

ANNEXE 8.5

Marges locales de loyer et loyers accessoires

Applicables sur le territoire du Haut-Rhin
Nouveau programme national de renouvellement urbain
(2024)

Les opérations concernées	<ul style="list-style-type: none"> ⑩ Les opérations de développement de l'offre nouvelle de logements sociaux sur le territoire non délégué du Haut-Rhin ⑩ Les opérations de reconstitution de l'offre démolie inscrites dans une convention de renouvellement urbain financées dans le cadre du NPNRU par l'ANRU
----------------------------------	---

I. Marges locales de loyer

- ⑩ le total des marges locales est plafonné à 15 %
- ⑩ les marges locales de loyer s'appliquent uniquement aux opérations financées PLUS ou PLAI

Marges au titre du cadre de vie et à la qualité de service		
Description	Communes concernées	majoration
Opération réalisée sur une commune disposant d'une offre de services, d'équipements et de mobilité	Voir carte et liste jointes	2 %
Opération réalisée sur : ⑩ une commune de plus de 50 000 habitants ⑩ une commune déficitaire au titre des dispositions de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains ⑩ une commune exemptée au titre des dispositions de l'article 55 précité	→ Colmar agglomération : Colmar, Horbourg-Wihr, Ingersheim, Turckheim, Wintzenheim → Mulhouse Alsace agglomération : Bollwiller, Brunstatt-Didenheim, Habsheim, Kingersheim, Illzach, Lutterbach, Morschwiller-le-Bas, Mulhouse, Richwiller, Riedisheim, Rixheim, Sausheim, Wittelsheim → Saint-Louis agglomération : Bartenheim, Blotzheim, Kembs, Sierentz, Village-Neuf	3 %
Bonus zone 3	→ Colmar agglomération : Colmar, Horbourg-Wihr, Ingersheim, Turckheim, Wintzenheim → Mulhouse Alsace agglomération : Bollwiller → Saint-Louis agglomération : Bartenheim, Blotzheim, Kembs, Sierentz	2 %

Services complémentaires	
Description	majoration
Installation d'un ascenseur non obligatoire (jusqu'à R+2)	4 %
Logement individuel	5 %
Locaux collectifs résidentiels (% majoration)	$\sqrt{[6x(\text{SLCR}/\text{SU}) - 6x(\text{SLCR}/\text{SU})^2 - 0,6]} / 1000$

Marge au titre de la qualité énergétique et environnementale du projet	
<i>Opérations concernées : Toutes les opérations dont le permis de construire est déposé à partir du 1^{er} janvier 2022 et la décision d'agrément est postérieure au 1^{er} avril 2023.</i>	
Description	majoration
Opération de construction neuve	
Réduction de la consommation d'énergie non-renouvelable Cep,nr d'au moins 10 % par rapport à la RE2020 : <ul style="list-style-type: none"> ⑩ dans le cadre de l'obtention d'une certification ⑩ ou sans certification, par la fourniture : <ul style="list-style-type: none"> ↘ à l'engagement : de l'étude thermique et de l'attestation de la prise en compte de la RE 2020 fournies lors du dépôt de la demande du permis de construire, ou à défaut d'une attestation sur l'honneur de respect de cette performance énergétique ↘ au solde : de l'étude thermique, du récapitulatif standardisé de l'étude thermique (RSEE) au format informatique .xml, et de l'attestation de prise en compte de la RE2020 fournies à l'achèvement des travaux et des résultats du test de perméabilité à l'air des bâtiments 	2 %
Pour les logements collectifs , système de chauffage performant utilisant des énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque pour la production d'énergie, poêles à bois, à pellets ou granulés, géothermie, pompe à chaleur, réseau de chaleur urbain à chaleur fatale ou biomasse)	2 %
Opération d'acquisition amélioration	
Pour les logements individuels et collectifs , système de chauffage performant utilisant des énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque pour la production d'énergie, poêles à bois, à pellets ou granulés, géothermie, pompe à chaleur, réseau de chaleur urbain à chaleur fatale ou biomasse)	2 %
Atteinte d'un niveau HPE rénovation : <ul style="list-style-type: none"> ⑩ par l'obtention d'un label ou d'une certification ⑩ ou par la fourniture de l'étude thermique TH-C-E-ex ou 3 CL 	2 %
Atteinte d'un niveau BBC rénovation : <ul style="list-style-type: none"> ⑩ par l'obtention d'un label ou d'une certification ⑩ ou par la fourniture de l'étude thermique TH-C-E-ex ou 3 CL et du test de perméabilité à l'air du bâtiment après travaux 	7 %
Adaptation aux fortes chaleurs	
Espaces verts collectifs dédiés aux locataires, entre 5 et 10 m ² par logement : <ul style="list-style-type: none"> ⑩ surface totale des espaces d'agréments (hors chemins d'accès) divisés par le nombre de logements. ⑩ à justifier via les plans du permis de construire à fournir 	1 %
Espaces verts collectifs dédiés aux locataires, au moins 10 m ² par logement : <ul style="list-style-type: none"> ⑩ surface totale des espaces d'agréments (hors chemins d'accès) divisés par le nombre de logements.. ⑩ à justifier via les plans du permis de construire à fournir 	2 %
DH (degrés heures) < 350°C.h : <ul style="list-style-type: none"> ⑩ à justifier via l'attestation RE2020 fournie par le bureau d'études ou le maître d'oeuvre 	1 %
Pour les logements collectifs, appartements traversant ou à double orientation, pour l'ensemble des logements de l'opération : <ul style="list-style-type: none"> ⑩ à justifier via les plans du permis de construire à fournir 	2 %

