



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**
Sous la présidence de Fabian JORDAN
Président

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
Séance du 24 juin 2024

61 élus présents (103 en exercice, 23 procurations)

M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.

**AIDES A LA PIERRE : BILAN 2023 ET PROGRAMMATION EN MATIERE DE
LOGEMENT SOCIAL DE DROIT COMMUN POUR 2024 (535/8.5/2377C)**

Dans le cadre de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre signée le 22 février 2020 pour une durée de six ans, il convient de définir le règlement annuel et la programmation des agréments pour la production des logements aidés sur le territoire de Mulhouse Alsace Agglomération pour l'année 2024.

Chaque année, après avoir fait état du bilan de l'exercice précédent, il s'agit par cette délibération d'approuver :

- la programmation prévisionnelle de l'année courante en matière de logements locatifs sociaux (LLS) ;
- les conditions financières applicables aux opérations de logement social (crédits délégués et fonds propres m2A).

La programmation du logement locatif social de Mulhouse Alsace Agglomération s'effectue dans une logique de continuité depuis 2006, date de la première année de prise de délégation de compétence. En 2022, Mulhouse Alsace Agglomération a pris la délégation de compétence de type 3 pour le compte de l'Etat, ce qui modifie la démarche au niveau de l'instruction des dossiers de demande d'agrément. En effet, jusqu'à fin 2021, les services de l'Etat instruisaient les dossiers avec leurs agents mis à disposition de la collectivité. Depuis le 1^{er} janvier 2022 cette instruction est réalisée par le personnel du service Habitat de Mulhouse Alsace Agglomération. Ce changement est conforme à la réglementation en vigueur des aides à la pierre, et obligatoire pour tout délégataire des aides à la pierre qui renouvelle sa convention de délégation.

Pour mémoire, le PLH de m2A prévoit un niveau moyen de production de près de 280 LLS en droit commun ; besoins auxquels viennent s'ajouter les reconstitutions générées par la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et la reconstitution du parc social démoli.

1) BILAN 2023

1.1 Production de logements sociaux en 2023 :

- le nombre d'agrément accordés en droit commun (312 logements en 2023, 302 logements en 2022, 383 logements en 2021) est resté à un niveau élevé, car parallèlement, 142 agréments ont été délivrés en reconstitution au titre du NPNRU ce qui fait un total de 454 logements sociaux agréés en 2023 ;
- la dotation déléguée par l'Etat pour le financement de logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) correspondant aux loyers les plus bas dans les communes de Mulhouse Alsace Agglomération s'est élevée à 537.072 €. Les agréments pour les PLUS et PLS (prêt locatif à usage social et prêt locatif social) permettent eux d'obtenir les prêts bancaires spécifiques pour le financement de tous les logements sociaux et les avantages fiscaux ;
- Mulhouse Alsace Agglomération a attribué 167.500 € de subvention sur fonds propres (2.500 € par logement PLAI) ;
- 263 agréments sur 312 (soit 84%) ont été affectés à des opérations qui seront réalisées dans les communes déficitaires au regard de l'obligation de 20 % de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. 49 agréments en PLAI, PLUS et PLS ont été affectés à des communes ayant atteint le seuil de 20 % (Illzach, Mulhouse, Pfastatt, Wittenheim).

Tous les projets répondent aux dernières évolutions réglementaires et sont économes en énergie (Bâtiment Basse Consommation (BBC) pour le neuf, Très Haute Performance Energétique (THPE) pour les acquisitions-améliorations de logements existants) et concourent à l'objectif de transition énergétique poursuivi par l'agglomération.

Les agréments ont été délivrés dans les communes de :

Brunstatt-Didenheim, Habsheim, Illzach, Kingersheim, Lutterbach, Morschwiller-le-Bas, Mulhouse, Pfastatt, Richwiller, Rixheim, Sausheim, Wittelsheim, Wittenheim.

1.2 Réhabilitation thermique du parc social public

La collectivité a poursuivi en 2023 le soutien aux bailleurs sociaux pour les réhabilitations thermiques du parc énergivore (logements classés E, F et G). 297 logements ont été financés sur les fonds propres de Mulhouse Alsace Agglomération, soit 445 500 € d'engagement de crédits. Le montant de la participation de subvention de Mulhouse Alsace Agglomération pour ces opérations est de 1 500 € par logement.

