

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER

Direction Régionale de l'Environnement de
l'Aménagement et du Logement du Nord - Pas-de-Calais

CRH du 29 mars 2010

**Information sur les marges locales relatives au financement des
logements sociaux hors délégation de compétence**

Les opérations financées en PLAI, ou PLUS sont soumises à une réglementation nationale qui d'une part fixe les plafonds de loyers et, d'autre part, régit les modalités de calcul des subventions de l'Etat. Les services de l'Etat ont la possibilité de moduler cette réglementation dans chaque département, au moyen de marges locales. Ces marges locales permettent de majorer le plafond de loyer ou l'assiette de subvention, en fonction de critères techniques. Bien entendu, elles font elles-mêmes l'objet d'un encadrement national, qui fixe des orientations pour le choix de ces critères techniques et qui pose les limites dans lesquelles elles peuvent influencer sur le loyer, ou la subvention.

A la suite d'un travail mené par les DDTM du Nord et du Pas de Calais, en concertation avec les organismes HLM, ces marges locales ont été révisées, en vue d'une application en 2010. Elles sont détaillées ci-dessous. Cette révision ne concerne que les territoires hors délégation de compétence. En délégation de compétence, la fixation des marges locales relève du délégataire.

CONTEXTE

Compte tenu du volume et de la pratique forfaitaire de nos services en matière de financement, l'évolution des marges de subvention n'offre qu'un impact mineur sur l'équilibre des opérations d'investissement. En revanche, la mise en œuvre des marges locales sur les loyers est essentielle aux équilibres d'opérations.

De nombreuses réglementations ont évolué ces dernières années et la mise en œuvre prochaine de la RT2010, fixant a priori le seuil de base à BBC, nécessite une anticipation au travers de la définition de ces marges locales.

MARGES ASSIETTE SUBVENTION (PLUS – PLAI)

- Pour tout PC déposé avant le 1^{er} septembre 2006 (RT2000) : pas de marges de subvention
- Pour tout PC déposé après le 1^{er} septembre 2006 (RT2005)

Règle : $ML < 12\%$
MQ = Marges nationales
ML = Marges locales

		Actuel		Proposé	
Logements sociaux	MQ	ML	Total	ML	Total

Qualitel/H et E	8	2,5	10,5	0	8
HPE	13	3	16	0	13
HPE EnR	13	3	16	2	15
THPE & THPE EnR	18	3,5	21,5	4	22
BBC	18	3,5	21,5	6	24

Foyers (dont résidences sociales)	MQ	Actuel		Proposé	
		ML	Total	ML	Total
Qualitel / H et E / HPE	0	2,5	2,5	0	0
HPE EnR	4	3	7	2	6
THPE & THPE EnR	8	3,5	11,5	4	12
BBC	8	4	12	6	14

MARGES LOYERS (PLUS – pas de marges sur PLA)

Rappel réglementation

Marges = 12% dans le cas général

Marges = 18% dans le cas d'un bâtiment avec ascenseur

- Pour tout dossier RT2000 : **pas de majoration**
- Pour tout dossier en RT2005 :

En % de majoration :	Actuel toute énergie	circulaire loyer 2009 Recommandations	Proposé À compter de 2010
sans label	0	0	0
Qualitel / H et E	3	0	0
HPE	4	0	0
HPE EnR	4	0	1
THPE	5	1	2
THPE EnR	5	3	4
BBC	6	6	6
Zone 3 si THPE ou +			+1

On notera la majoration d'1 point pour les opérations en zone 3, à compter du label THPE . Deux facteurs justifient cette majoration de « localisation » :

- une difficulté à équilibrer des opérations plus performantes compte tenu du rapport entre l'investissement supplémentaire et la faiblesse des loyers de base en zone 3 (aujourd'hui, les opérations les plus performantes thermiquement se situent en zone 2)
- une nécessité encore plus importante qu'en milieu urbain de stabiliser les charges compte tenu de l'importance du poste de dépenses « transports » des ménages situés en milieu rural.

Cette disposition n'a pas de vocation à rendre prioritaire le développement de logements locatifs sociaux en zone rurale mais à conserver une qualité minimale nécessitant de compenser des subventions plus réduites.

Ces marges 2010 pourront être révisées dès l'exercice 2011.