

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

**Circulaire UHC/DH/23 n° 99-73 du 18 octobre 1999 relative à la fixation du loyer maximum des conventions des logements financés à l'aide du prêt locatif à usage social (PLUS) (article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation)**

NOR : EQUU9910206C

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

*Mots clés* : loyer &ndash; logement aidé &ndash; contrat.

*Publication* : *Bulletin officiel*.

*Le secrétaire d'Etat au logement à Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement [pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région (directions régionales de l'équipement [pour information]) ; Mesdames et Messieurs les directeurs des centres interrégionaux de formation professionnelle ; Mesdames et Messieurs les directeurs de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ; Mesdames et Messieurs les directeurs de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (pour information) ; Mesdames et Messieurs les directeurs de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ; Mesdames et Messieurs les directeurs de la direction des affaires économiques et internationales ; Mesdames et Messieurs les directeurs de la direction du personnel et des services ; Mesdames et Messieurs les directeurs du conseil général des ponts et chaussées ; Mesdames et Messieurs les directeurs de missions interministérielles d'inspection du logement social (pour information).*

Les dispositions de la présente circulaire complètent les dispositions de la circulaire du 7 juillet 1999 relative à la fixation du loyer maximum des conventions, pour les logements financés à l'aide du prêt locatif à usage social (PLUS).

Elles fixent les valeurs des loyers maxima des logements et logements-foyers nouvellement conventionnés et financés avec des prêts locatifs à usage social (PLUS).

Les dispositions de la circulaire du 7 juillet 1999 visée ci-dessus, relatives aux PLA de la Caisse des dépôts et consignation pour les opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration et aux PLA-LM pour ces mêmes opérations, cesseront de s'appliquer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000. Celles relatives au PLA d'intégration demeurent valables, ce financement étant maintenu.

\*  
\* \*

#### RAPPELS DES OBJECTIFS

Avec la mise en place du PLUS, l'objectif du gouvernement est d'améliorer l'accessibilité des logements sociaux pour les familles à ressources modestes en abaissant le niveau des loyers.

Il vous appartient donc, lors de la fixation du loyer maximum des conventions de vérifier que les loyers maxima qui en résultent pour les différents logements de l'opération, y compris pour les grands logements, soient proches du loyer plafond de l'aide personnalisée au logement afin qu'ils soient notamment accessibles aux familles disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds.

Pour apprécier l'accessibilité des logements vous devrez prendre en considération outre le loyer, le montant global de la dépense de logement pour les locataires.

Concernant les logements attribués à des ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources, dans la limite de 120 %, le loyer maximum de ces logements correspond au loyer maximum du logement majoré de 33 %. Dans cette limite, la fixation du loyer pratiqué pour ces logements est de la responsabilité des bailleurs.

Ces mêmes objectifs doivent être recherchés pour les logements-foyers.

La présente circulaire comporte deux parties :

&ndash; première partie : logements ordinaires ;

&ndash; seconde partie : logements &ndash; foyers.

#### PREMIÈRE PARTIE LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour les logements financés dans les conditions de l'article R. 331-14 (prêts CDC) autres que celles prévues au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article R. 331-1 et bénéficiant de subventions prévues au 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article R. 331-15, le loyer maximum des opérations est défini ci-après.

#### 1. Le champ d'application

1. Logements appartenant à un organisme d'HLM ou appartenant à une SEM en application des dispositions de l'article L. 353-18 du CCH, et faisant l'objet d'une convention signée à compter de l'entrée en vigueur des dispositions relatives aux prêts locatifs à usage social « PLUS », pour les opérations prévues au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article R. 331-1 du CCH.

2. Logements appartenant à une SEM autre que celles mentionnées au 1) et conventionnés à l'APL à compter de l'entrée en vigueur des dispositions relatives au « PLUS ».

## 2. Le calcul du loyer maximum des conventions

### *Modalités de calcul des loyers*

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

– la surface utile du logement ;

– le prix du loyer maximum de l'opération par m<sup>2</sup> 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 logement (*cf.* le guide de la surface utile – juillet 1998, page 51) 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 de la surface utile totale au niveau de l'opération.

En outre, les modalités définies par la circulaire du 7 juillet 1999 demeurent applicables.

### *Valeurs du loyer maximum de zone (Lmzone) en francs par m<sup>2</sup> mensuel de surface utile*

	<b>ZONE 1</b>	<b>ZONE 1 BIS (1)</b>	<b>ZONE 2</b>	<b>ZONE 3</b>
Logements appartenant à des organismes d'HLM ou à des SEM, conventionnés suite à une opération prévue au 1 <sup>er</sup> alinéa du R. 331-1 du CCH financée à l'aide du « PLUS »	30,05	31,95	26,35	24,45
(1) zone précisée par l'annexe I à la circulaire du 7 juillet 1999.				

## 3. Cas particulier des opérations comportant moins de 10 logements et regroupées dans une même convention

Le loyer maximum figurant dans la convention est fixé en procédant d'abord, séparément, au calcul du loyer maximum de chaque opération en tenant compte de sa surface utile, de son coefficient de structure et de ses coefficients spécifiques de majoration. Le loyer maximum de la convention est la somme des loyers maximum 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 maximum 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 maximum de l'opération par m<sup>2</sup> de surface utile/ loyer maximum de la convention par m<sup>2</sup> de surface utile), modulé éventuellement pour tenir compte de la taille, la situation et la qualité du logement par rapport à l'opération à laquelle il appartient.

## SECONDE PARTIE

### **LOGEMENTS – FOYERS**

Le financement PLUS s'applique lors de la réalisation d'opérations de logements-foyers telles que définies aux articles R. 351-55 et R. 351-56 du code de la construction et de l'habitation pour les organismes HLM et les SEM. Les communes et les associations ne bénéficient pas de ce financement.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1995, seules trois catégories de logements – foyers peuvent être conventionnées : foyers de personnes âgées, foyers de personnes handicapées, résidences sociales.

Les valeurs indiquées dans le tableau qui suit sont applicables à ces logements-foyers et résidences sociales lorsqu'ils ont bénéficié d'un financement PLUS pour leur construction ou en cas d'acquisition – amélioration.

En francs mensuels par logement

<b>TYPE DE LOGEMENT (1)</b>	<b>ZONE 1</b>	<b>ZONE 1 BIS (2)</b>	<b>ZONE 2</b>	<b>ZONE 3</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------	---------------	---------------

Type 1	1 995	2 093	1 809	1 675
Type 1'	2 629	2 763	2 409	2 229
Type 1 bis	2 892	3 036	2 650	2 449
Type 2	3 080	3 227	2 805	2 589
Type 3	3 300	3 461	3 004	2 784
Type 4	3 681	3 861	3 353	3 113
Type 5	4 063	4 265	3 698	3 443
Type 6	4 444	4 667	4 045	3 769
(1) Cf. annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996 (JO du 20 juin 1996).				
(2) Zone précisée par l'annexe I de la circulaire du 7 juillet 1999.				

Pour le secrétaire d'Etat au  
logement :  
*Le directeur général de l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction,*  
P.-R. Lemas