

## ANNEXE 9. Liste des pièces requises au dépôt de dossier, par type d'agrément

### Pièces requises pour l'agrément de logements locatifs sociaux

#### A. ELEMENTS TECHNIQUES :

- Lettre sollicitant le financement
- Saisie complète de la demande au **portail SPLS** en 2 dossiers distincts, PLUS-PLAI d'une part, PLS d'autre part
- Note de présentation de l'opération mentionnant :
  - La localisation de l'opération
    - L'opération se situe-t-elle dans l'un des quartiers prioritaires de la politique de la ville fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014, modifié par le décret n°2015-1138 du 14 septembre 2015 ?
    - Justification de la distance des transports en commun en site propre (Train, RER, Tram, bus en site propre ou transports existants ou inscrits dans le contrat de plan État Région).
  - Ses caractéristiques générales :
    - nombre et type d'ascenseurs
    - nombre de parkings par type et par financement
    - nombre de jardins par financement
    - présence de locaux « autres » (logement gardien – loge gardien – commerces...)
    - nombre de logements par typologie et par catégorie de financement (PLUS/PLAI/PLS)
    - nombre de logements PMR.
    - certifications visées : NF HABITAT HQE, Effinergie, BEPOS, E+C-, BEE+, etc.
  - Ses caractéristiques techniques (type de chauffage et ECS)
  - Échéancier prévisionnel des travaux : OS et DAT
- Plans :
  - plan de situation
  - plans des niveaux (sous-sol compris)
  - plan des façades
  - plans identifiant les logements PLUS-PLAI traversant ou à double orientation (le cas échéant)
- Détail des surfaces
  - surface habitable et utile totale de l'opération
  - surface habitable par type de logement en identifiant les financements (PLUS – PLAI) et contingents mal-logés et fonctionnaires)
  - surface des annexes privatives (loggias et balcons - terrasses limitées à 9 m<sup>2</sup> - caves celliers - séchoirs...)



- garages (enterrés ou en superstructure)
  - surface des espaces privatifs extérieurs
  - surfaces des locaux collectifs résidentiels et/ou locaux communs
- Attestation de demande des Labels prévus NF HABITAT HQE, Effinergie, BEPOS, E+C-, BEE+, etc.

**⚠ En l'absence de justificatifs pour les PLUS/PLAI, aucune majoration ne sera appliquée.**

- 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*

- Éléments préparatoires à la convention APL :
  - grille des loyers de chaque logement
  - justificatifs des marges locales sollicitées
  - identification des contingents
  - fiche préparatoire à la convention APL complétée et signée à fournir lors de l'instruction (*voir annexe 12*)

## **B. ELEMENTS FINANCIERS :**

- Compte d'exploitation prévisionnel du maître d'ouvrage
- Détail du prix de revient prévisionnel (**HT+TVA à 5,5% et/ou 10%, décomposé selon les postes**) et modèle type de prix de revient (*voir annexe 11*) :

### **i. Charge foncière :**

- terrain
- frais d'acquisition
- travaux de V.R.D.
- espaces Verts
- taxes d'urbanisme
- autres

### **ii. Montant des travaux**

### **iii. Honoraires :**

- conduite d'opération
- architectes
- contrôle technique
- certification
- géomètre
- autres



**⚠ Le coût de la VEFA doit être réparti entre la charge foncière (30%) et le coût des travaux (70%).**

- Justificatifs du prix : estimation du coût des travaux par la maîtrise d'œuvre interne ou externe
- Plan de financement prévisionnel daté et signé, et caractéristiques des prêts (durée, préfinancement, différé d'amortissement)
- **Pièces justificatives de la surcharge foncière :**

Lorsque l'acquisition est en cours ou réalisée depuis moins de 5 ans à la date de la demande :

- justification de participation des collectivités locales au financement du dépassement de la valeur foncière de référence à hauteur de 20 % minimum

### **C. PIECES COMPLEMENTAIRES REQUISES SUIVANT LE TYPE DE DOSSIER :**

#### **i. Les logements occupés dans le cas d'une acquisition-amélioration**

- Etat de l'occupation des logements daté de moins d'un an :
  - liste des loyers pratiqués par logement
  - nombre de logements vacants
  - ressources des locataires
  - composition familiale

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

- Diagnostic de performance énergétique
- Engagement d'atteinte étiquette énergétique D (minimum) après travaux

#### **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

