

Publié le 15/12/2023



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

Délibération n° DEL2023\_182

**OBJET : Parc locatif social - Barème des majorations locales de loyers - Modification n°1**

### 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 loyer 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 a établi son 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). Adopté dans le cadre de la délibération n°DEL2023\_036 du 13 avril 2023, ce barème nécessite d'être modifié pour tenir compte de l'arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 pris en application de l'article D.304-1 du Code de la construction et de l'habitation, qui classe la commune de Cherbourg-en-Cotentin en zone B1.

### Délibération

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**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'arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 pris en application de l'article D.304-1 du Code de la construction et de l'habitation,

**Délibération n° DEL2023\_182**

**Vu** la délibération n°DEL2023\_036 adopté par le Conseil du 13 avril 2023 relative au barème des majorations locales de loyers applicable sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

**Le conseil communautaire** a délibéré (Pour : 169 - Contre : 0 - Abstentions : 10) pour :

- **Instaurer** la modification n°1 du barème des majorations locales applicables sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, tel qu'annexé à la présente délibération,
- **Préciser** que ce barème entre en vigueur à compter 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](http://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) :  
Marges locales - Modification n°1

7 DECEMBRE 2023

Date d'envoi de la convocation : le 24/11/2023

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 162

Nombre de votants : 177

A l'ouverture de la séance

**Secrétaire de séance : Hubert LEMONNIER**

L'an deux mille vingt trois, le jeudi 7 décembre, 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 Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît (A partir de 19h08), ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERNARD Christian (Jusqu'à 20h00), BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BOUSSELMAME Nouredine, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BRISSET Franck, BROQUAIRE Guy, BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth, CAILLOT Annick, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIEN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUBOST Nathalie, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUVAL Karine, FAGNEN Sébastien, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, LECOUFLET Alain suppléant de GODAN Dominique, GOSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HARDY René, HAYÉ Laurent (A partir de 19h18), HEBERT Dominique, HELAOUET Georges, HERVY Isabelle, HERY Sophie, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, HURLOT Juliette, JEANNE Dominique (A partir de 18h53), JOUANNEAULT Tony, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE PETIT Philippe, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, BERNARD Julie suppléante de LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph (A partir de 19h08), LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOIGNE Sophie, LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, TRAVERS Johany suppléant de LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LEVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, RIMBEAU Pierre suppléant de MADELEINE Anne, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUGER Michel (Jusqu'à 20h00), 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, PIC Anna (Jusqu'à 19h44), PLAINEAU Nadège, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, RONSIER Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SAGET Eddy, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc, TAVARD Agnès (A partir de 18h37), THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VARENNE Valérie, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas.

### **Ont donné procurations**

ARRIVE Benoît à HEBERT Dominique (Jusqu'à 19h08), BERNARD Christian à LE POITTEVIN Lydie (A partir de 20h00), BRANTONNE Pascal à PECORARO Yvonne, FAUDEMÉR Christian à LEMENUÉL Dominique, FRANCOISE Bruno à BROQUAIRE Guy, HEBERT Karine à HERY Sophie, LE CLECH Philippe à GERVAISE Thierry, LEFAIX-VERON Odile à LEJEUNE Pierre-François, LEJAMTEL Ralph à HULIN Bertrand (Jusqu'à 19h08), LETERRIER Richard à LE GUILLOU Alexandrina, MABIRE Edouard à ROUSSEAU François, MAGHE Jean-Michel à LEFEVRE Hubert, MAUGER Michel à ROCQUES Jean-Marie (A partir de 20h00), PIC Anna à DUVAL Karine (A partir de 19h44), PIQUOT Jean-Louis à VILLETTE Gilbert, SOURISSE Claudine à LEPOITTEVIN Gilbert, TARIN Sandrine à SAGET Eddy, TAVARD Agnès à AMBROIS Anne (Jusqu'à 18h37)

### **Absents/Excusés :**

BALDACCI Nathalie, BROQUET Patrick, COLLAS Hubert, FALAIZE Marie-Hélène, GIOT Gilbert, HAMON Myriam, HAMON-BARBÉ Françoise, LECHEVALIER Isabelle, PERROTTE Thomas, RENARD Jean-Marie, SIMON François, VIGER Jacques, VIVIER Sylvain

## Majorations locales applicables aux opérations d'offre nouvelle de logements locatifs sociaux – Modification n°1

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 :

<b>MARGES LOCALES</b> <b>Performances techniques et environnementales</b>	<b>Neuf</b>	<b>Acquisition-Amélioration</b>
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%

<b>MARGES LOCALES</b> <b>Qualité de service</b>	<b>Neuf</b>	<b>Acquisition-Amélioration</b>
Majoration pour zones B (1)		7%
Locaux collectifs résidentiels, mise à disposition d'espaces partagés intérieurs (buanderie, espace de travail....) (2)		(0,77xSlcr) / (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 B1 et B2 fixés suivant l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 (modifié par les arrêtés du 30 septembre 2014, du 4 juillet 2019, et du 16 février 2022 et du 23 octobre 2023)

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 - Pôle 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'opération.

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