



Réf dossier : 8330
N° ordre de passage : 49
N° annuel : C2022_0596

Publiée le 10.10.2022

DÉLIBÉRATION **RÉUNION DU CONSEIL DU 3 OCTOBRE 2022**

Penser et aménager le territoire durablement - Politique de l'habitat - - Délégation des aides à la pierre par l'Etat - Modification de l'annexe 6 de la convention de délégation 2016-2023 portant sur les majorations locales - Avenant à intervenir avec l'État : autorisation de signature

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que les Préfets peuvent faire bénéficier les opérations de production de logements locatifs sociaux de majorations des niveaux de loyer définis nationalement. Ces majorations locales ont vocation à aider les bailleurs sociaux à équilibrer leurs opérations dès lors que le contexte local le justifie, notamment lorsque les coûts de construction sont élevés. Elles s'appuient sur une série de critères relatifs à la performance énergétique, l'accessibilité des logements, la qualité d'usage, la qualité de la construction et les locaux annexes aux logements, tels que les garages, les parkings, les locaux communs et les jardins. Le taux maximal de majorations cumulées est fixé à 15 %.

Depuis la dernière modification des majorations locales et des plafonds de loyers accessoires, en 2013, le contexte environnemental nécessite désormais de prendre en compte la réglementation environnementale 2020 (RE 2020).

Conformément aux dispositions de l'avis ministériel du 2 mars 2022 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximum des conventions conclues en application des articles L 353-1 et L 831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, publié au Bulletin Officiel, le Préfet de Région (Haute-Normandie) a lancé un travail de concertation avec les bailleurs sociaux, les associations de locataires en y associant les délégataires des aides à la pierre.

Le Préfet arrête le barème des majorations locales, qui seront appliquées sur les opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux, sur les territoires non couverts par des délégations des aides à la pierre ainsi que sur les opérations de reconstruction de logements sociaux dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. L'arrêté préfectoral, en cours de finalisation, établit les marges de loyers des logements et le plafond des loyers accessoires. Ce plafond est actualisé pour 2022 et intègre les logements très sociaux avec accompagnement social financés en PLAI-adaptés.

Lorsqu'un EPCI est délégataire des aides à la pierre, en lien avec l'Etat, il établit les règles de

fixation des loyers maximaux sur son territoire. La Métropole doit à ce titre délibérer sur les majorations locales qu'elle souhaite appliquer sur son territoire, dans le cadre fixé par l'Etat, pour les opérations qui recevront une décision de financement au titre de la délégation des aides à la pierre.

Il est proposé d'appliquer sur le territoire de la Métropole les majorations de loyers énoncées dans le barème pour la Seine-Maritime 2022, annexé à la présente. Toutefois, au regard d'un décalage croissant entre les montants de loyers et les revenus des ménages, il est proposé, dans la continuité de la délibération du Conseil du 24 juin 2013 de ne pas appliquer de majoration au loyer du logement très social PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), destiné à des ménages à très faibles ressources, afin de contenir le reste à charge pour le locataire. Pour ne pas faire peser complètement les conséquences financières de cette décision sur les finances des bailleurs sociaux, il vous est proposé d'étudier la possibilité de mettre en place une subvention pour financer la construction de logements très sociaux PLAI.

Le Quorum constaté,

Le Conseil métropolitain,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 301-3, L 301-5-1, L 321-1-1,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L 353-9-2 relatif aux loyers et redevances maximales des conventions et l'article R 331-15-1 autorisant les délégataires des aides à la pierre à ajouter leurs propres majorations locales à celles définies par l'Etat,

Vu l'article 112 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

Vu la circulaire n° 2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004 relative à l'élaboration des conventions de délégation de compétence en matière d'aide au logement,

Vu l'avis ministériel du 2 mars 2022 relatif à la fixation du loyer 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, publié au Bulletin Officiel,

Vu le barème 2022 des majorations locales pour le calcul des marges de loyers des logements locatifs bénéficiant d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et la fiche des loyers accessoires actualisée qui l'accompagne,

Vu les statuts de la Métropole, notamment l'article 5-1-3 relatif à la compétence obligatoire en matière d'équilibre social de l'habitat,

Vu la délibération du Conseil en date du 24 juin 2013 approuvant l'avenant à la convention de

délégation 2010-2015 modifiant l'annexe relative au calcul des loyers,

Vu la délibération du Conseil en date du 27 juin 2019 approuvant la Convention Intercommunale d'Attribution,

Vu la délibération du Conseil en date du 16 décembre 2019 approuvant le Programme Local de l'Habitat 2020-2025,

Vu la délibération du Conseil en date du 8 novembre 2021 relative à la mise en œuvre des engagements de reconstruction de logements sociaux hors site dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain,

