

*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

Circulaire UHC/DH/16 n° 99-46 du 7 juillet 1999 relative à la fixation du loyer maximum des conventions (art. L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation)

NOR : EQUU9910134C

Texte source : article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Textes abrogés : néant.

Textes modifiés : néant.

Mots clés : loyer, logement, aidé, contrat.

Publication : *Bulletin officiel*.

Le secrétaire d'Etat au logement à Mesdames et Messieurs les préfets de région (directions régionales de l'équipement) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement).

La présente circulaire a pour objet de vous donner toutes précisions concernant les valeurs des loyers maxima des logements nouvellement conventionnés applicables aux conventions conclues à compter du 1^{er} juillet 1999.

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

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

Conventions signées avant le 1^{er} juillet 1994 :

Le loyer plafond applicable à partir du 1^{er} juillet 1999 est égal au loyer maximum initial de la convention multiplié par :

$$\begin{array}{l} \text{ICC 4^e trimestre 1993} \\ \text{ICC 4^e trimestre de l'année} \\ \text{antérieure à l'année précédant} \\ \text{la 1^{re} date de révision} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{moyenne associée (1) à l'ICC} \\ \text{du 4^e trimestre 1998} \\ \text{moyenne associée à l'ICC} \\ \text{du 4^e trimestre 1993} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{soit loyer maximal} \\ \text{initial} \\ \text{conventionnel} \end{array} \times \frac{1016}{\begin{array}{l} \text{ICC 4^e trimestre de l'année antérieure} \\ \text{à l'année précédant} \\ \text{la 1^{re} date de révision} \end{array}} \times \frac{1\,061,75}{1\,016,75}$$

Conventions signées entre le 1^{er} juillet 1994 et le 30 juin 1999 :

$$\text{loyer initial max conventionné} \times \frac{\text{moyenne associée à l'ICC du 4^e trimestre 1998 (1061,75)}}{\text{moyenne de l'ICC de l'année antérieure à l'année précédant la 1^{re} date de révision}}$$

*
* *

Pour les opérations faisant l'objet de nouvelles conventions, je vous rappelle que les loyers maxima inscrits dans les conventions doivent faire l'objet d'un examen attentif de vos services, qui doivent se préoccuper, d'une part, de la dépense globale de loyer (loyer + charges + consommations liées au logement) au regard des ressources des locataires et au service rendu et, d'autre part, du nécessaire équilibre de gestion des organismes.

(1) 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 4^e trimestre, donc la moyenne se fait toujours sur les 4 trimestres de l'année civile.

La présente circulaire comporte trois parties :

Première partie :

Les opérations dont le loyer est fixé au mètre carré de surface utile.

I. - Le loyer maximum de base mensuel.

II. - Les marges sur les loyers.

III. - Les loyers accessoires.

Deuxième partie :

Les opérations dont le loyer est fixé au mètre carré de surface corrigée.

I. - Les valeurs des loyers annuels maxima des logements conventionnés.

II. - Les cas particuliers et dérogations.

Troisième partie :

Les logements-foyers conventionnés.

Liste des annexes :

Annexe I : liste des communes constituant la zone 1 bis.

Annexe II : les recommandations nationales pour les marges départementales liées aux critères techniques.

Annexe II bis : les limitations du loyer au mètre carré pour les opérations PLA-CDC dans le cas d'annexes importantes.

Première partie : opérations dont le loyer est fixé au mètre carré de surface utile

Les logements entrant dans le champ d'application sont ceux :

1. Appartenant à un organisme d'HLM ou appartenant à une collectivité locale et gérés par un organisme 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 1^{er} juillet 1999, pour leur construction, leur acquisition ou leur acquisition-amélioration (financements PLA, PCL, PAP locatif) ;

2. Appartenant à un bailleur autre que ceux mentionnés au 1) et conventionnés à l'APL à partir du 1^{er} juillet 1999 (tous financements, sauf si le logement fait l'objet d'une convention en application de l'article R. 353-32 du CCH), si les logements n'étaient pas conventionnés avant le 1^{er} juillet 1996 (cf. note 1) .

Le loyer maximum des opérations est exprimé en francs par mois et par mètre carré de surface utile.

