

MARGES LOCALES ET LOYERS ACCESSOIRES

Période 2025-2026

Applicables sur le territoire délégué des aides à la pierre de la Collectivité européenne d'Alsace
Bas-Rhin et Haut-Rhin

1. Marges locales de loyers

Critères	Dénomination	%	Construction Neuve	Acquisition Amélioration	
Localisation géographique ¹	Alpha	4 %	X	X	
	Béta	3 %	X	X	
	Bonus commune SRU	1 %	X	X	
	Zone ABF ou de sauvegarde patrimoniale	1 %	X	X	
Certifications	Cerqual	NF Habitat	5 %	X	
		NF Habitat HQE	7 %	X	
		NF Habitat rénovation	6 %		X
		NF Habitat HQE rénovation	8 %		X
	Prestaterre	BEE	3 %	X	X
		BEE+	4 %	X	
	Promotelec	« Habitat neuf » option Habitat Respectueux de l'environnement ou Habitat Adapté à chacun	3 %	X	
		« Habitat neuf », 2 options	4 %	X	
		« Habitat neuf », 3 options	5 %	X	
		« Rénovation responsable », option Habitat Respectueux de l'environnement ou Habitat Adapté à chacun	3 %		X
		« Rénovation responsable », Niveau SNBC 2030 (14 KgeqCO2/m2/an)	4 %		X
		« Rénovation responsable », Option label BBC Rénovation 2024 1 ^{ère} étape ou label BBC Rénovation 2024	5 %		X
Labels	Bâtiment passif (label Passivhaus, Minergie ou équivalent)	10 %	X	X	
	Gain énergétique 40% (atteinte de la classe C)	1 %		X	
	BBC Rénovation Résidentiel 2024	3 %		X	
	BBC Rénovation Résidentiel 2024 – première étape	4 %		X	
Services complémentaires	Installation d'un ascenseur non obligatoire (jusqu'à R+2)	4 %	X	X	
	Bâtiment de moins de 12 logements	4 %	X	X	
	Bâtiment de 13 à 24 logements	2 %	X	X	
	Présence d'une fenêtre permettant l'éclairage et la ventilation naturels dans la salle de bain (100% des logements)	2 %	X		
Techniques	4 critères dans les 3 rubriques d'écoconstruction avec ou sans label ²	4 %	X	X	

¹ Les zones alpha et béta correspondent aux zones définies par la CeA/DHIU. La zone alpha correspond aux secteurs à loyers élevés et modérés et la zoné béta aux zones à loyers faibles, définies par une étude DHIU/ADEUS/ADIL68 (cf. *liste des zonages alpha et béta* - communes concernées par chacun des zonages).

² Au moins trois critères dans trois rubriques différentes parmi celles figurant dans la *liste des éco-critères*.

2. Loyers accessoires maximum des garages fixés dans les conventions

2.1. Garages

2.1.1. Cas général des logements collectifs et individuels

Les loyers accessoires maximum des garages fixés dans les conventions sont les suivants :

	Zone 3 (euros/mois)	
	Zones alpha	Zones bêta
Garage fermé ³ :		
• Simple	63,72 €	56,90 €
• Double	82,57 €	75,10 €
Garage fermé ⁴ :		
• Simple avec cave	68,25 €	61,43 €
• Double avec cave	86,45 €	79,67 €
Emplacement en sous-sol ⁵ :		
• Simple	52,33 €	46,78 €
• Double	70,56 €	63,72 €
Emplacement privatif ⁶	29,55 €	

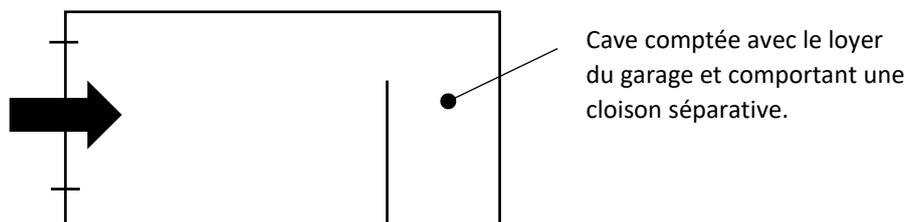
Rappel :

Un garage fermé et un emplacement en sous-sol sont dits « double » sous réserve d'avoir au minimum 10 mètres de longueur.