Vu la délibération du Conseil en date du 16 mai 2022 approuvant l'avenant pour l'année 2022 - n° 1 à la convention de délégation de compétence de six ans 2016-2021 et autorisant le Président à le signer,

Vu la convention de délégation de compétence de six ans, conclue, en application de l'article L 301-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, entre la Métropole et l'État pour la période 2016-2021, signée le 4 juillet 2016,

Ayant entendu l'exposé de Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Président,

Après en avoir délibéré,

Considérant :

- que la Métropole est signataire de la convention de délégation de compétence pour les aides à la pierre de six ans 2016-2021, prorogée jusqu'au 31 décembre 2022 par avenant signé le 31 janvier 2022,

- que l'Etat a rendu obligatoire l'application de la réglementation environnementale RE 2020 pour la construction de logements dont les permis de construire ont été déposés depuis le 1^{er} janvier 2022,

- qu'au-delà de la performance énergétique, l'Etat a souhaité révisé les majorations de loyers des logements sociaux sur des critères d'accessibilité, de qualité d'usage, de qualité de construction et sur la présence de locaux communs et d'annexes aux logements,

- qu'en conséquence le Préfet de la Région Haute-Normandie a lancé la concertation, avec les bailleurs, les associations de locataires et les délégataires des aides à la pierre, pour la révision du barème, fixé par arrêté préfectoral du 28 juin 2013, des majorations de loyers des logements sociaux financés par un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et très sociaux financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) au niveau local, avant de l'adopter par arrêté sur les territoires non couverts par des délégations des aides à la pierre ainsi que sur les opérations de rénovation urbaine,

- que les délégataires des aides à la pierre établissent les règles de fixation des loyers maximaux sur leur territoire au regard de leur politique du logement, en lien avec l'Etat, dans les limites fixées par le ministère du logement,
- que, dans la continuité de la décision prise par le Conseil le 24 juin 2013 et pour ne pas alourdir les loyers des logements destinés aux ménages les plus modestes, qui entrent dans le parc de logements sociaux dans un contexte actuel d'inflation il apparaît nécessaire de ne pas procéder à une majoration de loyer du logement très social PLAI, afin de contenir le reste à charge pour les locataires ayant de très faibles ressources,

Il est procédé au vote à 23h50.

Décide à l'unanimité :

- de mettre en application sur le territoire de la Métropole le barème des majorations de loyers fixé par le Préfet de la Seine-Maritime pour les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), annexées à la présente délibération,
- de ne pas autoriser de majoration locale sur le loyer des logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI),
- d'étudier la mise en place d'une subvention pour financer la construction de logements très sociaux PLAI,
- d'appliquer les nouvelles majorations locales aux opérations de production de logements qui seront agréées au titre de la délégation des aides à la pierre dès lors que la présente délibération sera exécutoire,
- de modifier dans ce sens l'annexe 5 à la convention de délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat 2016-2021 prorogée jusqu'au 31 décembre 2022,

et

- d'habiliter le Président à signer l'avenant à cette convention à intervenir avec l'Etat, portant sur les nouvelles majorations locales applicables sur le territoire de la Métropole et annexé à la présente délibération.

Fait à ROUEN les jour, mois et an susdits.

SUIVENT LES SIGNATURES
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

LE SECRETAIRE DE SEANCE

LE PRÉSIDENT

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen, 53 avenue Gustave Flaubert, 76000 ROUEN, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou notification. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi via l'application informatique "télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

RÉUNION DU CONSEIL DU 3 OCTOBRE 2022 À 18H00

Sur convocation du 23 septembre et du 27 septembre 2022

Etaient présents :