Il est le produit :

- du loyer maximum de base mensuel fixé au I ci-après ;

- et éventuellement d'une marge départementale définie selon les règles mentionnées au II ci-après.

Loyer maximum des opérations = loyer maximum de zone × coefficient de structure × (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.

I. - LE LOYER MAXIMUM DE BASE MENSUEL

Il est le produit du loyer maximum de zone tel qu'indiqué dans le tableau A ci-dessous (LMzone) et du coefficient de structure (CS) de l'opération.

A. - Valeurs du loyer maximum de zone (LMzone)

En francs par mètre carré mensuel de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1 bis (1)	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements neufs (bénéficiant du taux de TVA à 5,5 %) ou acquis et améliorés, financés avec des PLA, quel que soit le type de bailleur :				
a) Logements sociaux	33,40	35,50	29,25	27,15
b) Logements très sociaux, logements à loyer minoré ou logements d'intégration	26,70	28,40	23,40	21,70
II. a) Logements construits ou acquis et améliorés à l'aide d'un prêt conventionné locatif, quel que soit le type de bailleur	33,40	35,50	29,25	27,15
b) Logements améliorés à l'aide d'un prêt conventionné locatif, quel que soit le type de bailleur	28,20	30,25	25,05	23,00
III. Logements appartenant ou gérés par un organisme d'HLM, construits ou acquis et améliorés à l'aide d'un PAP (convention en annexe de l'art. R. 353-200 du CCH)	41,70	44,35	36,50	33,95
IV. Logements appartenant aux bailleurs autres que les HLM :				
a) ILM et ILN et logements financés avec des prêts du CCF en application du décret du 24 décembre 1963 et des régimes postérieurs, après réhabilitation avec subvention de l'Etat, ou conventionnés sans travaux	33,40	35,50	29,25	27,15
b) Logements financés à l'aide des anciens prêts CCF (autre				

que ceux mentionnés au IV a ci-dessus), réhabilités avec subvention de l'Etat ou conventionnés sans travaux	28,20	30,25	25,05	23,00
c) Logements autres que ceux visés au IV a et b ci-dessus et améliorés à l'aide de subvention de l'Etat (appartenant notamment aux collectivités locales ou aux sociétés d'économie mixte)	28,20	30,25	25,05	23,00
(1) Zone définie par l'annexe I à la présente circulaire.				

B. - 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 mètre carré entre les petits et les grands logements.

Le coefficient de structure est égal à :

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

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 et qui ont permis de calculer le coefficient de structure. Dans le cas contraire, il conviendra par avenant de réviser le loyer en tenant compte des caractéristiques de l'opération achevée.

2. Le coefficient de structure dans les opérations mixtes sociales et très sociales ou à loyer minoré ou d'intégration

Le plus simple est de considérer que les logements sociaux et très sociaux font partie de la même opération et le coefficient de structure à utiliser est celui calculé pour l'ensemble des logements sociaux et très sociaux réunis. 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 très sociaux.

Toutefois, il est possible de considérer le groupe des logements sociaux et le groupe des logements très sociaux 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 (PCLS) distribué par le CFF en vue de la vente au taux réduit de TVA (les anciens prêts PLA du CFF) pour les bailleurs autres que les HLM ou les SEM

Chaque logement est regardé comme une opération à part entière :

$$CS \text{ du logement} = 0,77 \times \left[1 + \frac{20 \text{ m}^2}{\text{Surface utile du logement}} \right]$$

II. - MARGES SUR LES LOYERS

A. - Marges départementales pour les opérations financées avec du pla-cdc

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 ci-dessus pouvant aller jusqu'à 12 % dans le cas d'opérations réalisées sans ascenseurs et 18 % dans le cas d'opérations avec ascenseurs. 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 vous devez suivre les recommandations nationales indiquées en annexe II, 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 maximum qu'il est possible d'inscrire dans la convention.

Il sera bien entendu possible d'inscrire dans la convention un loyer maximum 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. 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 toute hypothèse, le loyer maximum au mètre carré 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 maximum au mètre carré 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 maximum 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 II *bis*, explicitent les modalités de ce contrôle éventuel.

