



**PRÉFET  
DE LA SEINE-  
MARITIME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Service Construction et Habitat**

Tél. : 02 76 78 34 79 (std)

Mél : ddtm-sch@seine-maritime.gouv.fr

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

**Arrêté du 21 OCT. 2022**

**portant révision du barème des majorations locales applicables aux opérations d'offre nouvelle de logement locatif social**

**Le Préfet de la région Normandie, Préfet de la Seine-Maritime,  
Officier de la Légion d'honneur  
Commandeur de l'Ordre National du Mérite**

- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L353-2 et D353-16 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- Vu le décret du 1<sup>er</sup> avril 2019 du Président de la République nommant M. Pierre-André DURAND, préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;
- Vu le décret n° 2021-1004 du 29 juillet 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine ;
- Vu l'arrêté du Premier ministre et du ministre de l'Intérieur du 8 juin 2020 portant nomination de M. Jean KUGLER, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, en qualité de directeur départemental des territoires et de la mer de la Seine-Maritime ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 28 juin 2013 portant sur la révision du barème des majorations locales ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° 22-056 du 9 septembre 2022 portant délégation de signature à Mme Béatrice STEFFAN, secrétaire générale de la préfecture de la Seine-Maritime ;
- Vu l'avis du 2 mars 2022 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application des articles L353-1 et L831-1 du code de la construction et de l'habitation, publié au bulletin officiel ;
- Vu la délibération du conseil de la Métropole Rouen Normandie du 3 octobre 2022 portant sur les majorations locales ;

Considérant -

le rapport présenté par la direction départementale des territoires et de la mer relatif à la concertation et aux propositions sur la révision des majorations locales ;

que l'arrêté préfectoral du 28 juin 2013 portant sur la révision du barème des majorations locales doit être révisé suite à l'entrée en application du décret n° 2021-1004 du 29 juillet 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine, et qu'il convient donc de réviser le barème ;

que les subventions du fonds national des aides à la pierre sont attribuées par forfait et que de ce fait, les majorations locales des assiettes de subvention ne sont plus utiles ;

que la délibération du conseil de la Métropole Rouen Normandie pour établir le barème 2022 « décide de ne pas autoriser de majoration locale sur le loyer des logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) » ;

*Sur proposition de la secrétaire générale de la préfecture de la Seine-Maritime.*

## ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>** - L'arrêté du 28 juin 2013 portant sur la révision du barème des majorations locales est abrogé.

**Article 2** - 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 consenties selon les critères ci-après définis, afin de compenser un effort du bailleur social pour la qualité du logement conventionné. La marge de loyer autorisée 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 ainsi que, le cas échéant, les pièces justificatives supplémentaires listées dans les tableaux ci-après.

Concernant 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. Au besoin, 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 R172-1 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 R172-1 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 <sub>ep</sub> -10 % et C <sub>ep,nr</sub> -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 1<sup>er</sup> janvier 2025, l'état initial est de niveau F ou supérieur. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 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	/
	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 <sup>2</sup> / T2 : 45 m <sup>2</sup> / T3 : 62 m <sup>2</sup> / T4 : 79 m <sup>2</sup> / T5 : 96 m <sup>2</sup>
Taille minimale de l'ensemble séjour et cuisine	T1 : 23 m <sup>2</sup> / T2 : 25 m <sup>2</sup> / T3 : 27 m <sup>2</sup> / T4 : 29 m <sup>2</sup> / T5 : 31 m <sup>2</sup>
Taille minimale des chambres	Surface minimale par chambre : 10,5 m <sup>2</sup> Au moins une chambre de 12 m <sup>2</sup>
Hauteur sous-plafond	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'expositions
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 <sup>2</sup> , 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.

**Article 3** - Aucune majoration de loyer mentionnée à l'article 2 n'est consentie pour les logements bénéficiant de prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI). Sauf mention contraire, les taux de marge de loyer mentionnés à l'article 2 sont additionnés pour obtenir la marge locale totale pour les logements bénéficiant d'un prêt locatif à usage social (PLUS), dans le respect d'un plafond de 15 %. 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. Il est notamment utilisable pour les marges de loyers qui sont proportionnelles à un nombre de logements concernés.

**Article 4** - L'actualisation des loyers accessoires 2022 est annexée au présent arrêté. Elle est actualisée chaque année en fonction de l'IRL du 2<sup>e</sup> trimestre de l'année N-1. Un tableau actualisé est mis à disposition sur internet et sur demande auprès du service instructeur.

**Article 5** - Le présent arrêté entre en vigueur le lendemain de sa publication. Le directeur départemental des territoires et de la mer est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Seine-Maritime.

Fait à Rouen, le **21 OCT. 2022**

Le préfet,  
Pour le préfet et par délégation,  
La secrétaire générale



**Béatrice STEFFAN**

*Voies et délais de recours* – Conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rouen dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

5 OCT 2005

Le service des  
prêts est prêt

Bibliothèque