

La Défense, 6 juillet 2004

Le Secrétaire d'Etat au Logement
à

Mesdames et Messieurs les destinataires
désignés ci-dessous

ministère
de l'Emploi,
du Travail et de
la Cohésion Sociale

secrétariat d'Etat
au Logement

direction générale
de l'Urbanisme
de l'Habitat
et de la Construction
service
de la Stratégie
et de la Législation
sous-direction
du Droit
de l'Habitat
bureau
des Rapports Locatifs

affaire suivie par : Vincent TIBI et Agnès PAL - DGUHC-DH2
tél. 01 40 81 97 96 ou 97.24 - fax 01 40 81 10 81
mél. Vincent.Tibi@equipement.gouv.fr ou Agnès.Pal@equipement.gouv.fr

Titre : Circulaire UHC/DH2/ n° 2004-15 du 6 juillet 2004 relative à la fixation
loyer maximal des conventions
Textes sources : article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation
N° NOR : SOCU0410170C
N° circulaire : UHC/DH2/n°2004-15
Mots-clés : loyer logement aidé contrat

Réf. classement :

Publication : B.O. J.O.

DESTINATAIRES :

DESTINATAIRES	Préf dépt	Préf rég	DDE	DRE	CETE	CIFP	SGVN	ANAH	ANPEEC	CGLLS
P/attribution	oui		oui	oui						
P/information						oui		oui	oui	oui

DESTINATAIRES	DAFAG	DGUHC	SGGOU	DAEI	DRAST	DPS	CGPC	MILOS	BAJ	CILPI
P/attribution		oui					oui	oui		oui
P/information				oui		oui				

NOR : SOCU0410170C

CIRCULAIRE UHC/DH2/n°2004-15
ANNUELLE RELATIVE A LA FIXATION
DU LOYER MAXIMAL DES CONVENTIONS
(ARTICLE L.351.2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION)

Le Secrétaire d'Etat au Logement

à

Mesdames et Messieurs les Préfets de Région,
Direction Régionale de l'Equipement,
Mesdames et Messieurs les Préfets de Département,
Direction Départementale de l'Equipement.

La présente circulaire a pour objet de vous donner les valeurs (loyer maximal de zone, loyer maximal et redevances maximales) des loyers maximaux des logements nouvellement conventionnés applicables aux conventions conclues à compter du 1er juillet 2004. **Ces valeurs figurent dans les tableaux de l'annexe 1.**

Je vous rappelle qu'**elles constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique.** Les loyers maximaux inscrits dans les conventions doivent, en effet, faire l'objet d'un examen attentif de vos services qui doivent se préoccuper, d'une part, du nécessaire équilibre de gestion des organismes et, d'autre part, de la dépense globale de loyer (loyer + charges + consommations liées au logement) au regard des ressources des locataires et du service rendu. **Vous porterez une attention particulière à la solvabilité des locataires lors de la fixation des loyers maximaux.**

Les autres précisions utiles à la fixation des loyers maximaux des conventions figurent dans les annexes 2 à 11 de la présente circulaire.

Elles reprennent à l'identique les dispositions de la circulaire n° 2003-47 du 30 juillet 2003, à l'exception : - dans **l'annexe 5** (cas particuliers et dérogations), du changement du zonage de référence pour les déplafonnements des loyers ANAH en zones tendues ;

- de **l'annexe 8** (recommandations nationales pour les marges départementales liées aux critères techniques) modifiée pour une meilleure prise en compte des conditions climatiques locales, des évolutions de la réglementation technique et des tarifs des différentes énergies.

Pour le Ministre et par délégation,
le Directeur Général de l'Urbanisme, de
l'Habitat et de la Construction

signé

François DELARUE

La présente circulaire comporte 11 annexes :

• **ANNEXE 1 :**

Valeurs des loyers maximaux et des redevances maximales des opérations conventionnées à partir du 1^{er} juillet 2004.

• **ANNEXE 2 :**

Loyers maximaux et redevances maximales des conventions en cours.

• **ANNEXE 3 :**

Champ d'application du régime de la surface utile et de la surface corrigée.

• **ANNEXE 4 :**

Marges sur les loyers calculés sur la base de la surface utile.

• **ANNEXE 5 :**

Cas particuliers et dérogations.

• **ANNEXE 6 :**

Modalités de calcul des loyers sous le régime de la surface utile.

• **ANNEXE 7 :**

Calcul du coefficient de structure.

• **ANNEXE 8 :**

Recommandations nationales pour les marges départementales liées aux critères techniques.

• **ANNEXE 9 :**

Limitation du loyer au m² pour les opérations financées avec du PLUS et du PLA-I dans le cas d'annexes importantes.

• **ANNEXE 10 :**

Règles spécifiques au conventionnement des logements-foyers et des résidences sociales.

• **ANNEXE 11 :**

Liste des communes constituant la zone 1 bis.

ANNEXE 1

**VALEURS DES LOYERS MAXIMAUX ET DES REDEVANCES
MAXIMALES DES OPERATIONS CONVENTIONNEES
A PARTIR DU 1^{ER} JUILLET 2004**

A - Valeurs du loyer maximal de zone (LMzone) des logements
conventionnés en surface utile au 1^{er} juillet 2004

Le loyer maximal de base mensuel est le produit du loyer maximal de zone (LMzone) tel qu'indiqué dans le **tableau A** ci-après et du coefficient de structure de l'opération (CS) tel que calculé en annexe 7. L'annexe 6 rappelle les modalités de calcul des loyers sous le régime de la **surface utile**.

TABLEAU A

Loyer mensuel en _ par m_ de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1 BIS ¹	ZONE 2	ZONE 3
I. a) Logements financés en PLA d'intégration				
b) Logements financés à l'aide d'un PLS et d'une subvention de l'ANAH dans le cadre d'un PST	4,60	4,90	4,03	3,74
II. a) Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)				
b) Logements financés à l'aide d'un PLS et d'une subvention de l'ANAH en OPAH ou PIG	4,87	5,21	4,32	3,97
c) Logements conventionnés sans travaux par des bailleurs autres que HLM				
III. a) Logements financés avec du PLUS				
b) « PALULOS communales² »				
c) Logements appartenant ou gérés par les organismes d'HLM et conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'Etat	5,18	5,50	4,54	4,22
IV. a) Logements financés en PCL				
b) ILM et ILN et logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24.12.63 et des régimes postérieurs, après réhabilitation de l'Etat, ou conventionnés sans travaux	5,76	6,12	5,04	4,68
V. Logements financés en PLS	7,77	8,25	6,81	6,33

¹ Définie à l'annexe 11.

² Les opérations dites « PALULOS communales » concernent uniquement les logements à usage locatif des bénéficiaires de subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux visés aux 2° et 3° de l'article R. 323-1 du CCH.

B - Valeur des loyers annuels maximaux des logements conventionnés en surface corrigée au 1^{er} juillet 2004

Le tableau B ci-après donne la valeur des loyers annuels maximaux de l'ensemble des logements conventionnés sous le régime de la **surface corrigée**, par type de logements et par zone.

TABLEAU B

Loyer annuel en _ par m_ de surface corrigée

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1BIS ³	ZONE 2	ZONE 3
I. a) Autres logements appartenant ou gérés par les organismes d'HLM (à l'exception de ceux visés au II. a) et IV. ci-dessous) réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS) ou conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation b) Logements faisant l'objet d'une convention en application de l'article R.353-32, bénéficiant de subventions de l'ANAH dans le cadre d'un PST	34,13	36,18	29,85	28,15
II. a) Logements financés à l'aide des anciens prêts CFF (autres que ceux mentionnés au IV. ci-dessous) réhabilités avec subvention de l'Etat ou conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation b) Logements faisant l'objet d'une convention en application de l'article R.353-32, à l'exception des logements bénéficiant de subventions de l'ANAH dans le cadre d'un PST c) Pour les bailleurs autres que HLM, logements autres que ceux mentionnés au III. déjà conventionnés et améliorés à l'aide de subvention de l'Etat (PALULOS), appartenant notamment aux collectivités locales ou aux sociétés d'économie mixte, sous réserve de respecter les conditions mentionnées à l'annexe 5	35,66	37,71	31,74	29,18
III. « PALULOS communales ⁴ »	38,24	40,55	33,94	31,79
IV. ILM et ILN et logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24.12.63 et des régimes postérieurs, après réhabilitation avec subvention de l'Etat ou conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation	42,49	45,04	37,71	35,32

C - Valeur des loyers annuels maximaux des logements conventionnés en surface habitable au 1^{er} juillet 2004

³ Définie à l'annexe 11.