B. - Majorations des loyers pour d'autres opérations

1. Logements financés avec du PLA-CFF pour les opérations d'acquisition-amélioration ou avec du PCLS-CFF pour les opérations neuves

Vous pouvez appliquer le dispositif des marges départementales prévu pour les opérations PLA-CDC sans tenir compte des critères liés au coût important du foncier ou de l'immobilier, ainsi que des règles applicables aux opérations PLA-CDC pour les annexes.

Pour ces opérations dont la charge foncière, ou la charge immobilière en acquisition-amélioration, est élevée, vous pouvez définir proportionnellement à cette charge une majoration des valeurs fixées au I du tableau A ci-dessus (LMzone), pondérées par le coefficient de structure (CS) prévu au B.

Le total des majorations (barème PLA-CDC et charge foncière ou immobilière élevée) appliquées aux valeurs du I du tableau A ci-dessus (LMzone), pondérées par le coefficient de structure (CS) prévu au B, ne devra jamais excéder 30 % en zones 2 et 3, 40 % en zone 1 et 50 % en zone 1 *bis*.

2. Logements financés avec de la PALULOS ou conventionnés sans travaux, appartenant aux bailleurs autres que les organismes HLM

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

Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximum au mètre carré de surface utile qui est fixé dans la convention APL doit être tel que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile totale par le loyer maximum au m² conventionné) ne dépasse pas de plus de 18 % le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe, ou 25 % pour les immeubles avec ascenseur.

3. 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 PLA-CDC 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 II du tableau A ci-dessus (LMzone), pondérées par le coefficient de structure (CS) prévu au B, 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 PLA-CDC et foncier) des valeurs fixées au II du tableau A ci-dessus, pondérées par le CS, ne devra jamais excéder 50 %.

4. Logements financés avec du PAP locatif, appartenant ou gérés par les organismes HLM

Aucune majoration à la hausse n'est autorisée.

C. - Autres cas particuliers

1. Opérations mixtes PLA-PLA LM

a) Opérations comportant autant de logements financés en PLA LM qu'en PLA :

Dans le cadre d'une opération mixte PLA-PLA LM comportant autant de logements de chaque catégorie, à titre expérimental, le loyer maximum de base de la partie PLA LM peut être porté à 90 % du loyer de base calculé dans les conditions du I ci-dessus (PLA normal), à condition que le loyer de l'ensemble de l'opération soit fixé au même niveau de 90 % de ce loyer maximum, et dès lors que les loyers des différents types de logements sont bien intégralement pris en compte dans le calcul de l'APL pour des conditions d'occupation normale.

Cette disposition prise à titre expérimental pendant un an est reconduite afin de développer, au-delà du seul PLA LM,

l'offre nouvelle de logements accessibles aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds PLA.

b) Opérations comportant une répartition des logements PLA-PLA LM différente de 50/50 :

Il est possible d'utiliser les règles de la surface utile pour parvenir à des opérations à loyer unique inférieur au loyer PLA. Par exemple, dans le cas d'une opération comportant 60 % de PLA et 40 % de PLA LM, on pourra calculer séparément le loyer maximum de chaque partie comme si elle était une opération à elle toute seule, puis les additionner pour calculer le produit locatif total de l'opération (cf. le guide de la réglementation de la surface utile de mai 1998, p. 37). Le loyer de la partie PLA LM est calculé à partir des valeurs de base (LMzone) du tableau I b (pour mémoire : 26,70 F en zone 1 ; 28,40 F en zone 1 bis ; 23,40 F en zone 2 ; 21,70 F en zone 3, soit 80 % du PLA), pondérées par le coefficient de structure de l'opération et les éventuelles marges de manœuvre départementales.

Tout se passera quasiment comme si le loyer moyen de l'opération avait été calculé sur la base de $0,6 \times 100 \% + 0,4 \times 80 \%$, soit 92 % du loyer PLA (le même calcul, appliqué à une opération comportant autant de logements de chaque catégorie, aboutit au chiffre de 90 % et, appliqué à une opération comprenant 60 % de PLA LM, au chiffre de 88 %).

