



BP 50166
76204 DIEPPE CEDEX
Tel : 02 32 90 20 25

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION DIEPPOISE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 OCTOBRE 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mil vingt-deux, le quatre octobre à dix-huit heures, le Conseil communautaire, légalement convoqué le vingt-huit septembre deux mil vingt-deux, s'est réuni en la commune de Saint-Aubin-sur-Scie, sous la présidence de Monsieur Patrick BOULIER.

Présents : Bérénice AMOURETTE, Annick BEAURAIN, Patrick BOULIER, Antoine BRUMENT, Jean-Jacques BRUMENT, Marie-Luce BUICHE (et pour Patricia RIDEL), Florent BUSSY, Frédéric CANTO (hormis de la question n°11 à la question n°14), Emmanuelle CARU-CHARRETON, Yoann COLLIN (à partir de la question n°8), Olivier DE CONIHOUT (à partir de la question n°3 jusqu'à la question n°5, puis à partir de la question n°7), Marie-Laure DELAHAYE, Luc DESMAREST, René DESPREZ (et pour Imelda VANDECANDELAERE), Isabelle DUBUFRESNIL (à partir de la question n°7), Marie-Laure DUFOUR (à partir de la question n°8), Maryline FOURNIER, François GARRAUD (et pour Jean-Henri DUFILS), André GAUTIER (à partir de la question n°5), Jean-Claude GROUT, Pascale GUILBERT, Brigitte HAMONIC, Sarah KHEDIMALLAH, Nicolas LANGLOIS (et pour Sébastien JUMEL), François LEFEBVRE (et pour Dominique PATRIX), Daniel LEFEVRE, Laëtitia LEGRAND, Christophe LOUCHEL, Alain MARATRAT, Carole MAUVIARD, Joël MENARD, Annie OUVRY (à partir de la question n°2 et pour Isabelle POULAIN), Nathalie PARESY, Annie PIMONT, Stéphanie ROBY, Guy SENEAL, Véronique SENEAL et Frédéric WEISZ.

Absents : Frédéric CANTO (de la question n°11 à la question n°14), Yoann COLLIN (de la question n°1 à la question n°7), Olivier DE CONIHOUT (aux questions n°1 et n°2, puis n°7), Isabelle DUBUFRESNIL (de la question n°1 à la question n°6), Jean-Henri DUFILS (donne procuration à François GARRAUD), Marie-Laure DUFOUR (de la question n°1 à la question n°7), Dominique GARCONNET, André GAUTIER (de la question n°1 à la question n°4), Laurent HAMELIN, Sébastien JUMEL (donne procuration à Nicolas LANGLOIS), Annie OUVRY (à la question n°1), Dominique PATRIX (donne procuration à François LEFEBVRE), Isabelle POULAIN (donne procuration à Annie OUVRY), Patricia RIDEL (donne procuration à Marie-Luce BUICHE) et Imelda VANDECANDELAERE (donne procuration à René DESPREZ).

Secrétaire de séance : Nicolas LANGLOIS.

| Nombre de membres Mandat 2020/2026 | |
|---|----|
| Composant le conseil : | 46 |
| En exercice : | 46 |
| Présents : | 34 |
| Procurations : | 6 |
| Votants : | 40 |

HABITAT

Délégation des aides à la pierre – Marges locales

EXPOSE DES MOTIFS

Les logements locatifs sociaux qui reçoivent une subvention ou un agrément de l'Etat doivent être conventionnés, ce qui implique un plafond de revenus des locataires et un plafond de loyer à respecter.

Les marges locales (article R.353-16 du Code de la Construction et de l'Habitation) autorisent la majoration des loyers maximaux pour les logements PLUS et PLAI ayant fait l'objet d'investissements complémentaires pour atteindre un niveau élevé de qualité énergétique, environnementale et de service et contribuer à l'équilibre financier des opérations. Elles sont encadrées par l'Avis annuel des loyers, publié au Bulletin officiel du ministère en charge du Logement, qui limite la majoration des loyers à 15 %.

La réglementation des marges locales applicable pour le conventionnement APL, qui fixe le loyer, est celle en vigueur au moment de l'agrément.

Les « items » permettant une majoration doivent aller au-delà du minimum réglementaire, ils doivent apporter une amélioration pour le confort et/ou une baisse de charges des locataires et la hausse de loyer est proportionnée à l'amélioration pour le confort et/ou la baisse de charges des locataires.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, Dieppe-Maritime doit se prononcer quant aux majorations qu'elle souhaite appliquer sur son territoire pour les opérations de logements locatifs sociaux.

