

**EXTRAIT du REGISTRE des
DELIBERATIONS de la COMMISSION PERMANENTE**

Séance du 26 novembre 2007

CP 07/11-20

**HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ
MODIFICATION DES MARGES LOCALES SUR LOYER**

I – LE CONTEXTE

Les opérations réalisées avec financement HLM doivent être équilibrées par le montant des loyers perçus auprès des locataires.

Toutefois, *Le loyer ne peut dépasser un montant déterminé en fonction de trois critères : le loyer maximum de zone réglementaire, le coefficient de structure de l'opération et les marges locales.*

Ces marges permettent de fixer un loyer au m² supérieur à la valeur standard en fonction de critères fixés par le délégataire tels que le mode de chauffage, la localisation, le type de logement. Elles ne sont possibles qu'en PLUS et en PLAI.

Lors de la signature de la convention de délégation en 2006, il n'avait pas été proposé de modifier les marges locales, celles-ci étant plafonnées à 10%.

Or, les opérateurs ont de plus en plus de mal à équilibrer les opérations du fait de la prise en compte obligatoire de normes nouvelles (RT 2005), de la hausse constante du coût du foncier ces dernières années, et dernièrement de la répercussion de la hausse du taux du livret A.

Il en résulte que de nombreux appels d'offres s'avèrent infructueux, le loyer théorique ne permettant pas le remboursement des emprunts, alors même que le besoin de logement sociaux se fait de plus en plus pressant.

C'est pourquoi, il conviendrait de modifier ces marges locales sur loyer.

II – LES PROPOSITIONS

C'est pourquoi, afin de permettre aux constructeurs sociaux d'équilibrer de manière plus favorable les opérations nouvelles, je vous propose de revoir la grille des marges locales en fonction des critères détaillés dans le tableau ci-dessous.

CRITERES	FINANCEMENT PLUS	FINANCEMENT PLAI
A – Energies renouvelables et développement durable		
a) GAZ		
* RT 2005 sans label	4 %	4 %
* avec CREF - 10 %	4,5 %	4,5 %
* avec CREF - 20 %	5 %	5 %
b) ELECTRICITE		
* RT 2005 sans label	2 %	2 %
* avec CREF - 10 %	3 %	3 %
* avec CREF - 20 %	4 %	4 %
c) SOLAIRE, PHOTOVOLTAIQUE, GEOTHERMIE, etc		
* RT 2005 sans label	4,5 %	4,5 %
* avec CREF - 10 %	5 %	5 %
* avec CREF - 20 %	5,5 %	5,5 %
B – Logements individuels	2 %	
C – Taille des logements si T5 et plus (si nombre grands logements supérieur ou égal à 10% du nombre total de logements de l'opération)	2 %	2 %
D – Territoires à forte pression foncière quand foncier non gratuit et sur secteurs de Castelsarrasin-Moissac et Grisolles-Villebrumier	4 %	4 %
E – Acquisition-Amélioration	3 %	3 %
F – Qualité architecturale si logements soumis à des contraintes ABF	2 %	2 %
G – Ascenseur	5 %	2 %
Plafond des marges	12 %	10 %

Les critères retenus pour la modification de ces marges, liés aux économies d'énergie et au développement durable, sont en cohérence avec :

- la politique conduite en faveur de Tarn et Garonne Habitat pour la réhabilitation de son patrimoine bâti dans le cadre d'une politique énergétique et environnementale,

- les axes de réflexion engagés pour définir une réforme de la politique de financement du logement social du Conseil Général qui s'inscrit dans ce concept de développement durable.

*** Le loyer des annexes**

Les annexes, à savoir les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire pour lequel il conviendrait de fixer un plafond.

Je vous propose donc de fixer celui-ci en fonction du type de loyer accessoire et du type de financement (PLUS ou PLAI) selon le modèle ci-après :

Type de loyer accessoire	PLUS	PLAI
Garage Privatif	45.00 €	30.00 €
Place en garage collectif	22.00 €	17.00 €
Place de stationnement	15.00 €	12.00 €
Jardin	9.15 €	0.00 €

La Commission Habitat, qui s'est réunie le 14 novembre 2007, a émis un avis favorable sur les propositions énoncées dans le présent rapport.

Je vous propose donc d'examiner la modification des marges locales sur loyer ainsi que la mise en place de plafond pour les loyers annexes en fonction des éléments proposés ci-dessus.

**DECISION de la COMMISSION
PERMANENTE**

Vu le rapport de Monsieur le Président,

Vu la délibération du Conseil général du 1^{er} avril 2004 portant délégation d'attributions à la Commission permanente,

Vu l'avis de la commission habitat réunie le 14 novembre 2007,

Après en avoir délibéré,

LA COMMISSION PERMANENTE :

- Décide de modifier les marges locales sur loyer des habitations à loyer modéré selon les critères détaillés en annexe ;
- Précise que les critères retenus liés aux économies d'énergie et au développement durable, sont en cohérence avec :
 - la politique conduite en faveur de Tarn-et-Garonne Habitat pour la réhabilitation de son patrimoine bâti dans le cadre d'une politique énergétique et environnementale,
 - les axes de réflexion engagés pour définir une réforme de la politique de financement du logement social du Conseil Général qui s'inscrira dans ce concept de développement durable ;
- Fixe les plafonds suivants pour les loyers annexes en fonction du type de loyer accessoire et du type de financement (PLUS ou PLAI) :

Type de loyer accessoire	PLUS	PLAI
Garage Privatif	45.00 €	30.00 €
Place en garage collectif	22.00 €	17.00 €
Place de stationnement	15.00 €	12.00 €
Jardin	9.15 €	0.00 €

Adopté à l'unanimité.

Hors de la présence de Monsieur José Gonzalez, Vice-Président du Conseil Général, Président de Tarn-et-Garonne Habitat.

Le Président,

HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ MODIFICATION DES MARGES LOCALES SUR LOYER

CP 07/11-20annexe

CRITERES	FINANCEMENT PLUS	FINANCEMENT PLAI
A – Energies renouvelables et développement durable		
a) GAZ		
* RT 2005 sans label	4 %	4 %
* avec CREF - 10 %	4,5 %	4,5 %
* avec CREF - 20 %	5 %	5 %
b) ELECTRICITE		
* RT 2005 sans label	2 %	2 %
* avec CREF - 10 %	3 %	3 %
* avec CREF - 20 %	4 %	4 %
c) SOLAIRE, PHOTOVOLTAIQUE, GEOthermie, etc		
* RT 2005 sans label	4,5 %	4,5 %
* avec CREF - 10 %	5 %	5 %
* avec CREF - 20 %	5,5 %	5,5 %
B – Logements individuels	2 %	
C – Taille des logements si T5 et plus (si nombre grands logements supérieur ou égal à 10% du nombre total de logements de l'opération)	2 %	2 %
D – Territoires à forte pression foncière quand foncier non gratuit et sur secteurs de Castelsarrasin-Moissac et Grisolles- Villebrumier	4 %	4 %
E – Acquisition-Amélioration	3 %	3 %
F – Qualité architecturale si logements soumis à des contraintes ABF	2 %	2 %
G – Ascenseur	5 %	2 %
Plafond des marges	12 %	10 %

Le Président,