Bien entendu, un chiffre tel que 92 % du loyer PLA ne peut être accepté que s'il reste inférieur au loyer plafond pris en compte dans le calcul de l'APL, ce qui est une condition impérative pour que les logements PLA LM, qui restent réservés à des ménages aux ressources inférieures à 60 % du plafond PLA, leur soient effectivement accessibles.

Pour la même raison, 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 possible et le mode de chauffage doit être d'un coût de fonctionnement économique.

c) Le loyer des autres opérations PLA LM :

Il est calculé selon les règles de la présente circulaire. Toutefois, ainsi que le prévoit la circulaire du 4 juillet 1994, les préfets peuvent autoriser par dérogation un loyer supérieur pour tenir compte des conditions d'équilibre financier de ces opérations, notamment lorsqu'elles ne bénéficient pas d'autres financements privilégiés par rapport au droit commun (subventions complémentaires de collectivité territoriale, par exemple).

Cette possibilité de dérogation reste en vigueur en particulier pour les opérations comportant seulement des PLA LM. Il convient de la limiter à 90 % du plafond PLA et, dans le cas des opérations mixtes, de privilégier l'expérimentation du loyer unique, réalisée en concertation avec l'UNFOHLM et qui a l'avantage d'accroître l'offre accessible aux ménages modestes.

d) Le loyer des opérations financées en PLA d'intégration :

Ces opérations bénéficiant d'un taux de subvention privilégié et étant destinées à des populations cumulant des difficultés d'ordre économique et social, la possibilité de dérogation préfectorale ne doit pas être utilisée.

Le loyer est calculé à partir des valeurs de base (LMzone) du tableau I b (pour mémoire : 26,70 F en zone 1 ; 28,40 F en zone 1 bis ; 23,40 F en zone 2 ; 21,70 F en zone 3) pondérées par le coefficient de structure de l'opération et les éventuelles marges de manœuvre départementales.

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, le logement fera l'objet d'une convention en application de l'article R. 353-126 du CCH (PCL), le loyer est fixé par référence au II du tableau ci-dessus.

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

En ce qui concerne les logements définis au IV a et b du tableau A ci-dessus 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 décembre 1986 et de l'arrêté du 8 janvier 1988) et de le comparer au loyer maximum possible après conventionnement. Si cette comparaison conduit à constater que le loyer plafond recalculé applicable avant conventionnement est supérieur au loyer maximum de conventionnement défini au I ci-dessus (loyer maximum de base mensuel), vous pouvez accorder une marge d'ajustement dans la limite de l'ancien loyer plafond recalculé.

III. - 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 son loyer maximum 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 maximum dans la convention lorsqu'il n'est pas dans les usages locaux d'en percevoir pour la jouissance de ces annexes.

Les éléments mobiliers n'entrent pas dans la catégorie des annexes.

DEUXIÈME PARTIE OPÉRATIONS DONT LE LOYER EST FIXÉ

AU MÈTRE CARRÉ DE SURFACE CORRIGÉE

Les logements entrant dans le champ d'application sont ceux :

- 1) appartenant à un organisme d'HLM ou appartenant à une collectivité locale et gérés par un organisme HLM ou appartenant à une SEM ayant demandé à bénéficier de l'article L. 353-18 du CCH, et conventionnés sans travaux ou après réhabilitation (conventions sans travaux, PALULOS) ;
- 2) appartenant à un bailleur autre que ceux cités au 1) conventionnés avant le 1^{er} juillet 1996, dont le loyer maximum est fixé au mètre carré 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) ;
- 3) appartenant à un bailleur ayant signé une convention en application de l'article R. 353-32 du CCH (notamment ANAH).

