

Pièces à joindre au moment de la demande officielle

Extrait du « cahier des charges pour le développement de logements abordables »

1. Charge foncière – dossier urbanistique/ volet acquisition foncière

L'analyse de l'éligibilité aux participations financières pour l'acquisition du foncier se fera conformément aux lignes

		Terrain "long terme"		Terrain "moyen terme"	Terrain "court terme"	Terrain "viabilisé"
		"très long terme"	Terrain ZAD	Terrain PAP-NQ sans PAP approuvé	PAP-NQ avec PAP approuvé	« Baulücke » (PAP-QE et PAP-NQ) et VEFA
1	Généralités [.pdf]					
1.1	Note descriptive reprenant le contexte de l'acquisition du/des terrain(s) et la finalité envisagée	x	x	x	x	x
1.2	Localisation du terrain par plan topographique avec indication de la délimitation du terrain	x	x	x	x	x
1.3	Extrait et plan cadastral	x	x	x	x	x
2	Situation légale [.pdf]					
2.1	PAG : extrait de la partie graphique avec indication de la délimitation du terrain	x avec indication du rayon de 100m au-delà du PAG	x	x	x	x
2.2	Rapport Geoportail		x	x	x	x
2.3	Schéma directeur		Schéma directeur « light »	x		
2.4	PAP			esquisse ou avant-projet sommaire du PAP	PE / RJ PG 1/250 1/500	Plan échelle 1/250

du présent « Cahier des charges pour le développement de logements abordables ».

Au moment de la demande officielle de participation financière pour l'acquisition d'un terrain, un dossier « urbanistique » doit être introduit et il doit obligatoirement comprendre les documents suivants :

PE= partie écrite ; PG = partie graphique ; RJ = rapport justificatif

		Terrain "long terme"	Terrain "moyen terme"	Terrain "court terme"	Terrain "viabilisé"
		"très long terme"	Terrain ZAD	Terrain PAP- NQ sans PAP approuvé	PAP-NQ avec PAP approuvé
3	Contexte environnemental [.pdf]				
3.1	Zones protégés Natura 2000		x	x	x
3.2	Contexte hydraulique HQ100	x	x	x	x
3.3	Contexte influences environnementales (bruit)	x	x	x	x
4	Fiches signalétiques [.xls]				
4.1	Fiche « financière » - onglet relatif à la charge foncière avec une estimation sommaire des coûts de viabilisation extraordinaire (pour autant que ce type de travaux sera nécessaire)	x	x	x	x
4.2	Fiche « urbanistique » relative au chapitre «Recommandations urbanistiques»		x	x	x
5	Pièces officielles [.pdf]				
5.1	Compromis de vente et/ou acte notarié	x	x	x	x
5.2	Frais d'enregistrement	x	x	x	x
5.3	Acte constitutif droit emphytéose	x	x	x	x

2. Viabilisation ordinaire – dossier urbanistique/ volet PAP

Figurent dans le dossier de demande de subside les informations identiques à l'acquisition d'un terrain « court terme » ou « viabilisé », tel que précisé ci-dessus. En outre, le dossier comprend :

- Fiche « financière » ; onglet relatif à la viabilisation ordinaire
- Indication du % de la cession publique envisagée et répartition selon les catégories suivantes :
 - Espace minéralisé
 - Espace vert
- Listing des parcelles et SCB_log théoriques
- Indication des travaux de raccordements aux réseaux existants
- Plans « esquisse PAP » (plan d'implantation, coupes transversales)

3. Coût de construction – dossier APS/ APD

L'analyse de l'éligibilité aux participations financières du projet se fera conformément aux lignes du présent « Cahier des charges pour le développement de logements abordables ».

Au moment de la demande officielle de participation financière pour un projet de logements abordables, un dossier « Avant-projet sommaire » du projet doit être introduit et il doit comprendre :

1. Le nom et les missions du promoteur
2. Une description du projet la plus avancée disponible (note descriptive du projet avec un descriptif sommaire de l'efficacité énergétique et de la qualité écologique recherchés) y compris :
 - a) un calendrier de réalisation indiquant les dates de début et de fin de réalisation
 - b) la localisation du projet
 - c) la destination des logements
 - d) toutes les autorisations déjà établies et les plans, coupes, élévations à l'échelle 1/200 du projet
 - ❖ Fiche « architecturale »
 - ❖ Indication des surfaces [SCB_log], [SNA_log] et [SUH] sur les plans
3. Les besoins de financement déjà connus au moment de l'introduction de la demande y compris :
 - a) le devis estimatif sommaire du coût total du projet « **Template_devis estimatif** »;
 - b) une liste des coûts du projet éligibles à une participation financière
 - ❖ Fiche « financière »
 - c) les bénéfices et coûts d'exploitation
 - d) un plan de financement.
4. une déclaration des autres participations financières ou aides publiques que le promoteur a demandées ou reçues au titre du projet.

Le demandeur joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'apprécier les qualités et spécificités du projet.

Le dossier « Avant-projet sommaire » sera soumis à la Commission d'analyse critique des Aides à la pierre (CaaP). Le cas échéant, la commission consultative formule des recommandations et accompagne le promoteur dans l'évolution de son projet en vue de l'aligner au présent « Cahier des charges pour le développement de logements abordables » et de le rendre éligible à la participation financière.

Ensuite, le projet touche à la phase « Avant-projet définitif ». Sur base d'un dossier « APD », la CaaP donne son avis au ministre. Une « Convention relative aux aides à la construction d'ensemble » est signée. Cette convention fixe notamment la participation financière du projet.

Le dossier de l'Avant-projet détaillé doit comprendre:

1. Actualisation de la description du projet (note descriptive du projet y compris le descriptif sommaire de l'efficacité énergétique et de la qualité écologique retenus) y compris actualisation du calendrier de réalisation indiquant les dates de début et de fin de réalisation.
2. Les plans, coupes, élévations à l'échelle 1/100
3. Actualisation des surfaces [SCB_log], [SNA_log], [SUH]
4. Actualisation de la Fiche « financière » avec fourniture du devis détaillé des dépenses afférentes des ouvrages et répartition des coûts suivants les catégories 3.1, 3.2 et 3.3. Le détail de cette répartition doit être indiquée clairement.
5. Actualisation de la Fiche « architecturale »

Toute modification ultérieure à la signature de la convention impactant les surfaces SCB_log, SNA_log (= base de calcul pour le MME) ainsi que les surfaces SUH et les programmations internes des logements doivent dûment être argumentés et communiqués au Ministère du Logement.