

Accusé de réception en préfecture

Date de télétransmission : 22-09-2022

Date de réception préfecture : 22-09-2022

Extrait du Registre des Délibérations

Caux Seine agglo s'est réunie en Conseil communautaire ordinaire et public le 20 septembre 2022, à la Maison de l'intercommunalité de Lillebonne, sous la présidence de Virginie CAROLO-LUTROT, Présidente de Caux Seine agglo.

Caux Seine agglo

Conseil communautaire

Séance du 20 septembre 2022

D.184/09-22

POLE AMENAGEMENT ET URBANISME - HABITAT ET ESPACE INFO ENERGIE

Parc locatif social - Révision du barème des majorations locales et avenant n°2 à la convention de délégation des aides à la pierre

Date de convocation : 13 septembre 2022 Date d'affichage : 22-09-2022

NOMBRE DE MEMBRES

EN EXERCICE : 85

PRESENTS : 65

VOTANTS : 76

Copies :

Membres présents :

M. Christian ABRAHAM, M. Gilles AMAT, M. Yan BASTIDA, M. Marc BEUCHEMIN, M. Kamel BELGHACHEM, M. Roger BERGOUGNOUX, Mme Hélène BRIFFAULT, M. Bruno CADIOU, M. Gérard CAPOT, Mme Virginie CAROLO-LUTROT, M. Michel CAVELIER, M. Jacques CHARRON, Mme Céline CIVES, Mme Martine COLLIGNON, M. Bastien CORITON, Mme Dominique COUBRAY, Mme Chantal COURCOT, M. Thierry DEBRAY, Mme Christine DECHAMPS, M. Yves DELAUNE, M. Frédéric DENIZE, M. Christophe DORE, M. Didier DUBOC, M. Hugues DUFLO, M. Vincent DUHAMEL, Mme Fabienne DUPARC, Mme Chantal DUTOT, M. Didier FERON, Mme Céline FOURNIER, Mme Isabelle GERVAIS, M. Pierre GOMONT, Mme Charlie GOUDAL, M. Raphaël GRIEU, Mme Annick GUILLON, Mme Marjorie HALASA, M. Reynald HAUCHARD, M. Robert HAVART, M. Gérard HEBERT, Mme Linda HOCDE, Mme Jacqueline LANGLOIS, Mme Joëlle LAVENU, M. Didier LEBRETON, Mme Arlette LECACHEUR, M. Hubert LECARPENTIER, M. Alain LEGRAND, M. Michel LEMERCIER, M. Jean-François LEMESLE, Mme Nathalie LEMESLE, M. Xavier LEVEE, Mme Marie-Hélène LONGO, M. David MALANDAIN, M. Moïse MOREIRA, M. Dominique MÉTOT, M. Jean-Marc ORAIN, M. Christian PARIS, Mme Emmanuelle PATIN, M. Didier PERALTA, M. Patrick PESQUET, M. Pierre POISSANT, M. André RIC, M. Antoine SERVAIN, M. Pascal SZALEK, M. Christophe TETREL, M. Olivier VAVASSEUR, M. Bernard VERDIERE

Membres absents excusés :

M. François BOMBÉREAU, M. Stéphane CAVELIER, M. Dominique DELANOS, Mme Muriel FRADET, M. Joël LEFEBVRE, M. Gérard LENORMAND, M. Nicolas MERLIER, M. Dominique MORAND,

M. François TRUPTIL

Membres absents excusés ayant donné pouvoir :

M. Philippe BEUFILS donne procuration à M. Christophe DORE, M. Patrick CIBOIS donne procuration à Mme Arlette LECACHEUR, M. Patrice COLOMBEL donne procuration à Mme Annick GUILLON, M. Franck DE BELLOY donne procuration à M. Pierre GOMONT, M. Daniel DELAUNE donne procuration à M. Didier FERON, Mme Lysiane DUPLESSIS donne procuration à Mme Hélène BRIFFAULT, M. Tarek HAMMAN donne procuration à M. Kamel BELGHACHEM, M. Sylvain HAUCHARD donne procuration à Mme Martine COLLIGNON, M. Roger HAUCHECORNE donne procuration à M. Didier PERALTA, Mme Marie-Françoise LOISON donne procuration à Mme Virginie CAROLO-LUTROT, M. Jean-François MAYER donne procuration à Mme Jacqueline LANGLOIS, Mme Maryline MIRANDA TEODORO donne procuration à M. Yves DELAUNE, M. Frédéric RABBY-DEMAISON donne procuration à Mme Céline FOURNIER, Mme Catherine RACINE donne procuration à M. Didier LEBRETON, Mme Annick SEVESTRE donne procuration à M. Gérard CAPOT, M. Jean-Marc VASSE donne procuration à Mme Joëlle LAVENU

POLE AMENAGEMENT ET URBANISME - HABITAT ET ESPACE INFO ENERGIE

Parc locatif social - Révision du barème des majorations locales et avenant n°2 à la convention de délégation des aides à la pierre

Madame Chantal COURCOT, Vice-Présidente de Caux Seine agglo, chargée de l'Accompagnement et des Solidarités, expose :

" Les loyers pratiqués dans le parc locatif sont calculés grâce aux bases nationales des loyers conventionnés à laquelle s'applique une majoration locale pouvant aller au maximum à 15 %, suivant le respect des critères de qualité des logements. Ces marges s'appliquent uniquement sur les nouvelles opérations et n'ont pas d'impact sur les loyers déjà pratiqués dans les logements existants conventionnés. L'objectif reste de limiter l'impact sur les loyers, tout en incitant les bailleurs à réaliser des opérations.