I. - VALEURS DES LOYERS ANNUELS MAXIMA DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

Le tableau B ci-après donne la valeur des loyers annuels maxima de l'ensemble des logements conventionnés par type de logements et par zone :

En francs par mètre carré annuel de surface corrigé
(sauf catégories III et IV)

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1 bis (1)	ZONE 2	ZONE 3
I. a) ILM et ILN et logements financés avec des prêts du CCF en application du décret du 24 décembre 1963 et des régimes postérieurs, après réhabilitation avec subvention de l'Etat, ou conventionnés sans travaux suite à la conclusion d'un accord-cadre	247	261	219	205
b) Logements financés à l'aide des anciens prêts CCF (autres que ceux mentionnés au I a ci-dessus) : réhabilités avec subvention de l'Etat ou conventionnés sans travaux suite à la conclusion d'un accord-cadre	207	219	184	169
II. Autres logements appartenant ou gérés par les organismes d'HLM (à l'exception de ceux visés au I ci-dessus) : réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS) ou conventionnés sans travaux suite à la conclusion d'un accord-cadre	198	210	173	163
	En francs par m ² annuel de surface habitable			
III. 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)	523	557	467	435
	En francs par m ² annuel de surface habitable			
IV. Logements construits à l'aide d'un PAP bénéficiant d'un label haute performance énergétique ou solaire ou d'un label Qualitel haute performance énergétique : Niveau 3 étoiles ou note 4 à la rubrique S de la méthode Qualitel	569	601	504	471
Niveau 4 étoiles ou note 5 à la rubrique S de la méthode Qualitel	580	611	530	496
V. 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	207	219	184	169
VI. 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	198	210	175	165
(1) Zone définie sur l'annexe I ci-jointe.				

II. - CAS PARTICULIERS ET DÉROGATIONS
1. **Logements ayant bénéficié d'anciens prêts du CFF**
(avant le 3 janvier 1977)

En ce qui concerne les logements définis au *la* et *b* du tableau B ci-dessus 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 décembre 1986 et de l'arrêté du 8 janvier 1988)

et de le comparer au loyer maximum possible après conventionnement. Si cette comparaison conduit à constater que le loyer plafond recalculé applicable avant conventionnement est supérieur au loyer maximum de conventionnement, vous pouvez accorder des dérogations à ce maximum dans la limite de l'ancien loyer plafond recalculé.

2. **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 dans le cadre d'un programme social thématique (PST) ou en diffus, le loyer maximum ne dépassera pas les valeurs indiquées au VI du tableau B ci-dessus.

Dans les zones où le marché locatif est particulièrement tendu, il pourra, à titre tout à fait exceptionnel, être dérogé à ce plafond dans la limite du loyer maximum défini au I *a* du tableau B ci-dessus.

b) Subvention de l'ANAH dans une OPAH :

Dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), vous pourrez déroger à titre exceptionnel aux valeurs du V du tableau B ci-dessus, dans la limite du loyer maximum indiqué au I *a* du tableau B ci-dessus, à la condition toutefois que le loyer maximum 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 conventionné ou du 1 % :

Lorsque ces logements bénéficient à la fois d'un PCL et d'une subvention subordonnée à la passation d'une convention en application de l'article R. 353-32 du CCH (subvention majorée de l'ANAH), le loyer ne doit pas dépasser le loyer prévu au V du tableau B ci-dessus.

d) 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 majorée de l'ANAH (taux maximum 50 %) et situés à Paris, dans les Hauts-de-Seine, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne, les loyers maxima peuvent être fixés dans la limite de 135 % des valeurs applicables aux logements définies au I *a* du tableau B ci-dessus.

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

- en zone 1 : 333 F le mètre carré de surface corrigée ($247 \text{ F/m}^2 \times 135 \%$) ;
- en zone 1 *bis* : 352 F le mètre carré de surface corrigée ($261 \text{ F/m}^2 \times 135 \%$).

TROISIÈME PARTIE
LES LOGEMENTS-FOYERS CONVENTIONNÉS
1. **Construction de logements-foyers conventionnés**
Champ d'application

Entrent dans la catégorie des logements-foyers les résidences sociales qui s'adressent à tous les ménages (isolés ou familles) éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement au sens de l'article 1^{er} de la loi du 31 mai 1990 et les logements-foyers destinés à l'hébergement de personnes âgées et de personnes handicapées.

Les valeurs de référence

Les valeurs indiquées dans le tableau qui suit sont applicables aux logements-foyers et aux logements-foyers dénommés résidences sociales.

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).

Elles sont fixées en francs mensuels, par zone géographique et par type de logement.

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.

Remarque : le prêt hébergement n'ouvre pas droit au conventionnement APL.

