



**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 ($\leq R+2$)	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.