

Marges locales applicables à compter du 1<sup>er</sup> juin 2009  
Version définitive

**NOUVELLES MARGES LOCALES POUR LA CONSTRUCTION NEUVE**

**1. ASSIETTE**

**1.1. MQ**

	Logements ordinaires	Logements foyers
<b>Choix énergétique</b>		
HPE 2005 ou HPE EnR 2005	+ 5 %	+ 4 %
THPE 2005 ou THPE EnR 2005	+ 10 %	+ 8 %
BBC 2005	+ 10 %	+ 8 %
<b>Choix de certification</b>		
Méthode qualitel	+ 8 %	Sans objet
Certification habitat et Environnement		
<b>Taille de l'opération</b>	3 % – (Nbre Logts x 0,03 %)	3 % – (Nbre Logts x 0,03 %)
<b>Ascenseurs</b>		
Sans sous-sol desservi	+ 5 %	+ 4 %
Avec sous-sol desservi	+ 6 %	+ 5 %
Locaux collectifs résidentiels	$(0,77 \times S \text{ LcR}) / (Cs \times Su)$	$0,77 \times (S \text{ LcR} - (\text{Nbre Logts} \times 18)) / (Cs \times Su)$
<b>Total plafonné</b>	<b>+ 24 %</b>	<b>+18 %</b>

**1.2. ML**

**Objectifs :**

- ⇒ **avantager la densité, sans négliger le contexte rural d'une partie de la Seine-et-marne**
- ⇒ **favoriser les opérations qui répondent aux besoins du territoire**
- ⇒ **favoriser les opérations qui prennent en compte des éléments de développement durable**

	Logements ordinaires	Logements foyers
<b>Taille opération</b>		
<u>Zone 1 et agglo zone 2</u>		
⇒ > 30 logts	+ 3 %	Sans objet
⇒ entre 10 et 30	+ 2 %	
<u>Zone 2 hors agglo :</u>		
⇒ entre 3 et 20 lgts	+ 4 %	
<u>Opérations expérimentales d'insertion :</u> IGLOO, habitat adaptés gens du voyage sédentarisés	+ 5 %	
<b>Localisation et adaptation aux besoins</b>		
Secteur ABF	+ 5 %	+ 5%
Ville Nouvelle ou gare	+ 5 %	+ 5 %
20 % de PLAI dans bassins déficitaires	+ 5 %	sans objet
<b>Composantes du programme</b>		
Label BBC	+ 2	+ 2 %
<b>Total plafonné</b>	<b>+ 12% zone 1 et 20% zone 2</b>	<b>+12 %zone 1 et 20% zone 2</b>

Marges locales applicables à compter du 1<sup>er</sup> juin 2009  
Version définitive

**2. LOYERS**

**Objectifs :**

- ⇒ promouvoir des logements économes en énergie
- ⇒ atténuer l'impact de la zone 2

Critères	marges
<b>Choix énergétique</b>	
THPE 2005	+ 6 %
THPE EnR 2005	+ 10 %
BBC	+12 %
<b>ascenseurs</b>	+ 4 %
<b>localisation</b>	
Oubliés de la zone 1	+10 %
Commune > 5 000 hab en zone 2	+ 6 %
Commune entre 2500 hab et 5000 hab en zone 2	+ 4 %
Desserte TC ferrée en zone 1	+ 3 %
Desserte TC ferrée en zone 2	+ 5 %
<b>Total plafonné à :</b>	12 % sans ascenseur 18 % si ascenseur

---

Marges locales applicables à compter du 1<sup>er</sup> juin 2009  
Version définitive

**NOUVELLES MARGES LOCALES POUR L'ACQUISITION-AMELIORATION**

**1. ASSIETTE**

**1.1. MQ**

	Logements ordinaires	Logements foyers
<b>Installation ou maintien chauffage central</b>		
Majoration « canalisation »		+ 6,5 %
Majoration « chaudière »		+ 3,5 %
<b>accessibilité</b>	1,5 x Coût travaux access. / montant global travaux (HT)	
<b>Economies de travaux</b>	50 % - Coût global travaux / (CS x SU x VB)	
<b>Taille de l'opération</b>	3 % – (Nbre Logts x 0,03 %)	
<b>Ascenseurs</b>		
Sans sous-sol desservi	+ 5 %	+ 4 %
Avec sous-sol desservi	+ 6 %	+ 5 %
Locaux collectifs résidentiels	$(0,77 \times S \text{ LcR}) / (Cs \times Su)$	$0,77 \times (S \text{ LcR} - (\text{Nbre Logts} \times 18)) / (Cs \times Su)$
<b>Total plafonné</b>	<b>+ 24 %</b>	<b>+18 %</b>