Sur les 297 logements, 53 logements ont pu bénéficier d'une dotation d'Etat d'un montant de 212 000 euros (4 000 € par logement) suite à l'ouverture au financement du fonds national des aides à la pierre (FNAP) des opérations comportant des logements classés E, avec des conditions d'engagement du bailleur

suivantes : *rénovation intégrale des logements F et G dans le délai prévu par la loi, mise à jour de l'ensemble des DPE avant fin 2024 et plan stratégique de patrimoine faisant apparaître le calendrier de traitement des logements F (avant 2028) et G (avant 2025).*

Bailleur	Opérations	Communes	Nbre logt	Montant total
NEOLIA	1 rue des Blés	Mulhouse	6	9 000,00 €
SOMCO	A1 à A5 rue des Tulipes	Illzach	50	75 000,00 €
NEOLIA	2 rue du Pelvoux/12 rue du Markstein	Wittenheim	40	60 000,00 €
SOMCO	4-6 et 10-12 rue des Dahlias	Illzach	40	60 000,00 €
3F	4 rue du 6e RTM	Brunstatt	8	12 000,00 €
3F	8 rue de Bruebach	Mulhouse	6	9 000,00 €
NEOLIA	9 rue Gutenberg	Mulhouse	13	19 500,00 €
NEOLIA	59A et B rue de Brunstatt	Mulhouse	8	12 000,00 €
NEOLIA	30 rue de Mulhouse	Riedisheim	8	12 000,00 €
NEOLIA	8 rue Schlumberger	Mulhouse	5	7 500,00 €
NEOLIA	9-13 rue de Meyenheim	Illzach	65	97 500,00 €
HHA	Résidence Les Acacias	Pulversheim	24	36 000,00 €
HHA	8-14 rue Jacques d'Alsace	Pulversheim	24	36 000,00 €
TOTAL DU SOUTIEN FINANCIER ACCORDÉ			297	445 500,00 €

2) PROGRAMMATION 2024 :

➤ Programmation prévisionnelle 2024 de logements neufs et règlement financier

La programmation pour l'année 2024 a fait l'objet d'un processus de recensement démarré lors du second semestre 2023 auprès des bailleurs sociaux. Les communes dans lesquelles les programmes sont proposés par les bailleurs ont été consultées pour accord. A noter que la charte des bonnes pratiques entre les bailleurs, communes et Mulhouse Alsace Agglomération, approuvée par le CA du 27 juin 2022, permet d'améliorer le processus de programmation.

La demande de production de logements sociaux neufs sur notre territoire est en déclin au regard des années précédentes. Le contexte national et notamment la remontée des taux d'intérêt, expliquent la chute de la production de logements sociaux neufs.

Afin de garantir le respect d'engagement de l'ensemble de la reconstitution de l'offre au 30 juin 2026, les demandes d'agrèments en PLUS et PLAI ont été, depuis les demandes formulées en novembre 23 (date de l'interbailleurs) orientées en reconstitution de l'offre en communes déficitaires de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) jusqu'à l'atteinte des objectifs du contrat de renouvellement urbain.

Ainsi, la programmation de logements en droit commun s'établit à un niveau faible de 101 logements seulement : 29 PLAI, 18 PLUS, 54 PLS. 60 agrèments PSLA complètent la liste de programmation.

En raison des contraintes relatives à la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) qui obligent les communes de plus de 3 500 habitants du territoire à atteindre 20 % de logements sociaux, une priorisation dans les attributions est indispensable dans le règlement des aides à la pierre (annexe 1). Cette priorisation classe les communes en cinq niveaux de priorité (cf. annexe 2).

Les communes classées en priorité 1 sont les communes très fortement déficitaires. Le niveau de priorité 2 correspond aux communes qui ont un écart par rapport aux objectifs supérieur à 3 %. Les communes en priorité 3 sont celles qui ont un retard aux objectifs inférieur à 3 %. Les communes en priorité 4 sont celles qui approchent du seuil des 3500 habitants et qui doivent anticiper le rattrapage de logements sociaux. Enfin, les communes en priorité 5 respectent déjà les obligations de la loi SRU.

En complément de ces agréments accordés dans le cadre du droit commun, 95 autres agréments sont attribués pour des logements en identification NPNRU, uniquement dans des communes déficitaires. **Ce sont donc au total près de 256 logements qui seront agréés en 2024.** Le niveau est proche du socle évalué à 280 logements.