M. AMICE (Saint-Pierre-de-Manneville), M. ANQUETIN (Saint-Aubin-Epinay), Mme ARGENTIN (Rouen), M. BARRE (Oissel), M. BEREGOVOY (Rouen) jusqu'à 23h50, M. BIGOT (Petit-Couronne), Mme BIVILLE (Saint-Etienne-du-Rouvray), M. BONNATERRE (Caudebec-lès-Elbeuf), Mme BOUCQUIAUX (Saint-Léger-du-Bourg-Denis), Mme BOULANGER (Canteleu) jusqu'à 20h24, Mme BOURGET (Houpeville), M. BREUGNOT (Gouy), M. BUREL (Canteleu), M. CAILLOT (Elbeuf), Mme CARON Marine (Rouen) à partir de 18h53 et jusqu'à 21h05, Mme CERCEL (Tourville-la-Rivière), M. CHAUVIN (Saint-Martin-de-Boscherville), Mme COGNETTA (Sotteville-lès-Rouen), Mme DE CINTRE (Rouen), M. DEHAIL (Saint-Aubin-Celloville), M. DELALANDRE Jean (Duclair) jusqu'à 21h23, M. DELALANDRE Julien (Jumièges), M. DELAPORTE (Val-de-la-Haye), M. DELAUNAY (Saint-Jacques-sur-Darnétal), Mme DELOIGNON (Déville-lès-Rouen) jusqu'à 23h25, M. DEMAZURE (La Neuville-Chant-d'Oisel) à partir de 18h44, Mme DUBOIS (Grand-Quevilly) jusqu'à 21h02, M. DUCHESNE (Orival), Mme DUTARTE (Rouen) à partir de 18h50, Mme EL KHILI (Rouen), M. EZABORI (Grand-Quevilly), Mme FERON (Grand-Quevilly), Mme FLAVIGNY (Mont-Saint-Aignan), M. GAMBIER (Déville-lès-Rouen) jusqu'à 23h25, Mme GOUJON (Petit-Quevilly), M. GRENIER (Le Houleme) jusqu'à 21h40, M. GRISEL (Boos), M. GUILBERT (Franqueville-Saint-Pierre), Mme HEROUIN LEAUTEY (Rouen), M. HIS (Saint-Paër) jusqu'à 23h29, M. HOUBRON (Bihorel), M. HUE (Quévreville-la-Poterie), M. JOUENNE (Sahurs), Mme LABAYE (Rouen), M. LAMIRAY (Maromme), Mme LAMOTTE (Sainte-Marguerite-sur-Duclair), M. LANGLOIS (Amfreville-la-Mivoie), M. LECERF (Darnétal) jusqu'à 23h08, M. LE COUSIN (Saint-Etienne-du-Rouvray), M. LECOUTEUX (Belbeuf), M. LE GOFF (Moulineaux), Mme LESAGE (Grand-Couronne), M. LESIEUR (Sotteville-lès-Rouen), Mme MABILLE (Bois-Guillaume), Mme MALLEVILLE (Rouen), Mme MAMERI (Rouen) jusqu'à 23h28, Mme MANSOURI (Rouen) jusqu'à 23h15, M. MARCHANI (Rouen), M. MARCHE (Cléon), M. MARTOT (Rouen), M. MARUT (Grand-Quevilly), M. MASSON (Saint-Aubin-lès-Elbeuf) jusqu'à 23h31, M. MAYER-ROSSIGNOL (Rouen), M. MENG (La Bouille), M. MERABET (Elbeuf), M. MEYER (Sotteville-sous-le-Val) jusqu'à 23h23, Mme MEYER (Caudebec-lès-Elbeuf) jusqu'à 23h25, Mme MEZRAR (Saint-Pierre-lès-Elbeuf), M. de MONCHALIN (Rouen), M. MOREAU (Rouen), Mme MOTTE (Petit-Quevilly), M. MOYSE (Saint-Etienne-du-Rouvray), M. NAIZET (Rouen), Mme NICQ-CROIZAT (Mont-Saint-Aignan), M. OBIN (Petit-Quevilly), M. PEREZ (Bois-Guillaume) à partir de 18h17, M. PETIT (Quevillon), M. PONTY (Berville-sur-Seine), M. RAOULT (Grand-Couronne), Mme RAVACHE (Saint-Etienne-du-Rouvray), Mme RENO (Sotteville-lès-Rouen), Mme RODRIGUEZ (Saint-Etienne-du-Rouvray), M. ROULY (Grand-Quevilly), M. ROUSSEL (Hautot-sur-Seine), M. ROYER (Hénouville) jusqu'à 23h31, Mme SANTO (Roncherolles-sur-le-Vivier), Mme SLIMANI (Rouen) à partir de 18h17, M. SORET

(Rouen) jusqu'à 20h34, M. SOW (Rouen), M. SPRIMONT (Rouen) jusqu'à 21h45, Mme THIBAudeau (Epinay-sur-Duclair) jusqu'à 23h28, M. TIMMERMAN (Sotteville-lès-Rouen), Mme TOCQUEVILLE (Maromme), M. VENNIN (Le Mesnil-Esnard) à partir de 18h23 et jusqu'à 23h28, M. VERNIER (Sotteville-lès-Rouen) à partir de 18h17, M. VION (Mont-Saint-Aignan), M. WULFRANC (Saint-Etienne-du-Rouvray) à partir de 18h49 et jusqu'à 23h08

Mme BERTHEOL supplée M. MERLIN (Saint-Martin-du-Vivier)

Etaient représentés conformément aux dispositions de l'article L 2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