Les marges locales actuellement appliquées datent de 2013 et, compte tenu de l'évolution des réglementations, notamment des labels énergétiques, il est nécessaire de revoir les critères de majoration.

Tant que les marges locales 2022 ne seront pas adoptées, les agréments des opérations soumises à la RE2020 ignoreront les marges locales liées à la performance thermique.

Des réunions de concertation ont été organisées en présence des services de l'Etat, des délégataires, des bailleurs. Elles ont permis d'arrêter les marges locales 2022 comme indiquées dans les annexes jointes à cette délibération.

PAR CES MOTIFS

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

VU l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2002 modifié portant création de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise,

VU les statuts de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise, et notamment sa compétence obligatoire « Equilibre Social de l'Habitat »,

VU la convention de délégation de compétence des aides à la pierre 2016-2021, prorogée jusqu'au 31 décembre 2022,

VU la demande de prorogation de la délégation de compétence jusqu'au 31 décembre 2023,

CONSIDERANT la nécessité de revoir les critères de majoration compte tenu de l'évolution des réglementations, notamment des labels énergétiques,

CONSIDERANT la concertation commune entre les services de l'Etat, les délégataires et les bailleurs,

SUR le rapport de M. François LEFEBVRE,

APRES en avoir délibéré,

A l'unanimité,

APPROUVE la révision des marges locales et de leur application aux loyers des opérations de logements locatifs sociaux sur Dieppe-Maritime telles qu'annexées à la présente délibération,

AUTORISE la signature de tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

Pour extrait certifié conforme au registre,



Le Président,

Patrick BOULIER

Acte exécutoire en application de la loi du 2 mars 1982 modifiée.

Transmis au contrôle de légalité le

Affiché le

Notifié le

Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de la date exécutoire.



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Construction et Habitat

Mél : ddtm-sch@seine-maritime.gouv.fr

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Projet de barème des marges locales de loyer 2022

Les marges locales de loyers permettent de majorer les loyers maximaux conventionnés à l'aide personnalisée au logement, pour des logements bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou d'un prêt locatif à usage social (PLUS). Ces majorations de loyers maximaux sont applicables selon les critères ci-après définis, afin de compenser un effort du bailleur social pour la qualité du logement conventionné. La marge de loyer consentie est proportionnée à l'amélioration du confort ou à la diminution de charges pour le futur locataire.

Pour l'engagement, le demandeur fournit à l'appui de sa demande d'application de marge locale, une *fiche technique relative aux marges locales et loyers accessoires*, mise à disposition par le service instructeur sur internet et sur demande, et le cas échéant, les pièces justificatives supplémentaires listées dans les tableaux ci-après.

Pour la clôture de l'opération et le versement du solde, *l'état récapitulatif des dépenses* précise les dépenses de travaux associés à des marges locales. Le cas échéant, des pièces justificatives supplémentaires listées dans les tableaux ci-après sont fournies.

La liste des labels équivalents est mise à disposition par le service instructeur sur internet et sur demande.

1) Performance de consommation énergétique – logements neufs non soumis à la réglementation environnementale 2020 (RE2020) en application de l'article R. 172-1 du code de la construction et de l'habitation

| Critère | Marge de loyer | Pièces justificatives pour l'engagement | Pièces justificatives pour la clôture |
|---|--|---|---------------------------------------|
| Label HPE 2012 (ou équivalent) | 3,5 % sans certification 5 % avec certification | Récépissé de la demande de label | Attestation du label |
| Label THPE 2012 (ou équivalent) | 4,5 % sans certification 7 % avec certification | | |
| Apport d'énergie renouvelable, (uniquement pour immeubles collectifs) | 2,5 % | / | / |

2) Performance de consommation énergétique – logements neufs soumis à la réglementation environnementale 2020 (RE2020) en application de l’article R. 172-1 du code de la construction et de l’habitation

| Critère | Marge de loyer | Pièces justificatives pour l’engagement | Pièces justificatives pour la clôture |
|--|----------------|---|--|
| [Indicateur BBIO – 10 %] OU [Indicateur C _{ep} -10 % et C _{ep,nr} -10 %] OU Label aux exigences équivalentes | 3 % | / | Attestation constructeur / contrôleur |