La liste indicative des projets portés sur Mulhouse Alsace Agglomération en 2024 est jointe en annexe 3. Tous les projets ont obtenu l'accord des communes concernées.

Les chiffres clés :

Agréments LLS droit commun	Agréments NPNRU	Total agréments 2024
101 : 29 PLAI – 18 PLUS – 54 PLS	95 : 58 PLAI – 37 PLUS	196 : 87 PLAI – 55 PLUS – 54 PLS

Une attribution des agréments sera possible pour des opérations supplémentaires qui pourraient intervenir au cours de l'année.

➤ **Programmation de la réhabilitation thermique du parc public :**

Afin d'accélérer la transition énergétique du territoire et en complément des éco-prêts proposés par la Caisse des dépôts et de Consignation (CDC), il est proposé que Mulhouse Alsace Agglomération poursuive en 2024 sa participation sous forme de forfait de 1 500 € par logement classé en E, F et G réhabilité dans une limite de 450 logements/an.

Cette politique de soutien à la rénovation thermique du parc social a pour objectif d'améliorer le reste à vivre des locataires et d'accompagner les bailleurs sociaux dans leurs programmes de réduction de l'empreinte carbone du territoire. Ces réhabilitations thermiques concerneront en premier les actions inscrites dans le

Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. A terme, c'est la totalité du parc social en E, F et G qui sera rénové sur une période d'une dizaine d'années environ.

Le processus avance, et comme précisé ci-dessus, 297 logements ont été réhabilités en 2023. Les opérations sont déposées en cours d'année par les bailleurs sociaux, la priorité pour la sélection des dossiers à financer en 2024 est donnée par ordre d'arrivée jusqu'à épuisement de l'enveloppe annuelle en crédits d'engagement. Les dossiers non pris en compte en 2024 sont reportés sur l'exercice 2025.

Il est proposé que les garanties d'emprunts de Mulhouse Alsace Agglomération sur ces projets soient maintenues, y compris pour les projets qui seraient réalisés sur le territoire de Mulhouse Alsace Agglomération par un bailleur social sans le soutien financier de la collectivité.

➤ **Marges d'ajustement des loyers du parc social public (production neuve) :**

Mulhouse Alsace Agglomération a la possibilité d'adapter les modalités de calcul des loyers et redevances maximales applicables au logement social, en fonction de la localisation des logements, de leur qualité thermique dès lors que le gain énergétique est supérieur à la norme standard et de leur niveau d'équipement (ascenseur non obligatoire...). Le cumul des ajustements proposés pour un même logement ne peut excéder 15 % du loyer de référence. L'ensemble des ajustements proposés est défini en annexe 4.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération :

- prend acte du volume global des agréments 2024 de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre : 101 logements auxquels se rajoutent 95 logements au titre de financements NPNRU ;
- approuve les principes d'attribution des agréments énoncés ci-dessus et à l'annexe 1 ;
- approuve les principes de priorisation des projets selon les écarts aux objectifs SRU tels que définis à l'annexe 2 ;
- approuve la liste des projets de production de logements sociaux tels que définis à l'annexe 3 ;
- approuve le forfait d'aide de Mulhouse Alsace Agglomération sur fonds propres de 2 500 € par PLAI créé et en tant que délégataire de l'Etat de 8 016 € par PLAI ;
- approuve le forfait d'aide de Mulhouse Alsace Agglomération par logement classé en E, F ou G faisant l'objet d'une réhabilitation thermique : 1 500 € ;

- approuve la poursuite des garanties d'emprunt pour les projets de construction neuve, de réhabilitation, y compris sans soutien financier de la collectivité au titre de l'alinéa ci-dessus ;
- approuve les marges d'ajustement des loyers du parc public selon les termes de l'annexe 4 ;
- autorise le Président ou son Vice-Président délégué à formaliser et signer les conventions et avenants correspondants, les chartes d'objectifs avec chaque bailleur et toutes pièces afférentes.