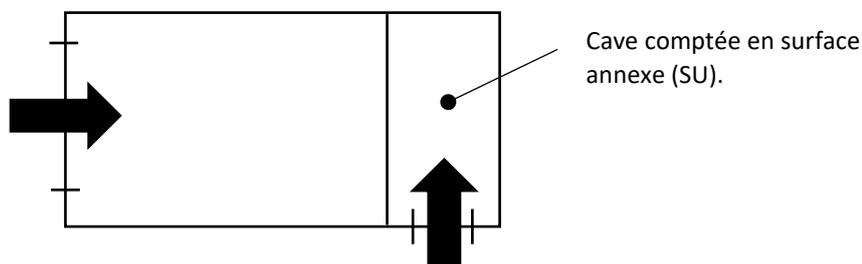
2.1.2. Cas particuliers : distinction entre garages et surfaces annexes

a) Logements collectifs

Une cave, ayant un accès direct dans le garage simple ou double, est compté dans le loyer du garage avec cave :



Par contre, si la cave n'a aucun accès direct dans le garage et qu'un seul accès vers l'extérieur, elle est comptée en surface annexe pour le logement concerné.



b) Logements individuels

On considérera que le stationnement du véhicule mobilise forfaitairement 12 m², le surplus étant décompté à 50 % en tant que surface annexe entrant dans le calcul de la surface utile.

³ Un garage fermé est un garage en sous-sol ou en superstructure comportant une porte permettant une utilisation individuelle de ce local par le locataire.

⁴ Un emplacement est une place de parking dans un garage collectif, qu'il comporte ou non des murs de séparation. Par contre, cet emplacement n'est pas pourvu d'une porte de garage.

⁵ Un garage fermé avec cave est un garage en sous-sol ou en superstructure agrandi d'une partie rangement séparé du garage par une cloison. Ce garage avec cave ne comporte qu'une seule porte permettant une utilisation individuelle de ce local par le locataire.

⁶ Un emplacement privatif peut soit, être situé dans un espace fermé par une barrière privée à l'immeuble, soit, comporter un dispositif d'arceaux.

2.2. Cours et Jardins

2.2.1. Logements Collectifs

En PLA d'intégration, il ne sera pas appliqué de loyers accessoires.

En PLUS et en PLS, si les cours et jardins permettent d'une part une utilisation exclusivement privative et comporte d'autre part une surface minimum de 15 m², un loyer accessoire pourra éventuellement être consenti au cas par cas, dans la limite des montants suivants :

Surface	Montant maximum du loyer accessoire
De 15 à 30 m ²	5,70 €
De 31 à 50 m ²	11,37 €
Au-delà de 50 m ²	17,06 €

2.2.2. Logements Individuels

En PLA Intégration, il ne sera pas appliqué de loyers accessoires

En PLUS et en PLS, si la surface totale des cours et jardins comporte au minimum 15 m², un loyer accessoire pourra éventuellement être consenti au cas par cas, dans la limite des montants suivants :

Surface	Montant maximum du loyer accessoire
De 15 à 30 m ²	5,70 €
De 31 à 50 m ²	11,37 €
De 50 à 100m ²	19,92 €
Au-delà de 100 m ²	30,87 €

2.2.3. Terrasses accessibles (privatives) et balcons

Dans le cas des immeubles construits en gradin, le toit de chaque logement qui sert de terrasse au logement supérieur peut, dans certaines limites, se comparer à un balcon par la taille et le service rendu.

C'est pourquoi, réglementairement, toutes les parties de terrasse qui sont accessibles en étage ou qui sont aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré font partie, dans la limite de 9 m², des surfaces annexes décomptables à 50 % dans la surface utile.

Les surfaces de terrasse excédant cette limite de 9 m² ne font pas partie des surfaces annexes : elles sont à considérer comme des surfaces de cours et jardins et sont traitables comme telles en faisant éventuellement appel à partir de 15 m² aux loyers accessoires définis ci-dessus.

Nota : les terrasses réalisées en dallage à même le sol ou sur lit de sable en extérieur sont considérées comme surfaces de cours et jardins.