

ANNEXE 7

RECOMMANDATIONS NATIONALES POUR LES MARGES LOCALES LIEES AUX CRITERES TECHNIQUES

1) Performance énergétique et qualité environnementale des opérations

Une majoration de loyer est possible pour tenir compte des choix énergétiques et des équipements favorisant la maîtrise de la dépense énergétique, ou plus généralement de la qualité environnementale d'une opération. Cette majoration est destinée à favoriser des investissements permettant une réduction des charges sans remettre en cause l'équilibre de l'opération. On veillera à ce que les critères sur lesquels s'appuie cette majoration tiennent compte du service rendu au locataire. Par ailleurs, compte tenu de la nécessité de maîtriser la quittance globale (loyer + charges) pour le locataire et des incertitudes liées à l'évolution à moyen terme du coût et de la structure tarifaire des différentes énergies, il convient de plafonner ces majorations, et dans la mesure du possible de les rendre inférieures à l'économie de charges attendue pour le locataire.

Les labels de performance énergétique sont des leviers intéressants pour accompagner l'innovation et aider la maîtrise d'ouvrage à se maintenir dans des démarches de progrès. Ils dégagent des gains en matière de charges locatives. Délivrés dans le cadre d'une certification globale d'ouvrage, ils permettent une intervention plus large que celle de la performance énergétique seule et il s'agit d'un gage de qualité. Il convient donc de les encourager.

Des labels publics (conventionnés par l'Etat) existent depuis septembre 2009 pour les bâtiments existants, délivrés par des organismes certificateurs accrédités selon la norme EN 45011 par le COFRAC et ayant passé une convention avec l'Etat : le label HPE (haute performance énergétique) rénovation et le label BBC rénovation. Leurs exigences sont spécifiques aux bâtiments existants. Pour une opération d'acquisition-amélioration, portant sur un bâtiment achevé après le 1^{er} janvier 1948, il est recommandé d'adosser la majoration de loyer à l'obtention d'un de ces labels, dans la mesure où la date de dépôt du permis de construire de ce bâtiment est antérieure au 1^{er} janvier 2006.

Pour les opérations de construction neuve soumises à la RT 2012, il n'existe pas de label conventionné par l'Etat. Malgré cela, il est possible d'adosser la majoration de loyer à l'obtention d'un label délivré dans le cadre d'une certification globale d'ouvrage, par un tiers organisme certificateur accrédité selon la norme EN 45011 par le COFRAC.

Le choix des taux de majoration de loyers accordés est laissé à votre appréciation. Cette majoration de loyer devra être comparable à la diminution de charges permise, notamment par le gain de performance au-delà des niveaux réglementaires. En particulier, il n'est pas autorisé de faire de majoration pour le seul respect de la réglementation thermique. Pour ce faire, vous pourrez tenir compte des conditions climatiques locales, de la performance énergétique de l'opération par rapport aux objectifs des réglementations, du type d'énergie utilisée pour le chauffage et l'ECS, de la qualité environnementale de l'opération, dès lors que les critères choisis permettent de tenir compte du service rendu aux locataires.

2) Présence de locaux collectifs résidentiels :

La majoration de loyer recommandée au m² est égale à :

$$\sqrt{\frac{6 \times (\text{SLCR}/\text{SU}) - 6 \times (\text{SLCR}/\text{SU})^2 - 0,6}{1000}}$$

où SLCR est « la surface des locaux collectifs résidentiels ou de service qui sont réservés à l'usage exclusif des locataires, étant précisé que la surface des locaux techniques ou des espaces de circulation n'est pas prise en compte », SU est la surface utile totale et CS est le coefficient de structure.