PJ : Annexe 1 – Règlement des aides à la pierre 2024
Annexe 2 – Demande prévisionnelle d'agrément
Annexe 3 – Projet de production de logements
Annexe 4 – Adaptation locale des modalités de calcul des loyers

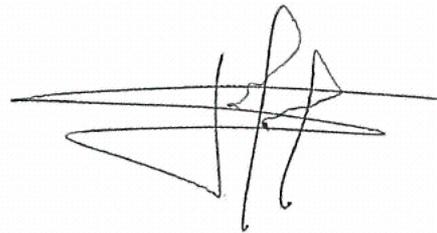
Ne prend pas part au vote (1) : Loïc RICHARD.
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance



Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président



Fabian JORDAN



Politique de l'habitat - Logements locatifs sociaux

Annexe 1 : Règlement des aides à la pierre 2024

CHARTRE DU LOGEMENT SOCIAL

m2A a décidé d'améliorer le processus annuel de programmation de logement locatif aidé sur le territoire afin de gagner en efficacité et de développer une pratique adoptée par tous les acteurs.

Pour cela, une charte des bonnes pratiques a été conçue en partenariat étroit entre la collectivité, les bailleurs sociaux et les communes. La charte définitive a été présentée et validée en réunion inter-bailleurs le 26 avril 2022, après plusieurs mois d'échanges entre toutes les parties concernées. Elle contient des engagements des bailleurs sociaux et de la collectivité.

Cette charte a été approuvée par le conseil d'agglomération de m2A du 27 juin 2022.

L'ensemble des dispositions de la charte sont mises en œuvre depuis l'année 2022 après son adoption définitive, avec une clause de revoyure après une année.

1. DEPOT DES DOSSIERS :

Les différents organismes sociaux et opérateurs devront déposer leurs dossiers d'opérations **complets** en date limite **du 31 octobre 2024**. Tout dossier déposé au-delà de cette date fera l'objet d'une instruction en 2025. De manière exceptionnelle et spécifique, les dossiers de demande de financement PSLA pourront être déposés au fil de l'eau, ces dossiers ne représentent pas d'enjeu particulier quant à leur financement par m2A.

2. CRITERES D'ATTRIBUTION DES AGREMENTS 2024 :

- a. m2A validera les dossiers correspondant au nombre d'agréments indiqués dans le tableau de programmation 2024 (29 PLAI, 18 PLUS, 54 PLS), accordés par la DREAL au CRHH d'avril. Les demandes d'agréments en PLUS et PLAI ont été orientées en reconstitution de l'offre en communes déficitaires de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) afin de tenir les engagements envers l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). L'ensemble des opérations de reconstitutions doit être engagé au 30/06/2026 (adresse et bailleur identifiés).
- b. une attribution des agréments supplémentaires en PLAI, PLUS et PLS sera possible pour des opérations intervenant en cours de l'année.
- c. une priorisation des opérations est faite en fonction **de la localisation** de celles-ci, notamment dans les communes les plus en retard sur les objectifs de rattrapage SRU (communes priorité 1, communes priorité 2,

communes priorité 3, communes priorité 4, communes priorité 5 - cf. annexe 2). L'objectif de m2A est de permettre l'atteinte des obligations à l'échelle de l'ensemble de son territoire ;

d. tout dossier non transmis avant le 31/10/2024 sera reporté en 2025 ;

❖ **Modification de la programmation :**

Toute modification d'opération devra être validée par la commune concernée au préalable si elle est en écart de +/-20% au nombre de logements prévus initialement.

Le remplacement d'une opération par une autre ne peut être effectué sans l'accord des communes concernées et m2A.

En cas d'annulation d'une opération retenue, m2A décidera de la réaffectation ou non au même bailleur des agréments correspondants ou de leur attribution à un autre organisme pour une opération jugée prioritaire par m2A.

❖ **Aide communautaire :**

En ce qui concerne l'aide communautaire au logement (fonds propres m2A), un forfait de 2 500 € par logement PLAI est attribué. L'objectif de cette dotation est de poursuivre, en complément de l'aide déléguée par l'Etat, le soutien aux logements réservés aux locataires en situation de grande précarité (PLAI).

Le montant moyen de subvention de l'Etat est de 8016 € par PLAI.

❖ **Utilisation de l'enveloppe allouée :**

m2A, délégataire des aides à la pierre permet aux bailleurs sociaux de gérer à leur convenance les enveloppes globales (8 016 € de crédits délégués de l'Etat et 2 500 € en fonds propres m2A, soit 10 516 €/PLAI au total) entre les différentes opérations validées par m2A. L'engagement du bailleur porte sur le respect de la localisation (adresse) et du nombre de logements à produire et leurs typologies de financement (PLUS/PLAI). L'affectation du montant pour chaque opération est ainsi laissée à la liberté de chaque bailleur, ceci afin de permettre de financer des opérations qui sont plus difficiles à équilibrer que d'autres.