⁴ Les opérations dites « PALULOS communales » concernent uniquement les logements à usage locatif des bénéficiaires de subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux visés aux 2^o et 3^o de l'article R. 323-1 du CCH.

Les logements financés à l'aide d'un PAP pour l'accèsion à la propriété et appartenant à des bailleurs personnes physiques entrent dans le champ d'application de la **surface habitable** (art. R.353-172 du CCH). Les valeurs des loyers annuels maximaux de ces logements, mis en location en application de l'article R. 331-41 3°, figurent aux I et II du tableau suivant.

TABLEAU C

Loyer annuel en _ par m_ de surface habitable

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1BIS ⁵	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements construits ou acquis et améliorés à l'aide d'un PAP (convention en annexe de l'article R. 353-166 du CCH pour les bailleurs personnes physiques et de l'article R.353-200 pour les bailleurs autres que HLM)	90,10	96,07	80,55	74,92
II. Logements construits à l'aide d'un PAP bénéficiant d'un label Haute Performance Energétique ou Solaire ou d'un label qualitel Haute Performance Energétique				
- niveau 3 étoiles ou note 4 à la rubrique S de la méthode qualitel	98,11	103,58	86,86	81,22
- niveau 4 étoiles ou note 5 à la rubrique S de la méthode qualitel	100,00	105,29	91,29	85,49

D - Valeur des redevances maximales des logements-foyers et des résidences sociales au 1^{er} juillet 2004

Le conventionnement implique le respect des caractéristiques techniques notamment lors des opérations de construction, d'amélioration, ou d'acquisition - amélioration d'immeubles en vue d'y aménager des logements-foyers à usage locatif.

Les valeurs indiquées dans le tableau qui suit, applicables aux logements-foyers et aux logements-foyers dénommés résidences sociales ont été actualisées de + **2,5 %**.

Les valeurs maximales, fixées au niveau national, représentent la part maximale de la redevance assimilable à l'équivalent loyer plus l'équivalent charges (cf. articles R. 353-158, R. 353-159 du CCH pour les logements-foyers personnes âgées et handicapées et R. 353-165-4 du CCH pour les résidences sociales).

Pour les logements occupés par plusieurs personnes sans lien de parenté, le montant de la redevance, fixé pour ces logements dans le tableau ci-dessous, doit être divisé par le nombre d'occupants du logement.

Le financement en prêt locatif social (PLS) n'étant pas adapté aux caractéristiques des Résidences Sociales qui est de répondre à la demande de nombreuses personnes défavorisées ayant difficilement accès aux circuits traditionnels du logement, il ne peut donc être mobilisé pour financer de tels établissements.

TABLEAU D

⁵ Définie à l'annexe 11.

La part maximale de la redevance assimilable aux équivalents loyer plus charges au 1^{er} juillet 2004 :

En _ par mois, par type de logement et par zone

Type de logement ⁶	Financement	Zone 1	Zone 1 bis	Zone 2	Zone 3
Type 1	PLA d'Intégration	314,7	330,23	285,38	264,36
	PLUS	332,22	348,61	301,27	278,93
	PLS	-	-	-	-
Type 1'	PLA d'Intégration	414,66	435,85	379,90	351,60
	PLUS	437,83	460,18	401,09	371,13
	PLS	547,26	575,23	501,41	463,99
Type 1 bis	PLA d'Intégration	456,21	478,89	418,14	386,19
	PLUS	481,55	505,54	441,31	407,87
	PLS	601,88	632,02	551,73	509,84
Type 2	PLA d'Intégration	475,09	497,92	432,70	399,10
	PLUS	512,83	537,32	467,13	431,22
	PLS	641,11	671,73	584,00	538,99
Type 3	PLA d'Intégration	488,66	512,33	444,79	412,02
	PLUS	549,57	576,39	500,24	463,66
	PLS	686,96	720,56	625,38	579,54
Type 4	PLA d'Intégration	544,93	571,76	496,11	461,01
	PLUS	612,97	642,94	558,34	518,46
	PLS	766,25	803,66	697,88	648,07
Type 5	PLA d'Intégration	601,39	631,17	547,59	509,34
	PLUS	676,54	710,30	615,78	573,42
	PLS	845,72	887,92	769,73	716,76
Type 6	PLA d'Intégration	658,00	690,78	598,91	558,02
	PLUS	740,10	777,18	673,56	627,70
	PLS	925,17	971,52	841,89	784,63

ANNEXE 2

⁶ Cf. annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996 (JO du 20 juin 1996).

LOYERS MAXIMAUX ET REDEVANCES MAXIMALES DES CONVENTIONS EN COURS

I. LOYERS MAXIMAUX DES CONVENTIONS EN COURS

Pour les conventions déjà signées, il est rappelé que le loyer maximal évolue le 1er juillet de chaque année en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE.

Avant le 1^{er} janvier 1995, le loyer maximal était révisé en fonction des variations de l'ICC, entre l'indice du quatrième trimestre précédant l'année de révision et l'indice du quatrième trimestre de l'année antérieure à l'année précédant la première date de révision.

Depuis le 1^{er} janvier 1995, la révision annuelle du loyer maximal des conventions en cours et des nouvelles conventions est opérée selon la variation de la moyenne sur quatre trimestres (moyenne associée⁷) de l'ICC.

Pour 2004, la variation annuelle de la moyenne associée à l'ICC au 4^{ème} trimestre 2003 s'élève à **+ 2,96 %**.

Actualisation des montants des loyers au m des conventions déjà signées

L'actualisation des loyers plafonds des conventions déjà signées peut se faire de la manière suivante :

1- conventions signées avant le 1er juillet 1994 :

Le loyer plafond applicable après actualisation à partir du 1er juillet 2004 est égal au loyer maximal initial de la convention multiplié par :

$$\frac{\text{ICC 4ème trimestre 1993}}{\text{ICC 4ème trimestre de l'année antérieure à 1993}} \times \frac{\text{moyenne associée à l'ICC du 4ème trimestre 2003}}{\text{moyenne associée à l'ICC du 4ème trimestre l'année précédant la 1ère date de révision}}$$

$$\text{soit, loyer max initial conv } \times \frac{1016}{\text{ICC 4ème trimestre de l'année antérieure à l'année précédant la 1ère date de révision}} \times 1200,5$$

1016,75

⁷ La moyenne associée est la moyenne des ICC du trimestre de référence et des trois trimestres qui le précèdent. Pour les logements conventionnés, le trimestre de référence est toujours le 4ème trimestre, donc la moyenne se fait toujours sur les 4 trimestres de l'année civile.

2- conventions signées entre le 1er juillet 1994 et le 30 juin 2004 :

$$\text{loyer initial max conventionné} \quad \times \quad \left[\begin{array}{l} \text{moyenne associée à l'ICC du 4ème trimestre 2003} \\ \text{moyenne associée à l'ICC du 4ème trimestre de} \\ \text{l'année antérieure à l'année précédant la 1ère date de} \\ \text{révision} \end{array} \right.$$

—

II. REDEVANCES MAXIMALES DES CONVENTIONS EN COURS

Evolution en pourcentage de la part de la redevance maximale pour les conventions signées avant le 1er juillet 2004

Le pourcentage d'évolution applicable à compter du 1^{er} juillet 2004 à la redevance maximale est de :

- + **2,63%** pour les FJT (foyers de jeunes travailleurs), FPA (foyers de personnes âgées), FPH (foyers de personnes handicapées)
- + **2,77 %** pour les FTM (foyers de travailleurs migrants)
- + **2,90 %** pour les Résidences Sociales

La notion de lit

Supprimé pour les opérations de constructions neuves, l'intitulé « lit » ne subsiste plus que pour les opérations de réhabilitation.