**1.2. ML**

**Objectifs :**

- ⇒ Favoriser les opérations permettant une remise sur le marché de logements vacants ou insalubres – ou la création de logements par changement d'usage
- ⇒ favoriser les opérations qui répondent aux besoins du territoire, y compris en zone rurale

	Logements ordinaires	Logements foyers
<b>Amélioration qualité du bâti</b>		
certification habitat patrimoine	+ 4 %	
<b>Taille de l'opération</b>		Sans objet
⇒ < 5 logts	+ 4 %	
⇒ entre 5 et 15	+ 3 %	
<b>Localisation et adaptation aux besoins</b>		
Communes entre 2500 et 10000 hab	+ 5 %	+ 5 %
Secteur ABF	+ 5 %	+ 2 %
Gare	+ 5 %	+ 5 %
20 % de PLAI dans bassins déficitaires	+ 5 %	sans objet
<b>Traitement bâtiment insalubre</b>	+ 8 %	+ 8 %
<b>Remise sur le marché de logements vacants</b>	+ 8 %	+ 5 %
<b>Changement d'usage</b>	+ 5 %	+ 5 %
<b>Total plafonné</b>	<b>+ 12% zone 1 et 20% zone 2</b>	<b>+12 % zone 1 et 20% zone 2</b>

Marges locales applicables à compter du 1<sup>er</sup> juin 2009  
Version définitive

**2. LOYERS**

**Objectifs :**

- ⇒ **promouvoir l'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments**
- ⇒ **atténuer l'impact de la zone 2**

Critères	marges
<b>performance énergétique</b> Classe C ou D après rénovation	+ 4 %
<b>ascenseurs</b>	+ 4 %
<b>localisation</b> Oubliés de la zone 1	+10 %
Commune > 5 000 hab en zone 2	+ 6 %
Commune entre 2500 hab et 5000 hab en zone 2	+ 4 %
Desserte TC ferrée en zone 1	+ 3 %
Desserte TC ferrée en zone 2	+ 5 %
<b>Total plafonné à :</b>	12 % sans ascenseur 18 % si ascenseur

## ANNEXE 1 : précisions sur les critères de majoration

### A / CRITERES DE LOCALISATION

#### « Agglo zone 2 » = Communes de zone 2 situées en agglomération au sens INSEE :

- Trilport,
- Coulommiers, Mouroux, Pommeuse, la Cellesur-Morin, Faremoutiers
- Provins, Rouilly, Saint-Brice
- Nemours, Saint-Pierre-les-Nemours
- Montereau, Varennes, Saint-Germain-Laval, Cannes-Ecluses

#### « ville nouvelle »

- **Sénart** : Cesson, Combs-la-Ville, Lieusaint, Moissy-Cramayel, Réau, Savigny-le-Temple, Vert-Saint-Denis
- **Marne-la-Vallée** :
  - Secteur 2 : Champs-sur-Marne, Croissy-Beaubourg, Emerainville, Lognes, Noisiel, Torcy
  - Secteur 3 : Bussy-Saint-Georges, Bussy-Saint-Martin, Chanteloup-en-Brie, Collégien, Conches-sur-Gondoire, Ferrières-en-Brie, Guermantes, Gouvernes, Jossigny, Lagny-sur-Marne, Montévrain, Saint-Thibault-des-Vignes
  - Secteur 4 : Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre, Serris

#### « bassins déficitaires [en PLAI] = bassins d'habitat au sein desquels on compte plus de 8 demandeurs pour 1 PLAI offert :

- **Marne Nord** : Annet-sur-Marne, Brou-sur-Chantereine, Carnetin, Chalifert, Charmentray, Charny, Chelles, Claye-Souilly, Compans, Courtry, Dampmart, Fresnes-sur-Marne, Gressy, Iverny, Jablines, Lesches, Messy, Mitry-Mory, Nantouillet, Le Pin, Le Plessis-au-Bois, Pomponne, Précysur-Marne, Saint-Mesmes, Thorigny-sur-Marne, Trilbardou, Vaires-sur-Marne, Vignely, Villeparisis, Villeroy, Villevaudé
- **Marne la Vallée** : Bailly-Romainvilliers, Bussy-Saint-Georges, Bussy-Saint-Martin, Champs-sur-Marne, Chanteloup-en-Brie, Chessy, Collégien, Conches-sur-Gondoire, Coupvray, Croissy-Beaubourg, Emerainville, Ferrières-en-Brie, Gouvernes, Guermantes, Jossigny, Lagny-sur-Marne, Lognes, Magny-le-Hongre, Montévrain, Noisiel, Saint-Thibault-des-Vignes, Serris, Torcy
- **Frangé Ouest** : Brie-Comte-Robert, les chapelles-Bourbon, Châtres, Chevry-Cossigny, Crèvecoeur-en-Brie, Dammartin-sur-Tigeaux, Favières, Férolles-Attilly, Fontenay-Trésigny, Gretz-Armainvilliers, La Houssaye-en-Brie, Lésigny, Liverdy-en-Brie, Marles-en-Brie, Neufmoutiers-en-Brie, Ozoir-la-ferrière, Pontault-Combault, Poncarré, Presles-en-Brie, Roissy-en-Brie, Servon, Tournan-en-Brie, Villeneuve-le-Comte, Villeneuve-Saint-Denis