Annexe 2 : demande prévisionnelle d'agrément de logements locatifs sociaux (LLS) par commune en 2024

Priorisation des attributions d'agrément demandés dans les communes de m2A selon leur retard SRU :

Communes priorité 1 : communes anciennement carencées, ou fortement déficitaires

	Taux LLS au 01/01/2023
Morschwiller le Bas	10,52%
Brunstatt-Didenheim	11,16%
Habsheim	11,27%

Communes priorité 2 : écart aux objectifs supérieur à 3%

	Taux LLS au 01/01/2023
Richwiller	14,58%
Rixheim	15,23%
Bollwiller	15,42%
Sausheim	16,25%
Kingersheim	16,66%

Communes priorité 3 : écart aux objectifs inférieur à 3%

	Taux LLS au 01/01/2023
Riedisheim	18,85%
Wittelsheim	19,16%
Staffelfelden	19,47%
Lutterbach	19,54%

Communes priorité 4 (proche de 3 500 habitants à moyen terme):

Baldersheim, Pulversheim, Ruelisheim, Ungersheim, Zillisheim

Communes priorité 5 : communes respectant le taux de 20%

	Taux LLS au 01/01/2023
Illzach	20,02%
Pfastatt	20,19%
Wittenheim	20,56%
Mulhouse	31,76%

Annexe 3 : projets de production de logements sociaux 2024

Publiée le 2 juillet 2024 sur le site Internet de Mulhouse Alsace Agglomération

Liste prévisionnelle des opérations avec la répartition droit commun et NPNRU (à juin 2024) :

Commune LLS 2024			Répartition globale initiale					Proposition après retraitement					
								NPNRU		Droit commun			
								PLAI	PLUS	PLS	PSLA	Total lgt	PLAI
Riedisheim	NEOLIA	rue du Commerce	11	6	6		23	10	6	1		6	
Zillisheim	NEOLIA	Lotissement du Soleil		1			1				1		
Habsheim	NEOLIA	rue des Noyers	11	11	8		30	11	7		4	8	
Riedisheim	NEOLIA	34, rue d'Alsace	2	2	1		5			2	2	1	
Ottmarsheim	VILOGIA	Hamo de la Belle Saison 2			9		9					9	
Lutterbach	3F GE	19 rue Poincaré	8	7			15	9	6				
Wittelsheim	3F GE	rue d'Ensisheim	4	8	1		13	7	5			1	
Wittenheim	3F GE	rue du Loiret	1				1			1			
Wittenheim	3F GE	130 rue d'Ensisheim			7		7					7	
Morschwiller-le-Bas	HHA	rue des Jardins	3	1			4	3	1				
Habsheim	HHA	lotissement terre d'azur			2		2					2	
Lutterbach	HHA (ATHIS)	Zac de la Rive de la Doller				22	22						22
Ottmarsheim	HHA (ATHIS)	rue de Hombourg				18	18						18
Wittelsheim	HHA (ATHIS)	3 rue Simone Veil				7	7						7
Mulhouse	m2AH	Rue Achille Penot	20	3	3		26			20	3	3	
Kingersheim	m2AH	rue de Cherbourg	3	5			8			3	5		
Kingersheim	m2AH	rue de l'Eglise	2	3			5			2	3		
Ottmarsheim	Sovia Constructions	Hamo de la Belle Saison 2				2	2						2
Zillisheim	Sovia Constructions	Lieu-dit Hoell				9	9						9
Bollwiller	Sovia Constructions	Le Hamo du Vieil Armand				2	2						2
Lutterbach	Domial	Ecoquartier Rives de la Doller			17		17					17	
Richwiller	Domial	11 rue de la gare	18	12			30	18	12				
			83	59	54	60	256	58	37	29	18	54	60
								95		101			
								196					

Annexe 4 : adaptations locales des modalités de calcul des loyers et redevances maximales applicables au logement locatif social