3) Performance de consommation énergétique – acquisition-amélioration

| Critère | Marge de loyer | Pièces justificatives pour l’engagement | Pièces justificatives pour la clôture |
|---|----------------|--|--|
| Label HPE Rénovation (ou équivalent) OU saut de l’étiquette énergétique de 2 niveaux entre état initial et après travaux* | 7 % | Récépissé de la demande de label OU Audit énergétique indiquant le niveau actuel et projeté | Attestation du label OU DPE après travaux |
| Label BBC Effinergie Rénovation (ou équivalent) OU saut de l’étiquette énergétique de 3 niveaux entre état initial et après travaux* | 9 % | | |
| Raccordement à une production de chaleur mutualisée** | 2 % | / | Attestation de raccordement pour réseau de chaleur |

* A partir du 01/01/2025, l’état initial est de niveau F ou supérieur. A partir du 01/01/2028, l’état initial considéré est de niveau E ou supérieur.

** les chaufferies mutualisées et micro-méthanisations sont éligibles.

4) Accessibilité – logements neufs

| Critère | Marge de loyer | Pièces justificatives pour l’engagement | Pièces justificatives pour la clôture |
|---|--|---|---|
| Label Habitat Senior Service (ou équivalent) | 4 % x nombre de logements labellisés / nombre total de logements | Récépissé de la demande de label Liste des logements concernés | Attestation du label indiquant la liste des logements concernés |
| Ascenseur non obligatoire (≤ R+2) | 3 % x nombre de logements desservis / nombre total de logements | / | / |

5) Accessibilité – acquisition-amélioration

| Critère | sous-critère | Marge de loyer | Pièces justificatives pour l'engagement | Pièces justificatives pour la clôture |
|---|---|--|---|---|
| Label Habitat Senior Service (ou équivalent) | | 4 % x nombre de logements labellisés / nombre total de logements | Récépissé de la demande de label Liste des logements concernés | Attestation du label indiquant la liste des logements concernés |
| Mise en accessibilité espaces communs de l'immeuble collectif (abords immédiats, hall d'entrée et couloirs y.c. dans les étages entièrement accessibles à une personne en fauteuil) | Avec création d'ascenseur ou monte-charge personne (individuel) | 10 % | étude de faisabilité OU devis | / |
| | Avec remplacement de l'ascenseur existant | 5 % | | |
| | Sans intervention ascenseur | 1 % | | |

6) Qualité d'usage

| Critère | Marge de loyer | Pièces justificatives pour l'engagement | Pièces justificatives pour la clôture |
|---|---|---|--|
| Respect des critères de qualité d'usage * | 5 % x nombre de logements concernés / nombre total de logements | Plan masse | Certificat signé de l'architecte ou maître d'œuvre, identifiant les logements concernés et mentionnant les critères exigés |
| Cuisine avec plaque de cuisson (sauf plaque fonte), hotte et rangements | 2 % x nombre de logements concernés / nombre total de logements | / | / |
| Salle d'eau supplémentaire | 2 % x nombre de logements concernés / nombre total de logements | Plan masse | / |

* La liste des critères à respecter est issue du « rapport de la mission sur la qualité du logement, référentiel du logement de qualité », commandé par la Ministre chargée du logement, Emmanuelle WARGON, et rédigé par MM. Laurent GIROMETTI et François LECLERCQ, septembre 2021. Elle est définie ci-après :

| Critères de qualité d'usage | Mesure à appliquer pour chaque logement concerné |
|--|---|
| Taille minimale du logement | T1 : 28 m ² / T2 : 45 m ² / T3 : 62 m ² / T4 : 79 m ² / T5 : 96 m ² |
| Taille minimale de l'ensemble séjour et cuisine | T1 : 23 m ² / T2 : 25 m ² / T3 : 27 m ² / T4 : 29 m ² / T5 : 31 m ² |
| Taille minimale des chambres | Surface minimale par chambre : 10,5 m ² Au moins une chambre de 12m ² (sauf T1) |
| Hauteur sous-plafond minimale | 2,5 m |
| Présence d'un extérieur individuel ou partagé | Balcon, terrasse, cour, jardin individuel. Si l'espace est partagé, il est utilisable pour divers usages en extension de l'habitation, dont la prise de repas. |
| Lumière naturelle | Pour les T3 et plus, au moins 2 façades d'exposition |
| Rangements (compris dans les surfaces précédentes) | Au moins 1 placard intégré pour T1 Au moins 2 placards intégrés pour T2 et T3 Au moins 3 placards intégrés à partir de T4 (1 cellier compte pour 1 placard intégré) |