Les valeurs maximales de référence de l'intitulé « lit » sont :

- en zone 1 248,46 _
- en zone 1 bis 261,05 _
- en zone 2 227,28 _
- en zone 3 210,23 _

ANNEXE 3

CHAMP D'APPLICATION DU REGIME DE LA SURFACE UTILE ET DE LA SURFACE CORRIGEE

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA SURFACE UTILE

Les logements entrant dans le champ d'application de la surface utile sont ceux :

1) - appartenant à un organisme d'HLM ou appartenant à une collectivité locale et gérés par un organisme d'HLM ou appartenant à une SEM ayant demandé à bénéficier de l'article L. 353-18 du CCH,

- et faisant l'objet d'une convention signée à partir du 1er juillet 2004, pour leur construction, leur acquisition ou leur acquisition - amélioration (financements PLUS, PLAI, PLS, PCL, fonds propres).

textes : art R.353-16 (1° et 2°) du CCH pour les HLM, art R.353.70 pour les SEM

2) - appartenant à un bailleur autre que ceux mentionnés au 1) et faisant l'objet d'une première ou d'une nouvelle convention à partir du 1er juillet 2004, excepté les logements déjà conventionnés avant le 1er juillet 1996 qui restent en surface corrigée (tous financements, sauf si le logement fait l'objet d'une convention en application de l'article R.353-32 du CCH, notamment suite à une subvention de l'ANAH).

textes : art R.353-134 du CCH pour les PCL, art R.353-208 pour les PAP locatifs, art 8 de l'annexe à l'article R.353-90 pour les autres financements.

II. CHAMP D'APPLICATION DE LA SURFACE CORRIGEE

Les logements entrant dans le champ d'application de la surface corrigée sont ceux :

1) - appartenant à un organisme d'HLM ou appartenant à une collectivité locale et gérés par un organisme d'HLM ou appartenant à une SEM ayant demandé à bénéficier de l'article L. 353-18 du CCH,

- et conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation, ou après réhabilitation (conventions sans travaux, PALULOS).

textes : art R.353-16 (3°) du CCH pour les HLM, art R.353.70 pour les SEM

2) - appartenant à un bailleur autre que ceux cités au 1), conventionnés avant le 1er juillet 1996, dont le loyer maximal est fixé au m² de surface corrigée (conventions sans travaux ou après réhabilitation) et faisant l'objet d'avenants ou de nouvelles conventions (notamment à l'occasion du rachat des logements avec un autre financement, ou par un bailleur de statut différent).

textes : art R. 353-134 du CCH pour les PCL, art R. 353-208 pour les PAP locatifs, art 8 de l'annexe à l'article R. 353-90 pour les autres financements.

3) - appartenant à un bailleur ayant signé une convention en application de l'article R.353-32 du CCH (notamment ANAH).

texte : art R. 353-40 du CCH

II. TABLEAU DE SYNTHÈSE

CONVENTION TYPE	SURFACE UTILE	SURFACE CORRIGÉE
HLM (R. 353-16)	Conventions conclues postérieurement au 1er juillet 1996 et portant sur : <ul style="list-style-type: none"> · de la construction neuve ; · de l'acquisition ; · de l'acquisition-amélioration. 	Conventions conclues avant le 1er juillet 1996. Conventions conclues postérieurement au 1er juillet 1996 et portant sur des logements : <ul style="list-style-type: none"> · conventionnés à l'occasion de travaux d'amélioration ; · appartenant à un organisme HLM et conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation.
SEM (R. 353-70) AUTRES BAILLEURS (Art.8 Conventions types) PCL (R. 353-134)	Conventions signées après le 1er juillet 1996 si les logements n'étaient pas conventionnés avant cette date.	Conventions signées avant le 1er juillet 1996. Nouvelles conventions ou avenants signés à partir du 1 ^{er} juillet 1996 mais portant sur des logements conventionnés avant cette date.
ANAH (R. 353-40)	Convention PLS + ANAH	Toutes les conventions (sauf PLS + ANAH).

ANNEXE 4

MARGES SUR LES LOYERS CALCULES SUR LA BASE DE LA SURFACE UTILE

I. MARGES DÉPARTEMENTALES POUR LES OPÉRATIONS FINANCÉES AVEC DU PLUS OU DU PLA D'INTÉGRATION

Pour tenir compte de la diversité du marché locatif et de la qualité des opérations, vous bénéficiez d'une marge départementale pour accorder des dépassements au loyer indiqué au tableau A de l'annexe 1, pouvant aller jusqu'à 12 % dans le cas d'opérations réalisées sans ascenseur et 18 % dans le cas d'opérations avec ascenseur. Ces pourcentages constituent des maxima qui ne peuvent en aucun cas être dépassés.

Conformément à la circulaire du 8 décembre 1995, l'utilisation de cette marge doit répondre à des critères objectifs fixés préalablement et si possible pluriannuels, permettant aux organismes de préparer leurs projets en toute connaissance de cause ; la fixation ou la modification de ces critères doit être précédée d'une concertation approfondie avec les organismes.

L'ensemble des critères pris en compte et les marges de majoration correspondantes sont présentées dans le cadre d'un barème local qui doit être largement diffusé dans le département.

A l'intérieur de ces marges, il convient de distinguer les marges liées à des critères techniques pour lesquelles il est souhaitable que vous suiviez les recommandations nationales, indiquées en annexe 8, des marges liées à la localisation des immeubles et au contexte local pour lesquelles vous définirez librement, en fonction de vos choix de politique locale, un barème à l'échelon géographique le plus approprié aux spécificités locales (bassin d'habitat, département). Ces marges ne peuvent pas être utilisées pour tenir compte de la présence d'éléments mobiliers dans le logement.

Le loyer obtenu en multipliant les valeurs des maxima de la zone par le coefficient de structure et après mobilisation des marges départementales est le loyer maximal qu'il est possible d'inscrire dans la convention.

Il est fortement recommandé d'inscrire dans la convention un loyer maximal inférieur au loyer plafond tel qu'il ressort du calcul précédent, quand celui-ci ne paraît pas compatible avec le rôle que doit jouer le logement social dans le marché local de l'habitat. L'objectif de mixité sociale, qui fait partie de ce rôle, implique en particulier que les dépenses de logement soient accessibles à des locataires dont les ressources se situent dans une large gamme au-dessous du plafond. Ce cas doit donner lieu, dans la mesure du possible, à des règles claires et générales sur les loyers admissibles dans certains contextes locaux et en cohérence avec les loyers plafonds des aides

personnelles. Elles doivent être affichées très en amont et non pas quand les projets sont très engagés.

Marges départementales dans le cas d'annexes importantes :

En toutes hypothèses, le loyer maximal au m² de surface utile qui est fixé dans la convention APL après majoration, doit être tel que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile totale par le loyer maximal au m² conventionné) ne dépasse pas de plus de 18 % le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe et de toute majoration. Pour les immeubles avec ascenseur (ou sinon très exceptionnellement) le dépassement maximal autorisé est porté à 25 %.

La vérification du respect de cette règle ne sera nécessaire que lorsque les surfaces annexes ou les majorations prévues par le barème sont importantes ; deux exemples, développés à l'annexe 9, explicitent les modalités de ce contrôle éventuel.

II. MAJORATIONS DES LOYERS POUR D'AUTRES OPÉRATIONS

1) - Logements financés avec du PLS pour les opérations neuves ou d'acquisition suivie le cas échéant d'amélioration

Aucune marge à la hausse n'est autorisée. Le loyer maximal de la convention est égal au loyer maximal de base (LMzone x CS).

Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximal au m² de surface utile qui est fixé dans la convention APL, doit être tel que le produit locatif maximal (égal au produit de la surface utile totale par le loyer maximal au m² conventionné) ne dépasse pas de plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

2) - « PALULOS communales »

Pour les opérations dites « PALULOS communales », le barème des loyers maximaux de zone est le même que pour les logements financés avec du PLUS, mais il n'y a pas de marge de dépassement sur cette base.

Vous veillerez à n'accorder ce barème que dans le cas où l'équilibre financier de l'opération le nécessite et en concertation avec la collectivité locale.

Les règles de plafonnement en cas d'annexes importantes sont identiques à celles fixées au 3) ci-dessous.