#### « Gare » : recouvre les communes bénéficiant d'une desserte ferrée en zone 1 ou 2

##### Liste des communes de ZONE 1 bénéficiant d'une desserte ferrée

- Ligne D :
  - Combs-la-Ville, Lieusaint, Moissy-Cramayel, Savigny-le-Temple, Cesson, le Mée, Melun
- ligne E :
  - Chelles
  - Emerainville, Pontault-Combault, Roissy-en-Brie, Ozoir-la-Ferrière, Gretz-Armainvilliers, Tournan
- Ligne P :
  - Vaires-sur-Marne, Lagny-sur-Marne, Thorigny-sur-Marne, Esbly, Meaux
  - Montry, Couilly-Pont-aux-Dames, Villers-Sur-Morin, Crécy-la-Chapelle
- Ligne R :
  - Saint-Fargeau-Ponthierry, Pringy, Boissise-le-Roi
  - Livry-sur-Seine, Chartrettes, Fontaine-le-Port, Héricy, Vulaines, Champagne-sur-Seine
  - Bois-le-Roi, Fontainebleau, Avon, Thomery, Moret-sur-Loing, Veneux-les-Sablons, Bourron-Marlotte, Montigny sur Loing

## Marges locales applicables à compter du 1<sup>er</sup> juin 2009 Version définitive

Pour l'application des marges, on retiendra également les communes sans gare, mais limitrophes des communes bénéficiant d'une desserte particulièrement attractive par rapport à Paris :

- Communes limitrophes de Melun, Moret-sur-Loing, Chelles, Lagny, Esbly, Fontainebleau,
  - Courtry, Brou, Vaires
  - Pomponne, Saint-Thibault des Vignes, Dampmart
  - Montry
  - Dammarie-les-Lys, La Rochette, Rubelles, Vaux le Pénil
  - Samoreau, Vulaines

### Liste des communes de ZONE 2 bénéficiant d'une desserte ferrée :

- ligne R :
  - Saint-Pierre-les-Nemours, Bagneaux-sur-Loing, Souppes-sur-Loing, Château-Landon,
  - Saint-Mammes, Vernou-la-Celle, La Grande-Paroisse, Varennes-sur-Seine, Montereau-Fault-Yonne
- Ligne P :
  - Verneuil-L'étang, Mormant, Nangis, Longueville, Sainte-Colombe, Poigny, Provins
  - Marles-en-Brie, Morcerf, La Celle-sur-Morin, Pommeuse, Mouroux, Coulommiers
  - Trilport, Changis, La ferté-sous-Jouarre
  - Isles-les-Meldeuse, Lizy-sur-Ourcq, Crouy-sur-Ourcq

Pour l'application des marges, on retiendra également les communes sans gare, mais limitrophes des communes bénéficiant d'une desserte particulièrement attractive par rapport à Paris :

- Communes limitrophes de Montereau, Saint-Pierre-les-Nemours, et La Ferté-sous-Jouarre
  - Cannes-Ecluses
  - Nemours, Darvault
  - Sept-sorts

### « Liste des communes oubliées de la zone 1 » : Trilport

### Liste des communes de zone 2 de plus de 5 000 habitants :

Montereau, Provins, Nemours, Coulommiers, La Ferté-sous-Jouarre, Nangis, Saint-Pierre-les-Nemours, Souppes-sur-Loing, Fontenay-Trésigny

### Liste des communes de zone 2 de 2 500 à 5 000 habitants :

Triport, Mouroux, Le Châtelet-en-Brie, Mormant, La Ferté-Gaucher, Jouarre, Lizy-sur-ourcq, Saint-Mammes, Château-Landon, Verneuil l'Étang, Boissy-le-Châtel, Chaumes-en-Brie, Guignes, Bourron-Marlotte, Saint-Germain-Laval, Montigny-sur-Loing, Donnemarie-Dontilly, Rozay-en-Brie, Pommeuse, Vernou-la-Celle, La Chapelle-la-Reine, Ecuelles, Cannes-Ecluses, la Grande-Paroisse.

## **B/ AUTRES CRITERES**

**Traitement des bâtiments insalubres** : concerne les bâtiments concernés par un arrêté d'insalubrité

**Remise sur le marché des logements vacants** : concerne les logements vacants depuis 3 ans (justificatifs : absence de taxe d'habitation délivrée par les impôts, relevés EDF,...)

**Classification énergétique des bâtiments** : contrat de certification, notice du maître d'œuvre...