

1 – Liste des pièces communes à tous les dossiers

- Un courrier de demande d'agrément
- Une note de présentation de l'opération précisant :
 - l'identification de l'opération
 - la géolocalisation de l'opération ainsi qu'un plan de situation
 - le nombre et les typologies de logements par produit de financement (PLUS/PLAI/PLS)
 - l'échéancier prévisionnel de l'opération
 - ses caractéristiques générales :
 - nombre de niveaux
 - nombre et type d'ascenseurs
 - nombre de parkings par type et par financement
 - nombre d'annexes par financement
 - présence de locaux « autres » (loge gardien, logement gardien, commerces, etc)
 - ses caractéristiques techniques (dont le type de chauffage et ECS, énergies renouvelables, etc).
- Une attestation de non commencement des travaux ou de non signature de l'acte VEFA avant obtention de l'agrément
- Suivant l'avancement du projet, optionnellement* : Les plans de niveaux (sous-sol et étages) à la même échelle, avec surfaces annexes, jardins et parkings apparents
- Un tableau des surfaces, daté et signé au format PDF, et au format Excel ou libre office, détaillant pour chaque logement :
 - la surface habitable
 - les surfaces annexes (balcon, terrasse, jardin, etc, de manière différenciée avant et après plafonnement)
 - la surface utile
 - les logements PMR
- Le ou les justificatifs des marges (demande de certification ou certification, type ascenseur..)
- La fiche navette conventionnement APL remplie, cachetée et signée conformément au modèle présenté en annexe 12
- La fiche de calcul dûment complétée, cachetée et signée conformément au modèle présenté en annexe 13
- Le prix de revient HT et TTC décomposé :
 - en charge foncière totale pour les opérations de construction neuve (ou en charge immobilière totale pour les opérations en acquisition-amélioration)
 - en coût des travaux hors voiries et réseaux divers (VRD)
 - en coût VRD
 - en montant des prestations intellectuelles et frais divers
- Le plan de financement prévisionnel daté et signé avec les caractéristiques des prêts (durée, préfinancement, différé d'amortissement)
- Un bilan d'exploitation de l'opération daté et signé en précisant les différentes hypothèses économiques prises en compte
- Le justificatif de disponibilité du terrain (promesse de vente, acte de vente, bail ou promesse de bail emphytéotique ou à construction, contrat de réservation ou un courrier d'engagement du propriétaire ou du promoteur en cas de vente en l'état de futur achèvement en lien et place des actes authentiques)
- Dans le cas des opérations éligibles au PLS, pour les bailleurs autres que ceux visés aux 1° et 2° de l'article D. 331-14 du CCH, le projet de convention APL

2 – Liste des pièces complémentaires – cas particuliers

Les opérations en acquisition-amélioration

- Descriptif des travaux envisagés et performance énergétique visée
- Note relative à la politique des loyers pratiqués suite à la réalisation des travaux
- État locatif des logements occupés daté de moins d'un an :
 - la liste des loyers pratiqués par logement
 - le nombre de logements vacants
 - les ressources des locataires
 - la composition familiale

Les opérations de logement familial et destinées aux personnes de moins de 30 ans (dits « article 109 » de la loi ELAN)

- les éléments permettant de démontrer l'opportunité de la création d'une opération de logements pour personnes de moins de 30 ans et de justifier que l'opération est adaptée aux besoins locaux et à l'offre existante ou programmée. Cette évaluation s'appréciera selon le profil de la demande locale « jeunes de moins de 30 ans », leur niveau de ressources et les produits proposés (PLAI, PLUS, PLS ; typologie des logements ; conditions de location : logements vides ou meublés...), selon qu'il s'agit de leur réserver une partie seulement des logements d'une plus vaste opération de logements locatifs sociaux familiaux, ou bien de dédier à des jeunes de moins de 30 ans l'intégralité d'un programme de logements
- 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
- la justification de la localisation du projet en regard de l'offre de transport en commun
- le cas échéant, un descriptif des locaux affectés à la vie collective
- 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
- quittance détaillée pour chaque type de logements produit (par type de financement et par typologie) : loyers et charges détaillées

Les opérations de résidence universitaire

- En dehors de la zone de géographie préférentielle (conformément à la liste des communes établit en annexe 8) : Les éléments permettant de démontrer l'opportunité de la création d'une opération de logements étudiants et de justifier que l'opération est adaptée aux besoins locaux et à l'offre existante ou programmée.*
- 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
- la justification de la localisation du projet en regard de l'offre de transport en commun
- le cas échéant, un descriptif des locaux affectés à la vie collective
- 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
- quittance détaillée pour chaque type de logements produit (par type de financement et par typologie) : loyer et charges détaillées

Les opérations de logement pour les publics en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap (dits « ASV »)

- Un projet social adapté au public accueilli dont l'objectif est de démontrer l'adaptation de l'offre aux besoins de cette population spécifique. Ce projet social définit 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
- la proportion des attributions concernées par la dérogation prévue à l'article L. 441-2 du CCH, 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 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
- un descriptif des locaux affectés à la vie collective

Les opérations de logements foyers en résidence sociale (dont pension de famille et résidence accueil)

- un projet social adapté au public accueilli et validé par la DDETS du 91
- Le cas échéant, le budget prévisionnel de fonctionnement de l'organisme gestionnaire comportant :
 - les recettes
 - le loyer immobilier
 - quand il y a lieu, les subventions de fonctionnement avec l'engagement des partenaires financiers concernés

Les opérations de logements foyers destinées à l'accueil des personnes âgées ou handicapées

- une autorisation de l'ARS ou du Conseil départemental pour la création de la structure
- pour les résidences autonomes, un justificatif de l' « habilitation à l'aide sociale » délivrée par le conseil départemental pour au moins 50 % des logements de la structure (pièce nécessaire à l'obtention d'un prêt PLS par la CdC)
- Le cas échéant, le budget prévisionnel de fonctionnement de l'organisme gestionnaire comportant :
 - les recettes
 - le loyer immobilier
 - quand il y a lieu, les subventions de fonctionnement avec l'engagement des partenaires financiers concernés

Les opérations en PLAI adapté

Les pièces constitutives nécessaires aux modalités d'octroi de la subvention « PLAI adapté » sont précisées chaque année sur le site du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

- un courrier d'engagement relatif à la demande de subvention PLAI adapté signé, ainsi que la fiche descriptive de l'opération dûment complétée (cf. modèle mise en ligne sur le site du ministère), présentant le projet, démontrant le respect des critères d'éligibilité et justifiant en quoi l'apport de la subvention supplémentaire «PLAI adapté » permet à l'opération de se distinguer d'un PLAI « classique» (notamment sur le montant du loyer et des charges, sur la gestion locative voire sur l'accompagnement ciblé sur le logement).