Ensemble plafonné à 15 %

I. Localisation

1. Opérations réalisées dans les zones suivantes : (construction neuve + acquisition-amélioration)

Communes de Morschwiller-le-Bas, Habsheim et Brunstatt-Didenheim	12%
Communes de plus de 3 500 habitants avec objectif de rattrapage : Bollwiller, Kingersheim, Lutterbach, Richwiller, Riedisheim, Rixheim, Sausheim, Staffelfelden, Wittelsheim	8%
Communes SRU sans objectif de rattrapage : Illzach, Mulhouse, Pfastatt, Wittenheim	4%
Communes de moins de 3500 habitants mais pouvant être soumises à la loi SRU selon l'évolution de la population dans les prochaines années : Baldersheim, Pulversheim, Ruelisheim, Ungersheim, Zillisheim	6%
Communes non SRU : Bantzenheim, Battenheim, Berrwiller, Bruebach, Chalampé, Dietwiller, Eschentzwiller, Feldkirch, Flaxlanden, Galfingue, Heimsbrunn, Hombourg, Niffer, Ottmarsheim, Petit-Landau, Reiningue, Steinbrunn le Bas et Zimmersheim	2%

2. Opérations réalisées dans le périmètre de monuments historiques ou en site patrimonial remarquable5%

II. Qualités thermiques**1. Pour les opérations dont le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2021****a) Construction neuve**

Label RT 2020 ou E+C-	6%
Label THPE : niveau RT 2012 – 20%	6%
Label HPE : niveau RT 2012 – 10%	3%
Utilisation d'énergies renouvelables :	4%

b) Acquisition-amélioration

Label HPE rénovation	4%
Label BBC rénovation	6%
Utilisation d'énergies renouvelables	4%

2. Pour les opérations dont le permis de construire a été déposé après le 1er janvier 2022

a) Construction neuve

Réduction de la consommation d'énergie non-renouvelable Cep,nr d'au moins 10% par rapport à la RE2020	2%
Pour les logements collectifs : système de chauffage performant utilisant des énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque pour la production d'énergie, poêles à pellets ou granulés, géothermie, biomasse)	2%
Raccordement au réseau de chaleur urbain de m2A à chaleur fatale ou géothermie ou biomasse	5%

b) 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 pellets ou granulés, géothermie, biomasse)	2%
Raccordement au réseau de chaleur urbain de m2A à chaleur fatale ou géothermie ou biomasse	5%
Atteinte d'un niveau HPE rénovation : Par l'obtention d'un label ou d'une certification Ou par la fourniture de l'étude thermique TH-C-E-ex	2%
Atteinte d'un niveau BBC rénovation : Par l'obtention d'un label ou d'une certification 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%

c) Adaptation aux épisodes de fortes chaleurs

Espaces verts collectifs dédiés aux locataires, entre 5 et 10m ² par logement	1%
Espaces verts collectifs dédiés aux locataires, au moins 10m ² par logement	2%
DH (degrés heures) < 350°C.h	1%
Pour les logements collectifs, appartements traversant ou à double orientation, pour l'ensemble des logements de l'opération	2%

Services complémentaires

1. Ascenseurs non obligatoire (au prorata des logements desservis) **5%**

si sous-sol desservi : **6%**

2. Habitat individuel **5%**

3. Locaux Collectifs Résidentiels (LCR) % de majoration =

$$\frac{0.77 \times \text{SLCR}}{\text{CS} \times \text{SU}}$$

CS : coefficient de structure ()*

SU : surface utile

SLCR : surface des locaux collectifs résidentiels

4. Construction de logements collectifs

(nombre de logements figurant sur le permis de construire)

- jusqu'à 10 logements compris **6%**

- de 11 à 25 logements compris **4%**

(*) Le coefficient de structure (CS) est calculé selon la formule:

$$\text{CS} = 0,77 \times [1 + (\text{nombre de logements} \times 20 \text{ m}^2 / \text{surface utile totale de l'opération})]$$

Lorsque l'opération comporte des surfaces annexes entrant dans le calcul de la surface utile, le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile par le loyer maximal au m² conventionné) ne dépasse pas pour les opérations PLUS et PLAI le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe et de toute majoration appliquée au loyer maximal de base mensuel (CS X LM zone) de plus de 20% ou, dans le cas des immeubles avec ascenseur, de plus de 25%. Pour les opérations PLS, le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum ne dépasse pas de plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.