

**COMPOSITION DU DOSSIER D'INSTRUCTION « DROIT COMMUN »
PLUS/PLAI/PLS/PSLA EN NEUF OU ACQUIS-AMELIORE**

- Une fiche descriptive de l'opération mentionnant l'identification de l'opération, ses caractéristiques, le nombre et le type de logements
- Un plan de situation
- Les plans à l'échelle des logements permettant de vérifier les surfaces et les conditions d'accessibilité des logements
- Un état récapitulatif des surfaces permettant de déterminer la surface utile de l'opération
- Le coût prévisionnel HT, décomposé en charge foncière(neuf) ou immobilière (AA) totale, en coût des travaux hors VRD et en montant de prestations intellectuelles et frais divers
- L'équilibre financier prévisionnel de l'opération
- L'échéancier prévisionnel de l'opération
- Une attestation de non démarrage des travaux
- La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble par une promesse de vente, un acte de vente, un bail ou une promesse de bail (emphytéotique ou à construction), une délibération communale ou communautaire signée. Dans le cas d'une VEFA, le contrat de réservation avec indication du nombre de logement, du prix ...
- Une attestation de dépôt de permis de construire ou le permis de construire obtenu
- Les pièces complémentaires permettant de justifier les demandes de majoration intervenant dans le calcul des subventions et des loyers (label, ...)
- Dans le cas de logement acquis-amélioré, les résultats de l'étude thermique selon la méthode THCE-ex (classe C à minima)
- Le cas échéant, pour le calcul des subventions foncières, le coût des acquisitions foncière et pour les opérations de construction, le coût prévisionnel des voiries et réseaux divers (VRD)
- En cas d'écart important entre loyer et loyer de référence APL, sa justification.

Pièces complémentaires selon le type de financement

PLAI

- Attestation PLAI qui engage le bailleur à respecter les critères PLAI à la location

PLS

- La convention APL est obligatoire pour délivrer la décision d'agrément
- Une proposition d'emprunt de l'année en cours émanant d'un établissement bancaire habilité
- L'autorisation de l'ARS/CG pour les logements-foyers hébergeant à titre principale des personnes handicapées, des personnes âgées ou de jeunes travailleurs (PLS)
- Les statuts dans le cadre d'une première demande d'agrément
- Les N° de SIREN et SIRET pour les centres hospitaliers, associations et divers (autres que les organismes HLM) afin de créer le maître d'ouvrage dans Galion le cas échéant.

PSLA

- La convention entre l'opérateur et l'Etat
- Une proposition d'emprunts émanant d'un organisme bancaire
- Une simulation Coop ou un document détaillant le prix de vente (prix de revient, TVA et marge)
- Un projet de contrat Location-Accession

PLUS/PLAI sans subvention

- La convention APL est obligatoire pour délivrer la décision d'agrément

Référence réglementaire : 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 ; 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

Sous-dossier à fournir pour les logements ordinaires destinés prioritairement à des personnes en pertes d'autonomie liée à l'âge ou au handicap – Loi Adaptation de la Société au Vieillessement (loi 2015-1776 du 28/12/15 + L441-2 du CCH) :

- un projet social définissant les publics logés prioritairement et les objectifs poursuivis en matière de cohésion sociale en présentant, le cas échéant, le caractère intergénérationnel de l'opération ;
- la proportion des attributions concernées par cette dérogation, 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 des logements, des parties communes et des abords de l'immeuble supplémentaires relatives à l'accessibilité et les caractéristiques spécifiques liées à l'adaptation au regard de la perte d'autonomie des personnes, ainsi que l'accès à une offre de transports en commun ;
- les informations relatives à la nature et au coût de l'offre de services et d'accompagnement à laquelle les locataires pourront librement renoncer ;
- les partenariats mis en place par le bailleur social avec l'offre de services existantes à proximité
- une fiche de simulation du reste à charge et du reste à vivre de locataires âgés ou handicapés, en fonction d'un profil de ressources type (revenus de référence PLUS, PLAI ou PLS : soit en regardant la demande dans le SNE soit à partir des médianes, minimum, maximum des plafonds de ressources)

Référence réglementaire : 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 ; 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