



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

Délibération n° DEL2023_036

OBJET : Parc locatif social - Barème des majorations locales de loyers

Exposé

Les logements locatifs sociaux agréés par l'État ou les délégataires des aides à la pierre sont soumis au respect de plafonds de loyers fixés au niveau national par type de financement (PLAi, PLUS). En tenant compte de ces valeurs plafonds, les loyers fixés peuvent faire l'objet de majorations dont le barème est déterminé en concertation avec les bailleurs sociaux.

Ces majorations ont pour objectif principal de favoriser l'équilibre financier des opérations en prenant en compte des critères spécifiques permettant aux bailleurs de construire des logements de qualité tout en assurant un niveau de loyers adapté aux capacités financières des ménages.

Les barèmes locaux doivent donc intégrer des critères visant à répondre aux orientations nationales suivantes :

- Transition énergétique et environnementale et maîtrise des dépenses des ménages,
- Amélioration de la qualité de service notamment en tenant compte de la localisation des logements.

Les majorations locales sont plafonnées à 15 % et ne doivent pas être accordées à des travaux et des équipements obligatoires.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, la Communauté d'Agglomération du Cotentin doit désormais établir le barème des majorations locales applicables aux nouvelles opérations de logements locatifs sociaux programmées sur son territoire dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH).

A l'initiative des services de l'État, une réunion de concertation avec l'ensemble des bailleurs sociaux et les délégataires des aides à la pierre présents sur le département (Conseil département de la Manche et Communauté d'Agglomération du Cotentin) s'est tenue le 10 mars dernier. Ce temps d'échange a permis de prendre connaissance du barème fixé initialement au niveau départemental et d'en analyser son contenu. Sur cette base, une proposition de barème des majorations locales applicables sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, a reçu un avis favorable de la part des bailleurs sociaux du fait notamment de sa cohérence avec le reste du département.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L353-1 et suivants, et D353-1 et suivants,

Vu la convention de délégation de compétences des aides à la pierre 2023-2028 conclue entre l'État et la Communauté d'Agglomération du Cotentin en application de l'article L. 301-5/ L.301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis des loyers du 21 janvier 2023 relatif à la fixation des loyers et des redevances maximums des conventions conclues en application des articles L. 353-1 et L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu la réunion du 10 mars 2023 avec les services de l'État, les bailleurs sociaux, la Communauté d'Agglomération du Cotentin et le Département de la Manche, portant sur l'examen des projets de majorations locales,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 166 - Contre : 0 - Abstentions : 8) pour :

- **Approuver** le barème des majorations locales applicables sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, et annexé à la présente délibération,
- **Dire** que ce barème entre en vigueur à compte de l'adoption de la présente délibération,
- **Autoriser** le Président ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

David MARGUERITTE

Hubert LEMONNIER

Annexe(s) :

Annexe majorations locales

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU

13 AVRIL 2023

Date d'envoi de la convocation : le 31/03/2023

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 156

Nombre de votants : 173

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : Monsieur Hubert LEMONNIER

L'an deux mille vingt trois, le jeudi 13 avril, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

Etaient présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, LECRES Marie-Joséphine suppléante de BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BOUSSELMAME Noureddine, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BROQUAIRE Guy, BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie (Jusqu'à 20h10), CRESPIN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUCOURET Chantal, DUVAL Karine (A partir de 19h35), FAGNEN Sébastien, FAUDEMÉR Christian, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANCOISE Bruno, GANCEL Daniel, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GODAN Dominique, GOSSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HAMON Myriam, HARDY René, HAYÉ Laurent, HEBERT Dominique, HEBERT Karine (Jusqu'à 18h20), HERY Sophie, HOULLEGATTE Valérie, HURLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOUANNEAULT Tony, JOUAUX Joël, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE GUILLOU Alexandrina, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LETERRIER Richard, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard (A partir de 19h55), MADELEINE Anne, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier, PERROTTE Thomas, PIC Anna, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, ROUELLÉ Maurice,

ROUSSEAU François, SAGET Eddy, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMON François, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre (Jusqu'à 19h40), VANSTEELANT Gérard, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations

BERNARD Christian à BOUSSELMAME Nouredine, COUPÉ Stéphanie à LELONG Gilles (A partir de 20h10), DUBOST Nathalie à MAHIER Manuela, DUFILS Gérard à VIVIER Nicolas, DUVAL Karine à BERHAULT Bernard (jusqu'à 19h35), GASNIER Philippe à GUILLEMETTE Nathalie, GENTILE Catherine à COUPÉ Stéphanie (Jusqu'à 20h10), HEBERT Karine à HERY Sophie (A partir de 18h20), HELAOUET Georges à BOTTA Francis, HULIN Bertrand à LEJAMTEL Ralph, LE CLECH Philippe à GERVAISE Thierry, LE DANOIS Francis à HOULLEGATTE Valérie, LE POITTEVIN Lydie à FAGNEN Sébastien, LEQUILBEC Frédéric à MARGUERITTE David, PIQUOT Jean-Louis à VILLETTE Gilbert, PLAINEAU Nadège à PERRIER Didier, RONSIN Chantal à SIMONIN Philippe, SOURISSE Claudine à LEPOITTEVIN Gilbert, TARIN Sandrine à FRANCOISE Bruno, TOLLEMER Jean-Pierre à LEPOITTEVIN Sonia (A partir de 19h40).

Absents/Excusés :

AMIOT Florence, BALDACCI Nathalie, BRISSET Franck, BROQUET Patrick, CAPELLE Jacques, COLLAS Hubert, DUCHEMIN Maurice, FALAIZE Marie-Hélène, GIOT Gilbert, HUREL Karine, KRIMI Sonia, LE PETIT Philippe, LELOUEY Dominique, LEMOIGNE Sophie, LEMYRE Jean-Pierre, MAGHE Jean-Michel, MAUGER Michel, VARENNE Valérie.

PROJET

Majorations locales applicables aux opérations d'offre nouvelle de logements locatifs sociaux

Les majorations locales des loyers s'appliquent à toutes les opérations de construction ou d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS) inscrites à la programmation annuelle des aides à la pierre.

Le barème est le suivant :

MARGES LOCALES Performances techniques et environnementales	Neuf	Acquisition-Amélioration
BBIO (RE2020) -10%	7%	
Cep,nr (RE2020) et Cep(RE2020) -5%	2%	
Cep,nr (RE2020) et Cep(RE2020) -10%	7%	
Cep,nr (RE2020) et Cep(RE2020) -15%	10%	
Cep <66kwh/m2 (A)		7%
Cep <88kwh/m2 (BBC)		5%
Cep <165 kwh/m2 (C)		4%
Ic construction (anticipation seuils 2025)	7%	
Certificat NF Habitat		1%
Certificat NF Habitat HQE		2%
Gestion vertueuse de l'eau		2%

MARGES LOCALES Qualité de service	Neuf	Acquisition-Amélioration
Majoration pour zone B2 (1)		7%
Locaux collectifs résidentiels, mise à disposition d'espaces partagés intérieurs (buanderie, espace de travail....) (2)		(0,77xSIcr) / (CSxSU)
Ascenseur non obligatoire		4%
Proximité des équipements et services / centralité dans un périmètre de 700m du projet: (3)		
Exigence d'au moins un élément de chacune des 6 rubriques listées en (3)		5%
Exigence d'au moins un élément de 5 des 6 rubriques listées en (3)		4%
Exigence d'au moins un élément de 4 des 6 rubriques listées en (3)		3%
Exigence d'au moins un élément de 3 des 6 rubriques listées en (3)		2%
Exigence d'au moins un élément de 2 des 6 rubriques listées en (3)		1%

(1) Communes concernées par le zonage B2 fixés suivant l'arrêté du 1^{er} août 2014 (modifié par les arrêtés du 30 septembre 2014, du 4 juillet 2019, et du 16 février 2022) pris en application de l'article D.304-1 du code de la construction et de l'habitation.

(2) Slcr est la surface des locaux collectifs résidentiels ou de service qui sont réservés à l'usage exclusif des locataires, étant précisé que la surface des locaux techniques ou des espaces de circulation n'est pas prise en compte.

(3) Liste des équipements, des services, des commerces de proximité, classés par rubrique :

- 1 - Pôle scolaire: école maternelle, primaire, collège ou transport scolaire;
- 2 - Pôle équipements de services: crèche ou halte-garderie, centre aéré, agence postale, banque;
- 3 - Pole santé: médecin, infirmier, professions médicales;
- 4 - Commerces de proximité: supermarché, supérettes, alimentation générale, boulangerie, boucherie;
- 5 - Pôle transports : desserte ferroviaire, arrêt de bus, transport collectif, aire de co-voiturage;
- 6- Pôle équipements culturels et sportifs: centre socio-culturel, complexe multi-sports, médiathèque, bibliothèque, piscine, cinéma...

La marge locale accorde des dépassements de loyers plafonds PLUS et PLAI plafonnés à 15% pour tous les types d'opérations.

Les majorations locales sont applicables aux opérations dont une décision de financement sera accordée à compter de l'adoption de la délibération n° XXXX.