3) - Logements (autres que ceux mentionnés au 2) ci-dessus) financés avec de la PALULOS ou conventionnés sans travaux, appartenant aux bailleurs autres que les organismes d'HLM

Aucune marge à la hausse n'est autorisée. Le loyer maximal de la convention est égal au loyer maximal de base (LMzone x CS).

Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximal au m² de surface utile qui est fixé dans la convention APL, doit être tel que le produit locatif maximal (égal au produit de la surface utile totale par le loyer maximal au m² conventionné) ne dépasse pas de plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

4) - Logements bénéficiant d'un financement prêt conventionné locatif (PCL)

Pour les opérations financées à l'aide de PCL, vous pouvez appliquer le barème local prévu pour les opérations PLUS sans tenir compte des critères liés au coût important du foncier ou de l'immobilier.

Vous pouvez également définir une majoration des valeurs fixées au IV. a) du tableau A de l'annexe 1 (LMzone) pondérées par le coefficient de structure prévu à l'annexe 7, dans la limite de 50 %, proportionnelle au niveau de la charge foncière (dans le neuf) ou immobilière (en acquisition - amélioration) réelle par rapport à la valeur foncière de référence.

Le total des majorations (barème PLUS et foncier) des valeurs fixées aux IV. a) du tableau A de l'annexe 1 pondérées par le CS, ne devra jamais excéder 50 %.

ANNEXE 5

CAS PARTICULIERS ET DEROGATIONS

I. PRINCIPAUX FINANCEMENTS

1) - Le loyer des opérations financées en PLUS comportant moins de 10 logements et regroupées dans une même convention

Pour fixer le loyer maximal figurant dans la convention, on calcule d'abord séparément le loyer maximal de chaque opération en tenant compte de sa surface utile, de son coefficient de structure et de ses marges spécifiques. Le loyer maximal de la convention est la somme des loyers maximaux de chaque opération, pondérés par le rapport de la surface utile correspondante à la surface utile de l'ensemble des opérations regroupées dans la convention.

Pour le calcul du loyer maximal applicable aux logements conventionnés, compte tenu de l'hétérogénéité possible des opérations regroupées dans une même convention, le coefficient propre au logement devra systématiquement prendre en compte le coefficient propre à l'opération (loyer maximal de l'opération par m² de surface utile/loyer maximal de la convention par m² de surface utile), modulé éventuellement pour tenir compte de la taille, de la situation et de la qualité du logement par rapport à l'opération à laquelle il appartient.

2) - Le loyer des opérations financées en PLA d'intégration

Le loyer est calculé à partir des valeurs de base (LMzone) fixées au I. a) du tableau A de l'annexe 1 (pour mémoire 4,60 _ en zone 1 ; 4,90 _ en zone 1 bis ; 4,03 _ en zone 2 ; 3,74 _ en zone 3) pondérées par le coefficient de structure de l'opération et les éventuelles marges de manœuvre départementales.

Pour ces logements, il convient d'être particulièrement attentif à ce que l'ensemble des dépenses liées au logement soient compatibles avec les ressources des occupants. Les loyers annexes lorsqu'ils ne peuvent être évités, doivent être les plus faibles possibles et le mode de chauffage doit être d'un coût de fonctionnement économique.

3) - Logements faisant l'objet d'une convention en cours de validité et améliorés à l'aide d'une subvention PALULOS

Dans le cas particulier où les logements font l'objet d'une convention ancienne dans laquelle le loyer plafond inscrit correspond au loyer pratiqué de l'époque, très inférieur à celui qui aurait pu être retenu en vertu de la circulaire relative à la fixation des loyers maximaux, il est possible de modifier par avenant le loyer maximal de la convention pour le porter au niveau prévu pour les logements réhabilités à l'aide de PALULOS par la présente circulaire, selon les logements

et les bailleurs concernés, sous réserve que :

- la réhabilitation soit effectivement réalisée et que la hausse de loyer soit justifiée par l'équilibre financier de l'opération,
- une concertation avec les locataires soit organisée dans les conditions prévues par l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986,
- le bailleur s'engage par écrit à sortir du gel des loyers de façon modérée si ce dispositif lui était applicable et a été appliqué et à ne pratiquer aucune hausse lors des renouvellements de baux (art 17 c de la loi du 6 juillet 1989) pour les logements soumis à cette loi pour ce qui concerne l'évolution de leurs loyers si le dispositif du gel des loyers ne lui était pas applicable,
- lorsque les travaux sont réalisés seulement dans les logements vacants, le bailleur s'engage par écrit à pratiquer les loyers dans la limite des nouveaux loyers plafonds uniquement aux relocations.

Dans l'hypothèse où le dispositif du gel des loyers est applicable mais n'a pas été mis en oeuvre, le loyer maximal demeure celui de la convention d'origine révisé d'après les variations de l'ICC.

4) - Logements améliorés à l'aide d'une subvention de l'ANAH

a) Subventions de l'ANAH en PST :

Pour les logements bénéficiant de subventions de l'ANAH, destinés à l'accueil des plus défavorisés notamment dans le cadre d'un programme social thématique (PST), le loyer maximal ne dépassera pas les valeurs indiquées au I. b) du tableau B de l'annexe 1.

Dans les zones géographiques A et B du dispositif de Robien (arrêté du 19 décembre 2003 pris en application des articles 2 duodécies, 2 duodécies A, 2 terdecies A, 2 quindecies B et 2 quindecies C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones, aux rubriques des états descriptifs et aux performances techniques des logements acquis pour être réhabilités), il pourra, à titre tout à fait exceptionnel, être dérogé à ce plafond dans la limite du loyer maximal défini au IV du tableau B de l'annexe 1.

b) Subventions de l'ANAH dans une OPAH ou un PIG :

Dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou celui d'un programme d'intérêt général (PIG), vous pourrez déroger à titre exceptionnel aux valeurs du II. b) du tableau B de l'annexe 1, dans la limite du loyer maximal indiqué au IV. , à la condition toutefois que le loyer maximal retenu soit significativement inférieur à celui pratiqué localement pour des logements comparables. En tout état de cause, il devra être inférieur de l'ordre de 20% par rapport au loyer de marché.

c) Logements améliorés à l'aide d'une subvention de l'ANAH, éventuellement complétée par un prêt du 1% logement :

Lorsque ces logements bénéficient à la fois d'un prêt du 1 % logement et d'une subvention majorée de l'ANAH subordonnée à la passation d'une convention en application de l'article R.353-32 du CCH, le loyer ne doit pas dépasser le loyer prévu au II. b) du tableau B de

l'annexe 1. Les dérogations prévues pour une opération située dans le périmètre d'une OPAH s'appliquent également.

d) Subventions de l'ANAH en Ile-de-France :

Par dérogation aux règles de la présente circulaire, pour des logements améliorés à l'aide d'une subvention de l'ANAH et situés à Paris, dans les Hauts-de-Seine, en Seine-Saint-Denis et dans le Val de Marne, les loyers maximaux peuvent être fixés dans la limite de 135% des valeurs applicables aux logements définies au IV. du tableau B de l'annexe 1.

Ainsi les valeurs de loyer maximal annuel applicables à ces logements sont :

- en zone 1 = 57,36 €/m² de surface corrigée (42,49 €/m² x 135%)
- en zone 1 bis = 60,80 €/m² de surface corrigée (45,04 €/m² x 135%).

5) - Logements appartenant à l'association foncière logement :

Il convient d'utiliser le modèle-type « autres bailleurs » (annexe I et II à l'article R. 353-90 du CCH). La convention a une durée de 20 ans renouvelable par période triennale.

Lors de l'attribution des logements, le principe de mixité sociale tel que défini ci-dessous (« règle des trois tiers ») devra être respecté :

- un tiers des ménages ne dépassant pas 60 % du plafond de ressources des logements sociaux ;
- un tiers des ménages entre 60 % et 100 % du plafond des logements sociaux ;
- un tiers des ménages au-delà des plafonds de logements sociaux, dans la limite de 130 % de ce plafond.

