES OU INFORMATIONS À FOURNIR EN VUE DE L'OBTENTION D'UNE DÉCISION CONCERNANT LES OPÉRATIONS PLUS, PLAI OU PLS

- La géolocalisation de l'opération dans le système national d'information ou, à défaut, un plan de situation de l'opération.
- Une fiche descriptive de l'opération mentionnant :
 - l'identification de l'opération ;
 - les caractéristiques techniques,
 - le nombre et les types de logements, par produit de financement.
- Un plan de masse de l'opération.
- Un tableau des surfaces habitables et annexes, par logement, permettant de déterminer la surface utile de l'opération.
- Le prix de revient prévisionnel hors taxes, décomposé selon les postes prévus par l'arrêté visé à l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitation.
- Le plan de financement prévisionnel de l'opération ainsi que les caractéristiques des prêts (durée, préfinancement, différé d'amortissement).
- L'équilibre financier prévisionnel de l'opération comprenant les hypothèses économiques prises en compte.
- L'échéancier prévisionnel de l'opération.
- La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble par une promesse de vente, dans le cas où la réalisation de logements sur des terrains en cours de cession par une collectivité locale ou territoriale, une délibération de ladite collectivité locale mettant à disposition le bien, un contrat de réservation pour les opérations prévues au 10° du I de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation, un acte de vente, un bail ou une promesse de bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction, dans le cas de la réalisation de logements sur des terrains en cours de cession par l'Etat, par une lettre établie par France Domaine attestant qu'à l'issue de la procédure de mise en vente le candidat ayant déposé la demande de prêt ou de subvention a été retenu. La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble peut être établie par une attestation notariée relative à l'établissement d'un acte mentionné ci-dessus.
- Dans le cas des opérations éligibles au PLS, le projet de convention APL accompagné de ses annexes.
- Un document établissant les logements réservés par les différents co-financeurs.
- Les pièces complémentaires permettant de justifier les demandes de majoration intervenant dans le calcul des subventions et des loyers.

- Dans le cas des opérations relatives à des logements-foyers hébergeant à titre principal des personnes handicapées, des personnes âgées ou de jeunes travailleurs, l'autorisation de la structure au titre du code de l'action sociale et des familles et un projet social.

S'agissant de l'autorisation spécifique prévue au troisième alinéa du III de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, les pièces et informations complémentaires à fournir sont les suivantes :

- un projet social définissant les publics logés prioritairement et les objectifs poursuivis en matière de cohésion sociale en présentant les solutions - et leurs modalités de mise en œuvre - proposées aux locataires, dont l'évolution du niveau de dépendance rend difficile le maintien à domicile, pour être accueilli dans un établissement mentionné aux I et II de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles, dans le respect de leur libre choix, ainsi que le cas échéant, le caractère intergénérationnel de l'opération ;
- 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 adaptés au sein de l'immeuble ;
- les caractéristiques d'accessibilité et d'adaptation des logements, des parties communes et des abords de l'immeuble, au regard de la perte d'autonomie des personnes, ainsi que l'accès à une offre de transports en commun et à une offre sanitaire ;
- dans le cas où une offre de services ou d'accompagnement 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 seront décrites ainsi que les partenariats mis en place par le bailleur social avec l'offre de services existante à proximité.

S'agissant des autorisations spécifiques respectivement prévues à l'article L. 631-12 et au cinquième alinéa du III de l'article L. 441-2, les pièces et informations complémentaires à fournir sont les suivantes :

- 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 ;
- un projet social adapté au public accueilli ;
- 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.

Pour les opérations faisant l'objet de la demande de subvention prévue à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation, les pièces définies dans le document-cadre du programme de logement très sociaux à bas niveau de quittance, adopté par le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre, comportant notamment l'engagement prévu à l'article R. 331-25-1 du même code.

ANNEXE III

PIÈCES À FOURNIR EN VUE DE L'OBTENTION DU PAIEMENT D'UN ACOMPTE CONCERNANT LES OPÉRATIONS PLUS OU PLAI

Pour le premier acompte :

- pour les opérations visées au 3° ou 4° du I de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation sans travaux : justification de l'acquisition de l'immeuble par la production d'un acte de vente ;
- état des dépenses, certifié par le directeur financier pour un organisme à comptabilité de commerce ou le

comptable public pour un organisme à comptabilité publique, décomposé selon les postes prévus par l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitation ;

- convention APL.

Pour les acomptes suivants :

- état des dépenses, certifié par le directeur financier pour un organisme à comptabilité de commerce ou le comptable public pour les organismes à comptabilité publique, décomposé selon les postes prévus par l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitation ;

Pour le solde :

- état récapitulatif détaillé des dépenses par fournisseurs définitif, certifié par le directeur financier pour un organisme à comptabilité de commerce ou le comptable public pour un organisme à comptabilité publique ;
- la décision de clôture mentionnée à l'article R. 331-7 du code de la construction et de l'habitation.

ANNEXE IV

PIÈCES À FOURNIR EN VUE DE L'OBTENTION D'UNE DÉCISION DE CLÔTURE CONCERNANT LES OPÉRATIONS PLUS, PLAI OU PLS

- Le plan de financement définitif.
- Le prix de revient définitif hors taxes, décomposé selon les postes prévus par l'arrêté visé à l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitation.
- La copie des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération.
- La déclaration d'achèvement des travaux ou, à défaut, le procès verbal de réception des travaux, à l'exception des opérations d'acquisition sans travaux.
- Une attestation notariée justifiant l'acquisition du droit d'utiliser le terrain d'implantation de l'opération, le bail emphytéotique, l'acte de vente ou le titre de propriété s'il n'a pas déjà été fourni.
- Les justificatifs définitifs relatifs aux majorations intervenant dans le calcul des subventions et des loyers (hors marges liées à la localisation), s'ils n'ont pas déjà été fournis.
- Un tableau des surfaces habitables et annexes définitives, par logement, certifié par le maître d'œuvre ou un géomètre, s'il n'a pas déjà été fourni.
- Le cas échéant, projet d'avenant à la convention APL en cas de modification des surfaces ou des marges techniques.
- Tableau d'amortissement des prêts de la caisse des dépôts et consignation ou du prêt PLS ou attestation sur l'honneur sur la mobilisation du prêt, la date de début et la durée du prêt.

ANNEXE V

LISTE DES INFORMATIONS DÉTAILLÉES ENREGISTRÉES DANS LE SYSTÈME NATIONAL D'INFORMATION DE SUIVI DES AIDES À LA PIERRE

La liste détaillée des informations enregistrées dans le système national d'information de suivi des aides à la pierre est téléchargeable par internet à l'adresse suivante :

<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr>

Fait le 5 mai 2017.

La ministre du logement et de l'habitat durable, Emmanuelle Cosse

Le ministre de l'économie et des finances, Michel Sapin

Le secrétaire d'Etat chargé du budget et des comptes publics, Christian Eckert⁴