En francs mensuels par logement

TYPE			ZONE 1		
------	--	--	--------	--	--

de logement (1)	FINANCEMENT	ZONE 1	bis (2)	ZONE 2	ZONE 3 Type
1	Financement ordinaire	2 100	2 203	1 904	1 763
	Financement très social	1 890	1 983	1 714	1 587
1'	Financement ordinaire	2 767	2 908	2 536	2 346
	Financement très social	2 490	2 617	2 281	2 111
1 bis	Financement ordinaire	3 044	3 196	2 789	2 578
	Financement très social	2 740	2 876	2 511	2 319
2	Financement ordinaire	3 242	3 397	2 953	2 725
	Financement très social	2 853	2 990	2 598	2 397
3	Financement ordinaire	3 667	3 846	3 338	3 093
	Financement très social	2 934	3 077	2 671	2 474
4	Financement ordinaire	4 090	4 290	3 725	3 459
	Financement très social	3 272	3 433	2 979	2 768
5	Financement ordinaire	4 514	4 739	4 109	3 825
	Financement très social	3 611	3 790	3 288	3 059
6	Financement ordinaire	4 938	5 185	4 494	4 188
	Financement très social	3 951	4 148	3 596	3 351
(1) Cf. annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996 (J.O. du 20 juin 1996).					
(2) Zone définie par l'annexe I ci-jointe.					

2. Conventonnement avec travaux des logements-foyers

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

Cependant, ces logements-foyers se verront appliquer la réglementation relative aux résidences sociales :

1.1. Pour les conventions en cours

- En cas de demande du propriétaire.
- En cas de travaux financés par des crédits de l'Etat, la DDE doit résilier la convention APL en cours pour passer une convention résidence sociale.

1.2. A l'expiration de la convention APL en cours

L'Etat doit dénoncer la convention, conformément à l'article R. 353-161 et aux dispositions de la convention APL en cours.

1.3. A partir du 1^{er} janvier 1995, le statut applicable au conventionnement de foyers de travailleurs migrants et de foyers de jeunes travailleurs est celui de résidence sociale

2. Lors du conventionnement de logements-foyers existants non conventionnés faisant l'objet de travaux d'amélioration financés dans les conditions prévues au R. 351-56 du CCH, il est primordial de vérifier l'adéquation entre l'augmentation de la redevance envisagée et l'importance et la qualité effectives des travaux.

L'augmentation doit être modulée selon l'importance des travaux réalisés.

Une hausse de la redevance ne pourra intervenir, le cas échéant, qu'à la date d'achèvement des travaux des logements considérés.

2 a) Travaux importants

Si la convention prévoit des travaux importants, 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 d'une amélioration des conditions d'hébergement et de vie des résidents ;

- ne peut excéder les valeurs maximales PLA, ou PLATS s'agissant des résidences sociales du tableau ci-dessus.

Il conviendra de mettre en œuvre une procédure de concertation avec les résidents, notamment lors du conventionnement en résidence sociale.

2 b) Travaux peu importants

Si la convention prévoit des travaux peu importants, la part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention est au plus égale à la redevance antérieurement pratiquée majorée de 25 % et dans le respect des valeurs maximales PLA, ou PLATS s'agissant des résidences sociales du tableau ci-dessus.

Il vous appartient de juger au cas par cas les augmentations de redevances qui pourraient s'avérer justifiées.

3. Travaux dans des foyers déjà conventionnés

Si des travaux sont réalisés après le conventionnement du logement-foyer :

- la part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges reste identique ;

- la part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges inscrite peut être :

- augmentée en fonction de la qualité, de l'importance des travaux et d'une amélioration des conditions d'hébergement et de vie des résidents ;

- au plus égale à la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges de la convention initiale et dans le respect des valeurs maximales PLA, ou PLATS s'agissant des résidences sociales du tableau ci-dessus.

Un avenant à la convention peut être passé afin de préciser l'augmentation de la redevance pratiquée.

Dans le cas des résidences sociales, la redevance peut, après que le gestionnaire a recueilli l'avis du préfet, être augmentée le 1^{er} juillet en cas d'amélioration notable du service rendu.