7) Qualité de la construction

| Critère | Marge de loyer | Pièces justificatives pour l'engagement | Pièces justificatives pour la clôture |
|---|----------------|---|---------------------------------------|
| Volets extérieurs en immeuble collectif (volet roulant ou sur rail) | 1 % | / | / |
| Label Bâtiment Biosourcé (ou équivalent) OU anticipation de la réglementation 2025 sur l'indicateur Ic (impact construction) RE2020* | 3 % | Récépissé de la demande de label | Attestation du label |
| Utilisation des eaux pluviales pour chasses d'eau | 2 % | Calibrage de la cuve pour répondre au besoin annuel moyen | / |
| Innovations ** | <5 % | Demande justifiée | / |

* uniquement pour les immeubles collectifs soumis à la RE2020 et non assujettis aux seuils 2025

** Pour des projets innovants, le bailleur peut demander une marge supplémentaire au moment de la programmation de son projet. Il doit accompagner sa demande de toute justification utile, notamment relatives aux surcoûts, et au gain pour le locataire en confort ou en charges locatives. Le taux éventuellement accordé est fixé par l'autorité chargée de la délivrance des aides à la pierre.

8) Autres surfaces

| Critère | Marge de loyer | Pièces justificatives pour l'engagement | Pièces justificatives pour la clôture |
|--|--|---|---------------------------------------|
| Parking ou garage pour lequel aucun loyer accessoire n'est appliqué, uniquement pour les logements individuels dont le parking ou garage n'est pas séparable du logement | 8 % pour garage fermé 4 % pour parking privatif en surface x nombre de logements concernés / nombre total de logements | Plan | Plan |
| Jardin individualisé, d'au moins 50m ² , uniquement si aucun loyer accessoire n'est appliqué pour cet espace | 6 % x nombre de logements concernés / nombre total de logements | | |
| Locaux communs résidentiels | $\frac{0,77 \times \text{SLCR}^*}{\text{CS} \times \text{SU}}$ | | |

*SLCR : surface des locaux communs résidentiels / CS = coefficient de structure / SU = surface utile totale.

Sauf mention contraire, les taux de marge de loyer sont additionnés pour obtenir la marge locale totale. La marge totale est plafonnée à 15 % pour les PLUS et les PLAI. De plus, le loyer maximum après application des marges locales et des loyers accessoires ne doit pas dépasser de plus de 18 % (25 % en cas d'ascenseur non obligatoire) le niveau qui aurait été le sien en absence de toute majoration et de tout loyer annexe.

Le coefficient propre au logement permet d'appliquer les marges et les coefficients de structure de manière différenciée. Cela est notamment utilisable pour les marges de loyers qui sont proportionnelles à un nombre de logements concernés.

PLAFONDS DE LOYERS ACCESSOIRES EN SEINE-MARITIME

Loyers mensuels (en €) actualisés au 1er janvier 2022 :

| Zones | PLAI | | PLAI - A | | PLUS | | PLS | |
|-------------------------------|-------|-------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | B | C | B | C | B | C | B | C |
| Garages / boxes | 46,33 | 43,02 | 23,16 | 21,51 | 51,50 | 47,81 | 66,93 | 62,13 |
| Parkings souterrains fermés | 36,32 | 33,71 | 18,16 | 16,85 | 40,35 | 37,47 | 52,44 | 48,72 |
| Parkings souterrains ouverts | 30,28 | 28,12 | 15,14 | 14,06 | 33,64 | 31,24 | 43,74 | 40,63 |
| Parking privatisé en surface | 16,14 | 14,99 | 8,07 | 7,49 | 17,96 | 16,67 | 23,34 | 21,66 |
| Cours / jardins en individuel | | | | | 26,91 | 24,98 | 34,99 | 32,47 |
| Cours / jardins en collectif | | | | | 13,45 | 12,49 | 17,47 | 16,24 |
| PLAFONDS (cumuls) | 46,33 | 43,02 | 23,16 | 21,51 | 76,04 | 70,60 | 98,87 | 91,80 |

Parking en surface privatisé : en programme collectif, loyer accessoire possible si le parking est à la fois privatisé et situé à l'intérieur du programme de logements de l'opération.

Loyers accessoires liés au stationnement : un seul loyer possible (si garage + parking en surface) pour un même locataire.

Actualisation : les présents plafonds sont actualisés chaque année au 1er janvier, en fonction de la variation de l'IRL du 2ème trimestre de l'année N-1.