

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

Circulaire UHC/DH/8 n° 2000-53 du 20 juillet 2000 relative à la fixation du loyer maximum des conventions (annuelle relative à la fixation du loyer maximum des conventions [art. L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation])

NOR : EQUU0010117C

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

Mots clés : loyer, logement, aidé, contrat.

Publication : au *Bulletin officiel*.

Le secrétaire d'Etat au logement à Madame et Messieurs les préfets de département (direction départementale de l'équipement, direction régionale de l'équipement, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, conseil général des ponts et chaussées, MILLOS [pour attribution] ; centres interrégionaux de formation professionnelle, Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, ANPE, direction des affaires économiques et internationales, direction du personnel et des services [pour information]).

La présente circulaire a pour objet de vous donner les valeurs (loyer maximum de zone, loyer maximum et redevances maximum) et les précisions utiles pour le calcul des loyers maxima des logements nouvellement conventionnés applicables aux conventions conclues à compter du 1^{er} juillet 2000.

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.

J'attire votre attention sur le fait que la présente circulaire n'affecte pas le gel des loyers pratiqués par les organismes HLM en 2000 et 2001.

La nécessité du respect de l'engagement du mouvement HLM vous a été rappelée par la circulaire du 4 juillet 2000.

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 après actualisation à partir du 1^{er} juillet 2000 est égal au loyer maximum initial de la convention multiplié par :

ICC 4^e trimestre 1993

ICC 4^e trimestre de l'année antérieure
à l'année précédant la 1^{re} date de révision
× moyenne associée (1) à l'ICC du 4^e trimestre 1999
Moyenne associée à l'ICC du 4^e trimestre 1993

Soit loyer maximal initial convention ×

1016

ICC 4^e trimestre de l'année antérieure
à l'année précédant la 1^{re} date de révision
× 1 072,50
1 016,75

Conventions signées entre le 1^{er} juillet 1994 et le 30 juin 2000

Loyer initial maximal convention ×

Moyenne associée à l'ICC du 4^e trimestre 1999 (1 072,50)
Moyenne de l'ICC de l'année antérieure
à l'année précédant la 1^{re} date de révision
*
* *

(1) La moyenne associée et la moyenne des ICC 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 quatre trimestres de l'année civile.

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.

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 OU HABITABLE

- I. - Les valeurs des loyers annuels maxima des logements conventionnés.
- II. - 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. - Limitation du loyer au mètre carré pour les opérations financées avec du PLUS ou du PLA d'intégration 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 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 1^{er} juillet 2000, pour leur construction, leur acquisition ou leur acquisition-amélioration (financements PLUS, PLAI, PPLS, PCL, PAP locatif).

Textes : article R. 353-16 (1^o et 2^o) du CCH pour les HLM, article R. 353-70 pour les SEM.

2. Appartenant à un bailleur autre que ceux mentionnés au 1 et conventionnés à l'APL à partir du 1^{er} juillet 2000 (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) .

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

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 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 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.

**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) 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.

I. - LE LOYER MAXIMUM DE BASE MENSUEL

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

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 financés avec du PLUS, soit neufs ou acquis et améliorés appartenant ou gérés par les organismes d'HLM ou appartenant aux SEM, soit acquis et améliorés et appartenant à des collectivités locales ou leurs regroupements	30,95	32,25	26,60	24,70
II. Logements financés en PLA d'intégration	26,95	28,70	23,65	21,90
III. Quel que soit le type de bailleur, logements neufs (bénéficiant du taux de TVA à 5,5 %), ou acquis et améliorés financés avec des PPLS ou PLA du Crédit foncier de France	33,75	35,85	29,55	27,40
IV. Quel que soit le type de bailleur				
a) Logements construits ou acquis et améliorés à l'aide d'un prêt conventionné locatif	33,75	35,85	29,55	27,40
b) Logements améliorés à l'aide d'un prêt conventionné locatif	28,50	30,55	25,30	23,25
V. 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'article R. 353-200 du CCH)	42,10	44,80	36,85	34,30
VI. Logements appartenant aux bailleurs autres que les HLM				
a) ILM et ILN et logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24 décembre 1963 et des régimes postérieurs, après réhabilitation avec subvention de l'Etat, ou conventionnés sans travaux	33,75	35,85	29,55	27,40
b) Logements financés à l'aide des anciens prêts CFF (autres que ceux mentionnés au VI a ci-dessus) réhabilités avec subvention de l'Etat ou conventionnés sans travaux	28,50	30,55	25,30	23,25
c) Logements autres que ceux visés aux VI 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)	28,50	30,55	25,30	23,25
(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 :

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

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 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 « réel ».

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 de considérer que le coefficient de structure à utiliser est celui 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 possible également 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 (PPLS) distribué par le CFF 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.

$$\text{CS du logement} = 0,77 \times 1 + \frac{20 \text{ m}^2}{\text{surface utile du logement}}$$

II. - MARGES SUR LES LOYERS

A. - 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 ci-dessus 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 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 est fortement recommandé 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 PPLS-CFF (également appelé PLS) pour les opérations neuves

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

Pour les opérations, lorsque 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 III du tableau A ci-dessus (LMzone) pondérées par le coefficient de structure prévu au B (CS).

