

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

NOR: LOGC9500034A  
Version consolidée au 10 septembre 2020

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,

▶ **TITRE Ier : SUBVENTION DE L'ÉTAT OUVRANT DROIT À UN PRÊT LOCATIF AIDÉ DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS**

▶ **CHAPITRE Ier : Subvention de l'Etat 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 la habitation.**

**Article 1**

▶ Modifié par Arrêté 1996-06-10 art. 1 JORF 20 juin 1996 en vigueur le 1er juillet 1996

Le montant de la subvention de l'Etat 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'Etat 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.

**Article 2**

▶ Créé par Arrêté 1995-05-05 JORF 7 mai 1995 en vigueur le 1er janvier 1996 rectificatif JORF du 7 juillet 1995

Le coefficient de structure prévu à l'article 1er du présent arrêté est calculé selon la formule suivante :

$CS = 0,777 \times (1 + (N \times 20 \text{ m}^2)/SU)$

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.

**Article 2 bis**

▶ Créé par Arrêté 1996-06-10 art. 2 JORF 20 juin 1996 en vigueur le 1er juillet 1996

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 :

$(NL \times 38 \text{ m}^2)$

$CS = 0,77 \times 1 +$

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.

**Article 3 (abrogé)**

▶ Modifié par Arrêté 1996-06-10 art. 3 JORF 20 juin 1996 en vigueur le 1er juillet 1996

▶ Abrogé par Arrêté 1997-05-28 art. 1 JORF 31 mai 1997

**Article 4**

▶ Modifié par Arrêté 2001-04-23 art. 2 JORF 13 mai 2001 en vigueur à partir du 1er janvier 2002

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 :

En euros

VALEUR DE BASE : Construction neuve

ZONE 1 Collectif : 1 056

ZONE 1 Individuel : 1 056

ZONES 2 ET 3 Collectif : 880

ZONES 2 ET 3 Individuel : 968

VALEUR DE BASE : Acquisition-amélioration

ZONE 1 Collectif : 1 056

ZONE 1 Individuel : 1 056

ZONES 2 ET 3 Collectif : 827

ZONES 2 ET 3 Individuel : 880

VALEUR DE BASE : Logements-foyers

ZONE 1 Collectif : 1 056

ZONE 1 Individuel : 1 056

ZONES 2 ET 3 Collectif : 880

ZONES 2 ET 3 Individuel : 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.

**Article 5**

▶ Modifié par Arrêté 2001-04-23 art. 4 JORF 13 mai 2001 en vigueur à partir du 1er janvier 2002

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 :

**COÛT FORFAITAIRE**  
 Garages enterrés  
 ZONE 1 : 8 803 euros  
 ZONES 2 et 3 : 7 922 euros  
 Garages en superstructure  
 ZONE 1 : 5 986 euros  
 ZONES 2 et 3 : 5 458 euros

#### Article 6

▶ Modifié par Arrêté 1996-06-10 art. 5 JORF 20 juin 1996 en vigueur le 1er juillet 1996

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.

#### Article 7

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

#### Article 8

▶ Modifié par Arrêté 2001-04-23 art. 5 JORF 13 mai 2001

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'Etat 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.

#### Article 9

▶ Créé par Arrêté 1995-05-05 JORF 7 mai 1995 en vigueur le 1er janvier 1996 Rectificatif JORF du 1er juillet 1995

a) L'assiette de la subvention de l'Etat au titre de l'acquisition anticipée de terrains ou d'immeubles bâtis, prévue à l'article R. 331-15 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'Etat applicable est fixé au 2° de l'article R. 331-25 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.

#### Article 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'Etat 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.

#### Article 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'Etat 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'Etat 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.

#### Article 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'Etat 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'Etat pour dépassement des valeurs foncières de référence.