Deux plafonds de loyer sont prévus :

- le loyer plafond de référence est aligné sur celui du PLS ;
- afin d'assurer la compatibilité entre le loyer demandé et les revenus des locataires dont les revenus ne dépassent pas 60% des plafonds de ressources, la convention prévoit aussi l'inscription d'un loyer correspondant au loyer plafond du PLUS.

Dans la convention Etat-Union d'économie sociale pour le logement (UESL) du 11 décembre 2001 portant sur l'intervention du 1% logement en faveur du renouvellement urbain, il est précisé que l'association foncière doit pratiquer, dans la limite de ces plafonds, des loyers adaptés aux ressources des occupants.

Par ailleurs, la règle à appliquer en matière de majorations de loyers pour les PLS consentis à l'association foncière reste celle du PLS. Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximal au m² de surface utile qui est fixé dans la convention APL, doit être tel que le produit locatif maximal (égal au produit de la surface utile totale par le loyer maximal au m² conventionné) ne dépasse pas de plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

6) - Logements ayant bénéficié d'anciens prêts du CFF (avant le 3 janvier 1977)

En ce qui concerne les logements définis, dans l'annexe 1, aux II. c) et IV. b) du tableau A, et au II. a) et IV du tableau B et ayant bénéficié des anciens prêts du CFF, il conviendra, au cas où une demande de conventionnement vous parviendrait, d'examiner le montant du loyer plafond (recalculé par révision à 100% depuis son origine en application de l'article 45 de la loi du 23/12/86 et de l'arrêté du 8/01/88), et de le comparer au loyer maximal possible après conventionnement. Si cette comparaison conduit à constater que le loyer plafond recalculé applicable avant conventionnement est supérieur au loyer maximal de conventionnement défini au I ci-dessus (loyer maximal de base mensuel), vous pouvez accorder une marge d'ajustement dans la limite de l'ancien loyer - plafond recalculé.

II. FINANCEMENTS « MIXTES »

1) - Opérations financées avec du PLUS et du PLA d'intégration

En cas de réalisation financée avec du PLUS et du PLA-I, l'objectif de mixité sociale du PLUS, à savoir les 30% au moins des logements réservés à des locataires dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds de ressources fixés pour l'attribution des logements sociaux et, les 10% au plus des logements réservés à des locataires dont les ressources excèdent les plafonds de ressources dans la limite de 120%, s'apprécie uniquement par rapport au nombre de logements financés en PLUS. On ne peut intégrer les logements financés en PLA-I dans les « 30% » ni dans le calcul des « 10% ».

2) - Logements bénéficiant d'un PCL et d'une subvention de l'ANAH

Lorsque ces logements ont bénéficié à la fois d'un PCL et d'une subvention de l'ANAH non soumise à la passation d'une convention, ils feront l'objet d'une convention en application de l'article R.353-126 du CCH (PCL). Le loyer est fixé par référence aux valeurs fixées au IV. a) du tableau A de l'annexe 1.

Lorsque ces logements bénéficient à la fois d'un PCL et d'une subvention majorée de l'ANAH subordonnée à la passation d'une convention en application de l'article R.353-32 du CCH, le loyer ne doit pas dépasser le loyer prévu au II. b) du tableau B de l'annexe 1. Les dérogations prévues pour une opération située dans le périmètre d'une OPAH s'appliquent également.

3) - Logements bénéficiant d'une subvention ANAH associée à un PLS

Lorsque les logements ont bénéficié à la fois d'un PLS et d'une subvention de l'ANAH, une convention de type « autres bailleurs » (annexe II à l'article R – 353-90), est signée, conformément à l'article R.331-19 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque la subvention de l'ANAH est accordée sous réserve de passer avec l'Etat une convention ouvrant droit à l'APL, cette convention doit respecter les dispositions les plus restrictives de chacune des conventions de référence annexées aux articles R.353-32 (ANAH) ou R.353-90 (autres bailleurs que HLM et SEM) du CCH :

- la convention est établie pour une durée comprise entre 15 et 30 ans (PLS) ;

- le loyer maximal est fixé au I. b) et II. b) du tableau A (ANAH + PLS) de l'annexe 1 ;
- les plafonds de ressources sont ceux de l'ANAH : il s'agit du plafond PLUS en OPAH ou en PIG, et du plafond PLA-I dans le cadre d'un PST ;
- la reprise pour occupation personnelle n'est pas autorisée.

Les règles suivantes s'appliquent à ces logements bénéficiant du double financement PLS-ANAH :

a) Subventions de l'ANAH en PST

Pour les logements bénéficiant de subventions de l'ANAH, destinés à l'accueil des plus défavorisés notamment dans le cadre d'un programme social thématique (PST), le loyer maximal ne dépassera pas les valeurs indiquées au I. b) du tableau A de l'annexe 1.

Dans les zones géographiques A et B du dispositif de Robien (arrêté du 19 décembre 2003 pris en application des articles 2 duodécies, 2 duodécies A, 2 terdecies A, 2 quindécies B et 2 quindécies C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones, aux rubriques des états descriptifs et aux performances techniques des logements acquis pour être réhabilités), il pourra, à titre tout à fait exceptionnel, être dérogé à ce plafond dans la limite du loyer maximal défini au III du tableau A de l'annexe 1 majoré de 10 %.

b) Subventions de l'ANAH dans une OPAH ou dans un PIG

Dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou celui d'un programme d'intérêt général (PIG), vous pourrez déroger à titre exceptionnel aux valeurs du II. b) du tableau A de l'annexe 1, dans la limite du loyer maximal indiqué au III. majoré de 10 %, à la condition toutefois que le loyer maximal retenu soit significativement inférieur à celui pratiqué localement pour des logements comparables. En tout état de cause, il devra être inférieur de l'ordre de 20% par rapport au loyer de marché.

c) Subventions de l'ANAH en Ile-de-France

Par dérogation aux règles de cette circulaire, pour des logements améliorés à l'aide d'une subvention de l'ANAH et situés à Paris, dans les Hauts-de-Seine, en Seine - St - Denis et dans le Val de Marne, les loyers maximaux peuvent être fixés dans la limite de 145% des valeurs applicables aux logements définies au III. du tableau A de l'annexe 1.

Ainsi les valeurs de loyer maximal mensuel applicables à ces logements sont :

- en zone 1 = 7,51 €/m² de surface utile (5,18 €/m² x 145%).
- en zone 1 bis = 7,98 €/m² de surface utile (5,50 €/m² x 145%).

III. ACQUISITION DE LOGEMENTS DÉJÀ OCCUPÉS

Afin d'encourager les bailleurs sociaux à acquérir des logements ne nécessitant pas à court terme la réalisation de travaux d'amélioration, le décret n° 2001-336 du 18 avril 2001 a rendu

facultative la réalisation de travaux lors de l'acquisition de logements sociaux avec une aide financière de l'Etat.

Pour tenir compte de ces nouvelles conditions d'acquisition et afin d'éviter un effet d'aubaine pour les locataires en place dont les ressources dépassent les plafonds applicables lors de l'attribution d'un logement social, un dispositif a été mis en place (décrets n° 2002-840, n° 2002-844, n° 2002-845 et n° 2002-846 du 3 mai 2002) qui permet de maintenir le loyer de ces locataires au niveau de celui qu'ils acquittaient avant achat et conventionnement à l'APL de leur logement, voire de le majorer dans la limite de 10%, même si ce loyer était supérieur au loyer maximal prévu par la convention.

Les conventions type ayant été modifiées à cet effet par les décrets précités, les conventions doivent dorénavant prévoir un loyer maximal au m² spécifique, pour l'ensemble des logements des locataires en place dépassant les plafonds de ressources (ou n'ayant pas fourni d'information sur le niveau de leurs ressources), ceci par dérogation et à titre transitoire tant que le logement est occupé par ces locataires.

Le loyer maximal au m², qui est le prix au m² prévu au b) de l'article R. 353-16 du CCH, permet de calculer le loyer maximal applicable par dérogation à chacun de ces logements. Celui-ci ne pourra cependant, selon les termes des nouvelles conventions-type, avoir pour effet d'autoriser, au moment de l'entrée en vigueur de la convention, une majoration de plus de 10 % du loyer acquitté antérieurement par les locataires en place, lorsque ce loyer est supérieur au loyer maximal fixé par la convention pour les locataires respectant les plafonds de ressources : les loyers pratiqués seront donc soumis à cette deuxième limite.