M. BARON (Freneuse) pouvoir à M. BREUGNOT, Mme BERNAY (Malaunay) pouvoir à M. ROULY, Mme BONA (Ymare) pouvoir à M. Jean LECOUTEUX, Mme BOTTE (Oissel) pouvoir à M. BARRE, Mme BOULANGER (Canteleu) pouvoir à M. MARUT à partir de 20h24, M. CALLAIS (Le Trait) pouvoir à Mme LAMOTTE, Mme CARON Marie (Canteleu) pouvoir à M. MOREAU, Mme CARON Marine (Rouen) pouvoir à M. BONNATERRE jusqu'à 18h53 et à partir de 21h05, Mme CHABERT-DUKEN (Mont-Saint-Aignan) pouvoir à Mme FLAVIGNY, M. COUPARD LA DROITTE (Rouen) pouvoir à M. DEMAZURE à partir de 18h44, M. DEBREY (Fontaine-sous-Préaux) pouvoir à M. GAMBIER jusqu'à 23h25, Mme DECHAMPS (Yville-sur-Seine) pouvoir à M. PONTY, M. DELALANDRE Jean (Duclair) pouvoir à M. GRISEL à partir de 21h23, Mme DEL SOLE (Yainville) pouvoir à M. LESIEUR, Mme DUBOIS (Grand-Quevilly) pouvoir à Mme DUTARTE à partir de 21h02, M. DUFLOS (Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen) pouvoir à M. HUE, Mme DUTARTE (Rouen) pouvoir à Mme MALLEVILLE jusqu'à 18h50, M. GRENIER (Le Houlme) pouvoir à Mme RAVACHE à partir de 21h40, Mme GROULT (Darnétal) pouvoir à M. LECERF jusqu'à 23h08, M. JAOUEN (La Londe) pouvoir à M. CAILLOT, M. LABBE (Rouen) pouvoir à Mme ARGENTIN, Mme LEMARCHAND (Le Mesnil-sous-Jumièges) pouvoir à M. Julien DELALANDRE, Mme LESCONNEL (Rouen) pouvoir à M. BEREGOVOY jusqu'à 23h50, Mme MANSOURI (Rouen) pouvoir à M. NAIZET à partir de 23h15, M. MAUGER (Saint-Pierre-de-Varengeville) pouvoir à M. MERABET, Mme MULOT (Notre-Dame-de-Bondeville) pouvoir à M. MOYSE, Mme PANE (Sotteville-lès-Rouen) pouvoir à M. MAYER-ROSSIGNOL, M. PELTIER (Isneauville) pouvoir à M. HOUBRON, M. RIGAUD (Petit-Quevilly) pouvoir à Mme NICQ-CROIZAT, M. ROUSSEAU (Bardouville) pouvoir à Mme THIBAudeau jusqu'à 23h28, Mme SERAIT (Elbeuf) pouvoir à Mme CERCEL, M. SORET (Rouen) pouvoir à M. MARCHANI à partir de 20h34, M. SPRIMONT (Rouen) pouvoir à M. VION jusqu'à 21h45, M. VENNIN (Le Mesnil-Esnard) pouvoir à M. GUILBERT jusqu'à 18h23 et à partir de 23h28, M. WULFRANC (Saint-Etienne-du-Rouvray) pouvoir à M. LE COUSIN jusqu'à 18h49 et à partir de 23h08

Etaient absents :

M. BEREGOVOY (Rouen) à partir de 23h50
M. COUPARD LA DROITTE (Rouen) jusqu'à 18h44
M. DEBREY (Fontaine-sous-Préaux) à partir de 23h25
M. DEMAZURE (La Neuville-Chant-d'Oisel) jusqu'à 18h44
Mme DELOIGNON (Déville-lès-Rouen) à partir de 23h25
M. GAMBIER (Déville-lès-Rouen) à partir de 23h25

M. GRELAUD (Bonsecours)
Mme GROULT (Darnétal) à partir de 23h08
Mme HARAUX (Montmain)
M. HIS (Saint-Paër) à partir de 23h29
M. LECERF (Darnétal) à partir de 23h08
M. LEFEBVRE (Anneville-Ambourville)
Mme LESCONNEC (Rouen) à partir de 23h50
Mme MAMERI (Rouen) à partir de 23h28
M. MASSON (Saint-Aubin-lès-Elbeuf) à partir de 23h31
M. MEYER (Sotteville-sous-le-Val) à partir de 23h23
Mme MEYER (Caudebec-lès-Elbeuf) à partir de 23h25
M. PEREZ (Bois-Guillaume) jusqu'à 18h17
M. ROUSSEAU (Bardouville) à partir de 23h28
M. ROYER (Hénouville) à partir de 23h31
Mme SLIMANI (Rouen) jusqu'à 18h17
Mme THIBAUDEAU (Epinay-sur-Duclair) à partir de 23h28
M. VERNIER (Sotteville-lès-Rouen) jusqu'à 18h17