Marge au titre de la qualité énergétique et environnemental du projet	
<i>Opérations concernées : Toutes les opérations dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2022 ou si la décision d'agrément est antérieure au 1^{er} avril 2023 (rappel des dispositions antérieures)</i>	
Description	majoration
Opération de construction neuve	
Atteinte d'un niveau RT 2012 -10 %: <ul style="list-style-type: none"> ⑩ dans le cadre de l'obtention d'une certification ⑩ ou sans certification, par la fourniture : <ul style="list-style-type: none"> ↘ à l'engagement : de l'étude thermique et de l'attestation de la prise en compte de la RT 2012 fournies lors du dépôt de la demande du permis de construire, ou à défaut d'une attestation sur l'honneur de respect de cette performance énergétique ↘ au solde : de l'étude thermique, du récapitulatif standardisé de l'étude thermique (RSET) au format informatique .xml, et de l'attestation de prise en compte de la RT2012 fournies à l'achèvement des travaux et des résultats du test de perméabilité à l'air des bâtiments 	2 %
Atteinte d'un niveau RT 2012 -20%: <ul style="list-style-type: none"> ⑩ dans le cadre de l'obtention d'une certification ⑩ ou sans certification, par la fourniture : <ul style="list-style-type: none"> ↘ à l'engagement : de l'étude thermique et de l'attestation de la prise en compte de la RT 2012 fournies lors du dépôt de la demande du permis de construire, ou à défaut d'une attestation sur l'honneur de respect de cette performance énergétique ↘ au solde : de l'étude thermique, du récapitulatif standardisé de l'étude thermique (RSET) au format informatique .xml, et de l'attestation de prise en compte de la RT2012 fournies à l'achèvement des travaux et des résultats du test de perméabilité à l'air des bâtiments 	4 %
Respect de la RE 2020 ou obtention d'un label E+C- avec atteinte à minima du niveau E3	8 %
Opération d'acquisition amélioration	
Atteinte d'un niveau HPE rénovation <ul style="list-style-type: none"> ⑩ par l'obtention d'un label ou d'une certification ⑩ ou par la fourniture de l'étude thermique TH-C-E-ex 	2 %
Atteinte d'un niveau BBC rénovation : <ul style="list-style-type: none"> ⑩ par l'obtention d'un label ou d'une certification ⑩ ou par la fourniture de l'étude thermique TH-C-E-ex et du test de perméabilité à l'air du bâtiment après travaux 	7 %

II. Loyers accessoires

Les loyers accessoires pour les garages, parking souterrain et parking aérien ne peuvent pas se cumuler.

Type d'annexe / montant du loyer	PLAI	PLUS	PLS
Garage	40 €	50 €	50 €
Parking souterrain	30 €	40 €	40 €
Parking aérien	20 €	30 €	30 €
Jardin privatif > à 25 m ² (immeuble collectif et logement individuel)	15 €	25 €	25 €
Terrasse (non comprise dans le calcul de la surface utile)	0 €	0 €	0 €