4. Conventionnement sans travaux de logements-foyers

Si la convention ne prévoit pas de travaux, la part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention est au plus égale à la redevance antérieurement pratiquée majorée de 25 % et dans le respect des valeurs maximales PLA, ou PLATS s'agissant des résidences sociales du tableau ci-dessus.

Il vous appartient de juger au cas par cas les augmentations de redevances qui pourraient s'avérer justifiées.

5. 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 *bis* : 1 568 F ;

- en zone 1 : 1 492 F ;

- en zone 2 : 1 365 F ;

- en zone 3 : 1 262 F.

6. Le pourcentage d'évolution de la part de la redevance maximale pour les conventions signées avant le 1^{er} juillet 1999

Le pourcentage d'évolution applicable à compter du 1^{er} juillet 1999 à la part de la redevance maximale est de :

- 0,23 % pour les FJT, FPA, FPH ;

- + 0,10 % pour les FTM ;

- + 0,14 % pour les résidences sociales.

Vous voudrez bien me faire connaître toutes les difficultés rencontrées à l'occasion de l'application de cette circulaire au bureau des rapports locatifs à Mmes Antiphon-Aubanelle (poste 92-37) et Cognet (poste 91-95) pour la partie logement-foyer.

*Le directeur général de
l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
P.-R. Lemas*

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.

ANNEXE II

RECOMMANDATIONS NATIONALES POUR LES MARGES DÉPARTEMENTALES LIÉES AUX CRITÈRES TECHNIQUES

Sauf accord local différent, les instructions suivantes s'imposent à tous les barèmes locaux.

1. Niveau des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire incombant au locataire

Les majorations moyennes de loyer au mètre carré préconisées en fonction de l'état actuel de la technique sont les suivantes :

CHAUFFAGE AU GAZ OU AVEC UN AUTRE COMBUSTIBLE *			
Haute performance énergétique (label Qualitel-HPE)	Sans HPE [isolation de base]	HPE 3 étoiles [- 10 %]	HPE 4 étoiles [- 20 %]
Majoration de loyer au m ²	3,5 %	5 %	6 %
* Fioul, chauffage urbain, GPL, bois, charbon, etc. : majorations à ajuster en fonction du coût de ces énergies relativement au gaz.			

CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE ASSORTI D'UNE ISOLATION RENFORCÉE			
Haute performance énergétique (label Qualitel-HPE)	HPE 3 étoiles [- 10 %]	HPE 4 étoiles [- 20 %]	[HPE « 5 » étoiles] - 30 % **
Majoration de loyer au m ²	2,5 %	4 %	5 %
** A vérifier avec l'option de calcul du coefficient C prévue par l'arrêté du 5 avril 1988 (réglementation 1989).			

Des adaptations qui ne peuvent pas dépasser 1 % par rapport aux niveaux indiqués sont possibles en fonction de la rigueur du climat local et des besoins de chauffage qui en découlent.

Cas des dispositifs qui optimisent (cf. note 2) la nature, le coût ou la gestion des apports énergétiques : la majoration pourra être déterminée en comparant, à dire d'expert, la charge de chauffage incombant au locataire dans le dispositif en question avec celle découlant de la solution de référence qui fait appel à la même énergie (cf. note 3) , électricité ou gaz, et à une isolation HPE 3 étoiles.

Rappel : pour les opérations PLA-CDC de six logements et plus, l'attribution des majorations de loyer qui sont prévues par les barèmes locaux à raison d'une isolation renforcée HPE 3 ou 4 étoiles est conditionnée par l'obtention du label Qualitel HPE 3 ou 4 étoiles.

Pour les opérations de cinq logements ou moins, cette condition n'est plus obligatoire.

2. Présence d'ascenseur

La majoration minimale de loyer au mètre carré 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 mètre carré 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.

LIMITATION DU LOYER AU MÈTRE CARRÉ POUR LES OPÉRATIONS PLA-CDC DANS LE CAS D'ANNEXES IMPORTANTES

Rappel de la règle : le loyer maximum au mètre carré qui est fixé dans la convention doit être tel que : après application des majorations résultant du barème local, le produit locatif maximum (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 maximum de base mensuel ($CS \times LM_{zone}$).