Pour déterminer le loyer maximal au m² dérogatoire à inscrire dans la convention, vous veillerez à ce qu'il n'oblige en aucun cas à baisser le loyer des locataires en place dépassant le plafond de ressources.

Selon que le bailleur a choisi d'appliquer les coefficients propres au logement (disposition prévue au c) de l'article R.353-16) tous égaux à 1 ou différenciés, les méthodes de calcul pour fixer le loyer maximal au m² à inscrire dans la convention sont les suivantes :

Exemple 1 : Coefficients propres aux logements tous égaux à 1

Logement	Loyer antérieur (en _)	surface utile en m²	Loyer antérieur au m² (en _)
Logt 1	560 _	35 m ²	16 _/m ²
Logt 2	720 _	60 m ²	12 _/m ²
Logt 3	1 000 _	80 m ²	12,5 _/m ²

Dans cet exemple, pour que la convention n'oblige pas le bailleur à baisser le loyer du logement 1, vous fixerez au minimum 16 €/m² (loyer acquitté le plus élevé au mètre carré) comme loyer maximal dérogatoire. Vous accepterez, si le bailleur le souhaite, de majorer ce chiffre dans la limite de 10 %. Vu la règle de plafonnement des loyers à 10 % au plus au-delà du loyer pratiqué antérieurement, les loyers des logements 2 et 3 ne pourront cependant être fixés au moment de l'entrée en vigueur de la convention, au-delà respectivement de 792 € et 1 100 €.

Exemple 2 : Coefficients propres aux logements différenciés

Dans cet exemple, le bailleur a choisi de différencier les coefficients propres au logement, qui permettent de prendre en compte notamment la taille du logement (les loyers au m² des petits logements sont généralement plus élevés) et sa situation plus ou moins privilégiée dans l'immeuble. Le loyer maximal d'un logement donné étant le produit de la surface utile, du prix au m² inscrit dans la convention et du coefficient propre au logement, il est nécessaire de tenir compte de ce coefficient pour vérifier que le prix au m² inscrit dans la convention n'entraînera pas de baisse de loyer.

Logement	Loyer antérieur (en €)	Surface utile en m ²	Coefficient propre au logement (*)	Loyer antérieur par m ² pondéré (en €) (**)
Logement 1	560 €	35 m ²	1,2	13,33 €/m ²
logement 2	720 €	60 m ²	1	12 €/m ²
Logement 3	1 000 €	80 m ²	0,9	13,89 €/m ²

(*) rappel : la somme des résultats du produit, pour chaque logement, du coefficient par la surface utile ne doit pas excéder la surface utile totale de l'immeuble.

(**) le loyer antérieur par m² pondéré est égal au loyer antérieur divisé par le produit de la surface utile par le coefficient propre au logement

Au vu de l'effet des coefficients propres au logement, pour éviter dans cet exemple une baisse de loyer du logement 3, vous fixerez 13,89 €/m², éventuellement majoré de 10 % comme loyer maximal dérogatoire.

ANNEXE 6

MODALITES DE CALCUL DES LOYERS SOUS LE REGIME DE LA SURFACE UTILE

Modalités de calcul des loyers :

Le loyer maximal de chaque logement est le produit de trois éléments :

- la surface utile du logement ;
- le prix du loyer maximal de l'opération par m² de surface utile ;
- le coefficient propre au logement.

Le coefficient propre au logement permet une modulation des loyers pour prendre en compte la spécificité de chaque logement à raison de sa taille, sa situation et sa qualité.

Cette modulation des loyers au niveau du logement, de la responsabilité du bailleur, permet d'atténuer les rigidités d'un système qui s'appliquerait uniquement à la surface utile de chaque logement sans correctif d'aucune sorte. Vous rappellerez, le cas échéant, aux bailleurs que la modulation selon la taille peut s'effectuer à partir des coefficients de structure relatifs à chaque logement⁸ et qu'elle est indispensable lorsque l'opération comporte des logements de diverses tailles, pour que les loyers soient compatibles avec les loyers plafonds APL.

Vous veillerez à ce que la modulation pratiquée n'entraîne aucun dépassement du produit locatif total au niveau de l'opération.

Le loyer maximal des opérations est exprimé en euros par mois et par m² de surface utile.

Il se définit ainsi :

Loyer maximal des opérations = (Loyer maximum de zone) x (Coefficient de structure) x (1+ marge départementale exprimée en pourcentage).

Lorsque le bailleur ne possède qu'une partie de l'immeuble ou que la convention ne porte que sur une partie des logements de l'immeuble, le terme "immeuble" de l'article R.353-16 du Code de la Construction et de l'Habitation doit s'entendre comme l'ensemble des logements appartenant au même bailleur ou faisant l'objet de la même convention.

Les loyers accessoires :

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, à savoir les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive peuvent donner lieu à perception d'un loyer accessoire.

Aucun loyer accessoire ne saurait être perçu si le loyer maximal de l'annexe n'apparaît pas dans la convention. Son montant est déterminé d'après les loyers constatés dans le voisinage. Il est conseillé de ne pas inscrire de loyer maximal dans la convention lorsqu'il n'est pas dans les

⁸ Cf le guide de la surface utile, chapitre coefficients de modulation propres aux logements, page 69 de la version papier ou page 62 du support intranet.

usages locaux d'en percevoir pour la jouissance de ces annexes. Les éléments mobiliers ne rentrent pas dans la catégorie des annexes.

ANNEXE 7

CALCUL DU COEFFICIENT DE STRUCTURE (CS)

1) Cas général :

Il a pour fonction de tenir compte de la taille moyenne des logements de l'opération. Il compense les écarts de prix de revient au m² entre les petits et les grands logements.

Le coefficient de structure est égal à :

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

Après achèvement de chaque opération, il conviendra de vérifier que les caractéristiques de l'immeuble correspondent à celles prévues au moment de la signature de la convention. Dans le cas contraire, il conviendra par avenant de réviser le loyer maximal en tenant compte des caractéristiques de l'opération achevée et des éléments de la circulaire de fixation des loyers maximaux des conventions en vigueur lors de la signature de la convention initiale ; si le délai entre la signature de la convention et l'achèvement de l'opération est important, il conviendra de faire figurer dans l'avenant la valeur actualisée du loyer maximal correspondant à la taille réelle des logements.

2) Le coefficient de structure dans les opérations ayant bénéficié de PLUS et de PLA d'intégration :

Dans le cas où des opérations comprendraient des logements financés avec du PLUS et d'autres financés avec du PLA-I, il est possible d'utiliser le coefficient de structure calculé pour l'ensemble des logements. La modulation (via les coefficients propres au logement) des loyers entre les logements ne doit pas se traduire par une augmentation de la surface utile globale du groupe des logements financés en PLA-I.

Il est également possible de considérer le groupe de logements financés en PLUS et celui des logements financés en PLA-I comme deux opérations distinctes et de calculer deux coefficients de structure totalement indépendants.

3) Le coefficient de structure dans les opérations de construction neuve financées avec un prêt pour la location sociale (PLS) en vue de la vente au taux réduit de TVA pour les bailleurs autres que les HLM ou les SEM :

Chaque logement est regardé comme une opération à part entière :



$$\text{CS du logement} = 0,77 \quad \times \quad 1 + \frac{20 \text{ m}}{\text{surface utile du logement}}$$

ANNEXE 8

RECOMMANDATIONS NATIONALES POUR LES MARGES DÉPARTEMENTALES LIÉES AUX CRITÈRES TECHNIQUES

1°/ Niveau des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire incombant au locataire :

Une majoration de loyer est possible pour tenir compte des choix énergétiques et des équipements favorisant la maîtrise de la facture énergétique à la charge du locataire. Cette majoration est destinée à favoriser des investissements permettant une réduction des charges sans remettre en cause l'équilibre de l'opération. On veillera toutefois à ce que cette majoration soit inférieure à l'économie de charges attendue pour le locataire.