#### Article 13

▶ Modifié par Arrêté 2001-12-28 art. 1 JORF 1 janvier 2002

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

Construction neuve (1)

ZONE 1

Collectif : 200 euros

Individuel : 290 euros

ZONE 2

Collectif : 150 euros

Individuel : 210 euros

ZONE 3

Collectif : 100 euros

Individuel : 130 euros

##### VALEURS FONCIÈRES DE RÉFÉRENCE

Acquisition-amélioration (1)

Collectif : 1 300 euros

Individuel : 1 300 euros

ZONE 2

Collectif : 1 150 euros

Individuel : 1 150 euros

ZONE 3

Collectif : 1 000 euros

Individuel : 1 000 euros

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

#### Article 14

▶ Modifié par Arrêté 1996-06-10 art. 7 JORF 20 juin 1996 en vigueur le 1er juillet 1996

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

a) Pour les logements ordinaires :

A = CF - VFN x SU en construction neuve ;

A = PR - VFA x SU en acquisition-amélioration ;

b) Pour les logements-foyers :

A = CF - VFN x (SU + SLC) en construction neuve ;

A = PR - VFA x (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.

#### Article 15

Le taux de la subvention de l'Etat 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.

#### Article 16

▶ Créé par Arrêté 1995-05-05 JORF 7 mai 1995 en vigueur le 1er janvier 1996 rectificatif JORF 1er juillet 1995

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'Etat 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'Etat.

#### Article 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 dudit code.

Toutefois, dans des circonstances exceptionnelles justifiées par le rapport du directeur départemental de l'équipement, le représentant de l'Etat 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.

#### Article 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'Etat dans le département ;
- agglomération de plus de 20 000 habitants au dernier recensement partiel connu.

#### Article 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'Etat, pour son compte et celui du maître d'ouvrage, à respecter les conditions de dévolution et de prise en charge prévues audit article.

#### Article 20

La subvention de l'Etat 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.

#### Article 21

Le représentant de l'Etat dans le département exige le remboursement de la subvention de l'Etat 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.

#### Article 22 (abrogé)

- ▶ Modifié par Arrêté 2001-03-06 art. 1 JORF 7 mars 2001
- ▶ Abrogé par Arrêté 2006-07-18 art. 1 JORF 20 juillet 2006

#### Article 23 (abrogé)

- ▶ Modifié par Arrêté 2001-03-06 art. 1 JORF 7 mars 2001
- ▶ Abrogé par Arrêté 2006-07-18 art. 1 JORF 20 juillet 2006

#### Article 24

- ▶ Modifié par Arrêté 2001-03-06 art. 1 JORF 7 mars 2001

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.

#### Article 25

- ▶ Modifié par Arrêté 2001-03-06 art. 1 JORF 7 mars 2001

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

#### Article 31

- ▶ Modifié par Arrêté 2001-03-06 art. 1 JORF 7 mars 2001

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du 1er janvier 1996.

#### Article 32

- ▶ Modifié par Arrêté 2001-03-06 art. 1 JORF 7 mars 2001

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

#### Article 33

- ▶ Modifié par Arrêté 2001-03-06 art. 1 JORF 7 mars 2001

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'Etat susvisé est abrogé à compter de cette même date.

#### Article 34

- ▶ Modifié par Arrêté 2001-03-06 art. 1 JORF 7 mars 2001

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

#### Article 35

- ▶ Modifié par Arrêté 2001-03-06 art. 1 JORF 7 mars 2001

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

#### Article 36

- ▶ Modifié par Arrêté 2001-03-06 art. 1 JORF 7 mars 2001

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.

#### Article 37

- ▶ Modifié par Arrêté 2001-03-06 art. 1 JORF 7 mars 2001

Le directeur du Trésor, le directeur du budget et le directeur de l'habitat et de la construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

▶ TITRE II : PRÊT LOCATIF AIDÉ DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. (abrogé)

**Article 26 (abrogé)**  
**Article 27 (abrogé)**  
**Article 28 (abrogé)**  
**Article 29 (abrogé)**  
**Article 30 (abrogé)**

Le ministre du logement,  
HERVÉ DE CHARETTE  
Le ministre de l'économie,  
EDMOND ALPHANDÉRY  
Le ministre du budget,  
NICOLAS SARKOZY