La dernière révision des marges locales date de 2013, fixée par un arrêté préfectoral et par une délibération dans chaque territoire délégataire des aides à la pierre. Les nouvelles exigences de performance énergétique et environnementale des constructions instaurées avec la dernière réglementation environnementale RE2020 rend obsolète les critères en vigueur. Il convient donc de réviser le barème. Les services de l'État, en partenariat avec les collectivités délégataires des aides à la pierre du département, les bailleurs sociaux et les représentants de locataires, ont donc établi un projet de révision pour actualiser ces marges locales.

La révision proposée répond aux enjeux suivants :

- Maîtriser le niveau des charges,
- Inciter les opérations en acquisition-amélioration avec une performance de consommation énergétique,
- Développer l'offre de logements neufs et en acquisition-amélioration adaptés aux personnes handicapées et personnes âgées,
- Promouvoir la qualité d'usage des logements (rangement supplémentaire, extérieur individuel ou partagé, cuisine équipée...),
- Inciter à l'innovation par la qualité des constructions (matériaux biosourcés, usages des eaux pluviales dans les logements...),
- Limiter le coût des loyers annexes.

Le loyer maximum après application des marges locales et des loyers accessoires ne devra pas dépasser plus de 18 % ou 25 % en cas d'ascenseur non obligatoire.

Il est proposé d'adopter, sur Caux Seine agglo, des marges conformes à celles du département de Seine-Maritime pour faciliter la lisibilité des niveaux de loyer à pratiquer auprès des bailleurs.

1) Performance de consommation énergétique - logement 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 justificative pour l'engagement	Pièces justificative 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 - logement 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 justificative pour l'engagement	Pièces justificative 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 justificative pour l'engagement	Pièces justificative 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	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 %	Audit énergétique indiquant le niveau actuel et projeté	
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 - logement neufs

Critère	Marge de loyer	Pièces justificative pour l'engagement	Pièces justificative 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 justificative pour l'engagement	Pièces justificative 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 immédiat, 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	/
	Avec remplacement de l'ascenseur existant	5 %		
	Sans intervention ascenseur	1 %		

6) Qualité d'usage

Critère	Marge de loyer	Pièces justificative pour l'engagement	Pièces justificative 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

<i>Taille minimal des chambres</i>	<i>Surface minimale par chambre : 10,5 m² Au moins une chambre de 12m²</i>
<i>Hauteur sous-plafond</i>	<i>2,5m</i>
<i>Présence d'un extérieur individuel ou partagé</i>	<i>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.</i>
<i>Lumière naturelle</i>	<i>Pour les T3 et plus, au moins 2 façades d'expositions</i>
<i>Rangements (compris dans les surfaces précédentes)</i>	<i>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)</i>

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 raille)	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		
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	Plan	Plan
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.

Pour appliquer ces marges locales, il convient de les intégrer à la convention de la délégation des aides à la pierre en cours. Il est donc proposé de signer un avenant n° 2 pour l'année 2022 à la convention de délégation de compétence 2017-2023. "

Si cette proposition recueille votre accord, je vous propose d'adopter la délibération suivante :

Le Conseil communautaire

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'article 7-3 des statuts de Caux Seine agglo,

Vu la délibération D.160/06-13 du Conseil communautaire en date du 25 juin 2013 relative à la mise à jour des niveaux de loyers praticables en Caux vallée de Seine pour le parc locatif social,
Vu la délibération D.255/12-13 du Conseil communautaire en date du 10 décembre 2013 relative à la modification des niveaux de loyers praticables en Caux vallée de Seine pour le parc locatif social,

Vu la convention de délégation de compétence prise pour six ans (2017-2022) en date du 7 juillet 2017 conclue avec l'État,

Vu l'avenant de prorogation de la convention de délégation de compétence de six ans 2017-2022 en date du 19 juillet 2022,

Vu l'avenant n° 1 pour l'année 2022 à la convention de délégation de compétence en date du 19 juillet 2022,

Considérant le rapport de présentation exposé ci-dessus,

Sur avis favorable du Bureau, consulté le 6 septembre 2022

Après en avoir délibéré, décide :

- d'approuver la révision des marges locales et de les appliquer aux loyers des opérations de construction ou d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire de Caux Seine agglo,
- d'adopter l'avenant n° 2 à la convention de délégation des aides à la pierre,
- d'autoriser Madame la Vice-Présidente à signer cet avenant et à notifier ces marges locales aux bailleurs sociaux et aux services de l'État,

- de signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

Adopté à l'unanimité

Délibéré en séance, les jours, mois et an susdits

Et ont, les membres présents, signé au registre après lecture.

Pour extrait conforme,
La Présidente,

Virginie CAROLO-LUTROT

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.