Les dépenses d'énergie et les frais d'entretien des matériels supportés par le locataire sont fonction de la nature de l'énergie utilisée pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, de la tarification – coût du kWh et de l'abonnement - des différentes énergies utilisées (chauffage, ECS et électricité spécifique), de la qualité thermique du bâtiment (performance de l'enveloppe et des équipements) et de la situation climatique.

Les barèmes locaux de majoration tiendront compte des conditions climatiques locales. Ils peuvent être différenciés en fonction de la qualité thermique du bâtiment et du type d'énergie utilisée pour le chauffage et l'ECS.

Pour les dispositifs particuliers qui optimisent le coût ou la gestion des apports énergétiques (architecture bioclimatique, capteurs solaires, cheminée à foyer fermé,...), la majoration pourra être déterminée en fonction de l'estimation de l'économie de charges prévue pour le locataire, étayée par une étude thermique.

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. Il convient donc de les encourager.

Dans tous les cas, compte tenu de la nécessité de maîtriser le coût global (loyer + charges) pour le locataire et des incertitudes sur l'évolution à moyen terme du coût et de la structure tarifaire des différentes énergies, les majorations ne devraient pas dépasser les valeurs suivantes.

Majorations maximales recommandées pour le loyer au m² :

	Chauffage économique sans label	Chauffage économique avec Qualitel RT 2000 [Cref] ⁹	Chauffage économique avec Qualitel HPE	Chauffage économique avec Qualitel THPE
Majoration de				

⁹ Consommation conventionnelle de référence définie à l'article 8 de l'arrêté du 29 novembre 2000

loyer au m ₂	2,5 %	3,5 %	4 %	4,5 %
-------------------------	-------	-------	-----	-------

2°/ Présence d'ascenseur :

La majoration minimale de loyer au m₂ à retenir en cas d'ascenseur est de 4 %. La majoration moyenne recommandée est celle utilisée dans la majoration MQ de subvention (5% ou 6%).

Dans le cas d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles qui n'est que partiellement doté d'ascenseurs, la majoration prévue par le barème départemental doit être réduite, par exemple en fonction du pourcentage de logements appartenant à des cages d'escalier non dotées d'ascenseur.

3°/ Présence de locaux collectifs résidentiels :

La majoration **recommandée** de loyer au m₂ est égale à la majoration réglementaire de subvention soit : $(0,77 \times \text{SLCR}) / (\text{CS} \times \text{SU})$ 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.

ANNEXE 9

LIMITATION DU LOYER AU M₂ POUR LES OPÉRATIONS FINANCÉES AVEC DU PLUS ET DU PLA D'INTÉGRATION DANS LE CAS D'ANNEXES IMPORTANTES

Rappel de la règle : le loyer maximal au m₂ qui est fixé dans la convention doit être tel que : après application des majorations résultant du barème local, le produit locatif maximal (égal au produit la surface utile totale par le loyer conventionné) ne dépasse pas de plus de **18 %** (25 % dans le cas des immeubles avec ascenseur) le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe et de toute marge appliquée au loyer maximal de base mensuel (CS x LMzone).

Exemple d'application n° 1 :

Soit une opération PLUS en zone 2 portant sur la construction de 20 logements ayant en moyenne 60 m₂ de surface habitable et 12 m₂ de surfaces annexes chacun. Dans ce cas, le LMzone s'élève à 4,54 _ / m² au 1^{er} juillet 2004.

Les surfaces annexes sont décomptées à 50 % (soit 6 m² par logement, donc 120 m² pour les 20 logements de l'opération) et « pèsent » ainsi **10 %** de la surface habitable de l'opération (1200 m²). La surface utile d'un logement est donc de 66 m² et la surface utile totale de l'opération atteint 1320 m².

a) Calcul du loyer maximal au m₂ fixé dans la convention :

surface utile totale : 1 320 m₂ (66 m₂ / logement x 20) ; CS = 1,0033
 loyer maximal de base mensuel (CS x LMzone) par m₂ de surface utile
 = 4,55 _ (4,54 x 1,0033)

Supposons que le barème local donne **une majoration de 5 %** (au regard des caractéristiques techniques et de la localisation de l'opération) alors on pourra fixer dans la convention APL un loyer maximal au m₂ de surface utile égal à 1,05 x 4,55 soit **4,78 _ / m₂**.

b) Vérification de la règle de limitation du loyer conventionné au m₂ :

Le produit locatif maximal s'élève donc à **6 310 _ / mois** (4,78 _ / m₂ x 1 320 m₂) ; il ne doit pas dépasser de plus de 18 % le niveau qui serait le sien en l'absence de toute majoration et de toute surface annexe :

surface utile totale sans annexes : 1 200 m₂ (60 m₂ / logement) ; CS = 1,0267
 loyer maximal de base mensuel (CS x LMzone) par m₂ de surface utile = 4,66 _ (4,54 x 1,0267)
produit locatif maximal sans marge ni surfaces annexes : 5 592 _ / mois
 (4,66 _ / m₂ x 1 200 m₂)

On vérifie ainsi que le produit locatif maximal possible dans le cadre de la convention (6 310 _ / mois) ne dépasse que de 12,8% le niveau qui serait le sien en l'absence de toute majoration et de toute surface annexe (5 592 _ / mois).

La condition réglementaire est donc satisfaite (limitation à 18%) et l'on peut donc fixer dans la convention un loyer maximal au m₂ de **4,78** / m₂ de surface utile.

En pratique, cette condition sera quasi - automatiquement satisfaite chaque fois que le pourcentage de majoration prévue en application du barème augmenté du poids des surfaces annexes (comptées à 50 %) relativement à la surface habitable, ne dépassera pas la limite réglementaire de 18 % (ou 25 % si ascenseur). Dans l'exemple présenté, les surfaces annexes et la majoration locale pèsent ensemble **15 %** (10 % pour les annexes et 5 % pour la majoration) soit moins de 18 % et l'on aurait donc pu s'épargner de mener la vérification.

Exemple d'application n° 2 :

On suppose maintenant que dans l'exemple précédant la majoration locale s'élève à **11,5 %** et qu'il y a 15 m₂ d'annexes par logement. Les surfaces annexes, décomptées à 50 % (soit 7,5 m² par logement et 150 m² pour les 20 logements de l'opération), « pèsent » donc alors **12,5 %** de la surface habitable (1200 m₂ pour les 20 logements). Les surfaces annexes et la majoration découlant du barème local pèsent donc ensemble **24 %** (11,5 % + 12,5 %), soit plus de 18 % : il faudra donc vérifier l'application de la règle.

a) Calcul du loyer maximal au m₂ qui pourrait être fixé dans la convention :

surface utile totale : 1 350 m₂ (67,5 m₂ / logement x 20) ; CS = 0,9981
 loyer maximal de base mensuel (CS x LMzone) par m₂ de surface utile
 = 4,53 (4,54 x 0,9981)

Compte tenu de la **majoration de 11,5 %** résultant du barème local, alors on pourrait fixer dans la convention APL un loyer maximal au m₂ égal à 1,115 x 4,53 soit **5,05** / m₂.

b) Vérification de la règle de limitation du loyer conventionné au m₂ :

Selon l'hypothèse ci-dessus, le produit locatif maximal s'élèverait à **6 817** / mois (5,05 /m₂ x 1350 m₂). Il dépasserait de près de 22% le niveau qui serait le sien en l'absence de toute majoration et de toute surface annexe, soit **5 592** / mois (4,66 / m₂ x 1 200 m₂).

Il faut donc dans cet exemple limiter le loyer conventionné de façon à ne pas dépasser 118 % (opération supposée sans ascenseur) de ce que serait le produit locatif maximal sans marge, ni surfaces annexes, soit **6 599** / mois (1,18 fois 5 592 / mois). **Le loyer maximal au m₂ qui peut être dans la convention est donc ramené à 4,89** par m₂ de surface utile (6 599 / pour 1 350 m₂ de surface utile).

En pratique, les opérations pour lesquelles le pourcentage de majoration prévue en application du barème (11,5 % dans l'exemple présenté) augmenté du poids des surfaces annexes relativement à la surface habitable (12,5 % dans l'exemple présenté) dépasse la limite réglementaire de 18 % (ou 25 % si ascenseur) ne représentent que 5 % à 10 % des cas en construction neuve (et pour des dépassements en général très limités).