Exemple d'application n° 1 :

Soit une opération en zone 2 ($LM_{zone} = 29,25 \text{ F/m}^2$ au 1^{er} juillet 1999) portant sur la construction de 20 logements ayant en moyenne 60 mètres carrés de surface habitable et 12 mètres carrés de surfaces annexes chacun ; les surfaces annexes, décomptées à 50 %, « pèsent » donc 10 % de la surface habitable.

a) Calcul du loyer maximum au mètre carré fixé dans la convention :

- surface utile totale : 1 320 mètres carrés ($66 \text{ m}^2/\text{logement}$) ; $CS = 1,0033$;
- loyer maximum de base mensuel ($CS \times LM_{zone}$) : 29,35 F le mètre carré de surface utile.

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 maximum au mètre carré de surface utile égal à $1,05 \times 29,35$, soit 30,82 F le mètre carré.

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

Le produit locatif maximum s'élève donc à 40 682 F par mois ($30,82 \text{ F/m}^2 \times 1 320 \text{ m}^2$) ; 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 mètres carrés ($60 \text{ m}^2/\text{logement}$) ; $CS = 1,0267$;
- loyer maximum de base mensuel ($CS \times LM_{zone}$) : 30,03 F le mètre carré de surface utile ;
- produit locatif maximum sans marge ni surfaces annexes : 36 036 F par mois ($30,03 \text{ F/m}^2 \times 1 200 \text{ m}^2$).

On vérifie ainsi que le produit locatif maximum possible dans le cadre de la convention (40 682 F/mois) ne dépasse que de 13 % le niveau qui serait le sien en l'absence de toute majoration et de toute surface annexe (36 036 F/mois).

La condition réglementaire est donc satisfaite et l'on peut donc fixer dans la convention un loyer maximum au mètre carré de 30,82 F le mètre carré 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 précédent la majoration locale s'élève à 11,5 % et qu'il y a 15 mètres carrés d'annexe par logement, lesquelles, décomptées à 50 %, pèsent donc alors 12,5 % de la surface habitable (60 m^2 par logement). Les surfaces annexes et la majoration découlant du barème local pèsent donc ensemble 23 %, soit plus de 18 % : il faudra donc vérifier l'application de la règle.

a) Calcul du loyer maximum au mètre carré qui pourrait être fixé dans la convention :

- surface utile totale : 1 350 mètres carrés ($67,5 \text{ m}^2/\text{logement}$) ; $CS = 0,9981$;
- loyer maximum de base mensuel ($CS \times LM_{zone}$) : 29,19 F le mètre carré de surface utile.

Compte tenu de la majoration de 11,5 % résultant du barème local, alors on pourrait fixer dans la convention APL un loyer maximum au mètre carré égal à $1,115 \times 29,19$, soit 32,55 F le mètre carré.

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

A partir de là, le produit locatif maximum s'élèverait à 43 943 F par mois ($32,55 \text{ F/m}^2 \times 1 350 \text{ m}^2$) et il dépasserait le niveau qui serait le sien en l'absence de toute majoration et de toute surface annexe, soit 36 036 F par mois ($30,03 \text{ F/m}^2 \times 1 200 \text{ m}^2$).

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 maximum sans marge ni surfaces annexes, soit 42 522 F par mois (1,18 fois 36 036 F/mois). Le loyer maximum au mètre carré qui peut être dans la convention est donc ramené à 31,50 F par mètre carré de surface utile (42 522 F pour 1 350 m^2 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 la vérification sera plus fréquemment nécessaire.

NB : le plafonnement ne remet pas en cause le calcul de la surface utile mais le loyer au mètre carré 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 mètre carré de surface utile diminue de façon à neutraliser l'augmentation des surfaces annexes.

NOTE (S) :

- (1) Si les logements étaient déjà conventionnés avant le 1^{er} juillet 1996, les loyers sont calculés en surface corrigée.
- (2) Pompe à chaleur, radiateur à accumulation, architecture bioclimatique, capteurs solaires, cheminée à foyer fermé, etc.
- (3) Dans le cas d'un chauffage utilisant un autre combustible que le gaz, la comparaison se fera avec la solution gaz.