En conclusion, la vérification détaillée présentée ci-dessus ne concerne en fait pour l'essentiel que les opérations d'acquisition - amélioration en habitat individuel, pour lesquelles le contrôle sera plus fréquemment nécessaire.

NB : le plafonnement ne remet pas en cause le calcul de la surface utile mais le loyer au m₂ de surface utile qui est fixé à partir de là dans la convention ; la règle énoncée fait qu'au delà d'une

certaine limite de surface annexe, le loyer au m² de surface utile diminue de façon à neutraliser l'augmentation des surfaces annexes.

ANNEXE 10

REGLES SPECIFIQUES AU CONVENTIONNEMENT DES LOGEMENTS-FOYERS ET DES RESIDENCES SOCIALES

I. TRAVAUX DANS DES FOYERS OU DES RÉSIDENCES SOCIALES DÉJÀ CONVENTIONNÉS

La part de la redevance **maximale** assimilable au loyer et aux charges est inchangée.

La part de la redevance **pratiquée** assimilable au loyer et aux charges est augmentée en fonction de l'amélioration des conditions d'hébergement et de vie des résidents.

Elle est soumise aux règles cumulatives suivantes :

- son montant est inférieur à celui de la redevance maximale de la convention,
- son montant est inférieur à 106 % des valeurs du PLUS du tableau D de l'annexe 1.

II. CONVENTIONNEMENT EN RÉSIDENCES SOCIALES DE LOGEMENTS-FOYERS EXISTANTS

1) Rappel

Les foyers de travailleurs migrants et de jeunes travailleurs existants, conventionnés à l'APL avant le 1^{er} janvier 1995, conservent leur statut pendant toute la durée des conventions en cours.

Ces logements-foyers se voient appliquer la réglementation relative aux résidences sociales dans les cas suivants :

1-1) En cours de convention

* En cas de demande du propriétaire

* En cas de travaux financés avec des aides de l'Etat. Dans ce cas, la convention APL en cours est résiliée et une convention résidence sociale est signée.

1-2) A l'expiration de la convention APL en cours

1-3) Depuis le 1^{er} janvier 1995, le conventionnement des foyers de travailleurs migrants ou des foyers de jeunes travailleurs ne peut se faire qu'en résidence sociale.

2) Conventionnement en Résidences Sociales de logements-foyers construits non conventionnés

1) 1^{er} cas : conventionnement avec travaux

Les conditions financières du conventionnement avec travaux sont prévues au 2° de l'article R.351-56 du CCH.

La réalisation de travaux importants devra être précédée d'une concertation menée par le gestionnaire avec les résidents.

La part de la redevance **maximale** assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention est fonction de la qualité, de l'importance des travaux et de leur impact sur l'amélioration des conditions d'hébergement et de vie des résidents. En tout état de cause, elle ne doit pas excéder les valeurs PLA-I du tableau D de l'annexe 1.

La part de la redevance **pratiquée** assimilable au loyer et aux charges après conventionnement est égale à celle appliquée avant conventionnement sauf en cas d'amélioration sensible du service rendu. Lorsqu'elle est envisagée, la hausse de la redevance pratiquée ne peut intervenir qu'à l'achèvement des travaux. Au préalable, il est primordial de vérifier l'adéquation entre l'augmentation de la redevance pratiquée envisagée et l'importance et la qualité effective des travaux : l'augmentation de la part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges doit être fonction de l'amélioration apportée aux conditions d'hébergement et de vie des résidents.

2) - 2^{ème} cas : conventionnement sans travaux

Les conditions financières du conventionnement sans travaux sont prévues dans l'article R. 351-56-1° du CCH.

La part de la redevance **maximale** assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention est soumise aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas dépasser de plus de **25 %** la redevance **pratiquée** avant conventionnement
- ne pas dépasser les valeurs PLA-I du tableau D de l'annexe 1.

Le conventionnement sans travaux ne constituant qu'une étape, il est souhaitable de négocier avec le gestionnaire la réalisation ultérieure de travaux.

La part de la redevance **pratiquée** assimilable au loyer et aux charges après conventionnement est égale à celle appliquée avant conventionnement sauf en cas d'amélioration sensible du service rendu.

3) Conventionnement en Résidences Sociales de logements-foyers déjà conventionnés

1) 1^{er} cas : conventionnement avec travaux

Les conditions financières du conventionnement avec travaux sont prévues dans l'article R. 351-56-2° du CCH.

- **Pour les foyers de jeunes travailleurs :**

La part de la redevance **maximale** assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention Résidence Sociale doit demeurer identique à la redevance maximale inscrite dans la précédente convention APL.

La part de la redevance **pratiquée** assimilable au loyer et aux charges est augmentée en fonction de l'amélioration apportée aux conditions d'hébergement et de vie des résidents.

- **Pour les foyers de travailleurs migrants :**

La part de la redevance **maximale** assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention Résidence Sociale doit demeurer identique à la redevance maximale inscrite dans la précédente convention APL ; elle pourra, toutefois, être majorée, **dans la limite de 10 % maximum**, pour tenir compte de l'obligation d'intégrer dans la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges le montant des fluides¹⁰ jusqu'à imputé sur le poste « prestations ».

Outre la majoration liée au transfert du montant des fluides du poste « prestations » vers le poste « charges », la part de la redevance **pratiquée** assimilable au loyer et aux charges peut être augmentée en fonction de l'amélioration apportée aux conditions d'hébergement et de vie des résidents.

2) 2^{ème} cas : conventionnement sans travaux

- **Pour les foyers de jeunes travailleurs :**

La part de la redevance **maximale** assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention résidence sociale doit demeurer identique à la part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges fixée dans l'ancienne convention APL.

Il n'y a pas lieu d'augmenter la part de la redevance **pratiquée** assimilable au loyer et aux charges s'il n'y a pas d'amélioration sensible du service rendu aux occupants.

¹⁰ Eau, gaz, électricité correspondant à des charges personnelles.

· **Pour les foyers de travailleurs migrants :**

La part de la redevance **maximale** assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention Résidence Sociale doit demeurer identique à la redevance maximale inscrite dans la précédente convention APL ; elle pourra, toutefois, être majorée, **dans la limite de 10 % maximum**, pour tenir compte de l'obligation d'intégrer dans la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges le montant des fluides⁸ jusque là imputé sur le poste « prestations ».

A l'exception d'une majoration liée au transfert des fluides du poste « prestations » vers le poste « charges », il n'y a pas lieu d'augmenter la part de la redevance **pratiquée** assimilable au loyer et aux charges s'il n'y a pas d'amélioration sensible du service rendu aux occupants.

III. CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX DE LOGEMENTS-FOYER DE PERSONNES ÂGÉES OU DE PERSONNES HANDICAPÉES EXISTANTS NON CONVENTIONNÉS

Les conditions financières du conventionnement avec travaux sont prévues au 2° de l'article R.351-56 du CCH.

La réalisation de travaux importants devra être précédée d'une concertation menée par le gestionnaire avec les résidents.

La part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention est fonction de la qualité, de l'importance des travaux et de leur impact sur l'amélioration des conditions d'hébergement et de vie des résidents. En tout état de cause, elle ne peut excéder 106 % des valeurs maximales du PLUS du tableau D de l'annexe 1. Cette possibilité ne doit être ouverte qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de travaux équivalant à une remise à neuf.

La part de la redevance **pratiquée** assimilable au loyer et aux charges après conventionnement est égale à celle appliquée avant conventionnement sauf en cas d'amélioration sensible du service rendu. Lorsqu'elle est envisagée, la hausse de la redevance pratiquée ne peut intervenir qu'à l'achèvement des travaux. Au préalable, il est primordial de vérifier l'adéquation entre l'augmentation de la redevance pratiquée envisagée et l'importance et la qualité effective des travaux : **l'augmentation de la part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges doit être fonction de l'amélioration apportée aux conditions d'hébergement et de vie des résidents.**

ANNEXE 11**LISTE DES COMMUNES CONSTITUANT LA ZONE 1 BIS**

LISTE DES COMMUNES CONSTITUANT LA ZONE 1 BIS.

* Paris

* Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.