Le total des majorations (barème PLUS et charge foncière ou immobilière élevée) appliquées aux valeurs du III du tableau A ci-dessus (LMzone) pondérées par le coefficient de structure prévu au B (CS) 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 d'HLM

Aucune marge à la hausse n'est autorisée. Le loyer maximum de la convention est égal au loyer maximum de base (LMzone x 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 mètre carré 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 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 du tableau A ci-dessus (LMzone) pondérées par le coefficient de structure prévu au B (CS), 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 au IV 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 d'HLM

Aucune majoration à la hausse n'est autorisée.

C. - Autres cas particuliers

1. Le loyer des opérations financées en PLUS 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 correspondant 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 mètre de surface utile/loyer maximum 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

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) fixées au II du tableau A (pour mémoire 26,95 francs en zone 1, 28,70 francs en zone 1 bis, 23,65 francs en zone 2, 21,90 francs 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 possible et le mode de chauffage doit être d'un coût de fonctionnement économique.

3. 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 % ».

4. 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 aux valeurs fixées au IV du tableau A.

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

En ce qui concerne les logements définis aux VI a) et b) du tableau A 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 ne rentrent pas dans la catégorie des annexes.

DEUXIÈME PARTIE

I. - OPÉRATIONS DONT LE LOYER EST FIXÉ AU MÈTRE CARRÉ DE SURFACE CORRIGÉE OU HABITABLE

1. Logements entrant dans le champ d'application de la surface corrigée

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 ou après réhabilitation (conventions sans travaux, PALULOS) :

Textes : art. R. 353-16 (3^o) 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 1^{er} juillet 1996, dont le loyer maximum 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 : article R. 353-134 du CCH pour les PCL, art. R. 353-208 pour les PAP locatifs, article 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.

2. Logements entrant dans le champ d'application de la surface habitable

1. Financés à l'aide d'un PAP et appartenant à d'autres bailleurs que les organismes d'HLM.

Texte : art. R. 353-208 du CCH.

2. Financés à l'aide d'un PAP pour l'accession à la propriété et appartenant à des bailleurs personnes physiques.

Texte : art. R. 353-172 du CCH.

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 corrigée (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 CFF 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	249	264	221	207
b) Logements financés à l'aide des anciens prêts CFF (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	209	221	186	171
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	200	212	175	165
En francs par mètre carré 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)	528	563	472	439
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 :	575	607	509	476
- niveau 3 étoiles ou note 4 à la rubrique S de la méthode qualitel				
- niveau 4 étoiles ou note 5 à la rubrique S de la méthode qualitel	586	617	535	501
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	209	221	186	171
VI. Logements faisant l'objet d'une convention en application de l'article R. 353-32, bénéficiant de subventions de l'ANAH dans un cadre d'un PST	200	212	177	167
(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 I a) et I 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) Subventions 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.

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 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 = 336 F/m² de surface corrigée (249 F/m² x 135 %) ;
- en zone 1 bis = 356 F/m² de surface corrigée (264 F/m² x 135 %).

TROISIÈME PARTIE LES LOGEMENTS-FOYERS CONVENTIONNÉS

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.

1. Construction de logements-foyers conventionnés

Champ d'application

Rentrent 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 du tableau

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.* art. 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.

La part maximale de la redevance assimilable aux équivalents loyer plus charges.

En francs mensuels par logement

TYPE de logement (1)	FINANCEMENT	ZONE 1	ZONE 1 bis	ZONE 2	ZONE 3
Type 1	PLA-CFF	2 113	2 216	1 915	1 774
	PLA d'intégration	1 901	1 995	1 724	1 597
	PLUS	2 007	2 106	1 820	1 685
Type 1'	PLA-CFF	2 784	2 925	2 551	2 360
	PLA d'intégration	2 505	2 633	2 295	2 124
	PLUS	2 645	2 780	2 423	2 242
Type 1 bis	PLA-CFF	3 062	3 215	2 806	2 593
	PLA d'intégration	2 756	2 893	2 526	2 333
	PLUS	2 909	3 054	2 666	2 464
Type 2	PLA-CFF	3 261	3 417	2 971	2 741
	PLA d'intégration	2 870	3 008	2 614	2 411
	PLUS	3 098	3 246	2 822	2 605
Type 3	PLA-CFF	3 689	3 869	3 358	3 112
	PLA d'intégration	2 952	3 095	2 687	2 489
	PLUS	3 320	3 482	3 022	2 801
Type 4	PLA-CFF	4 115	4 316	3 747	3 480
	PLA d'intégration	3 292	3 454	2 997	2 785
	PLUS	3 703	3 884	3 373	3 132
		1 511	1 767	1 131	9 818

Type 5	PLA-CFF	4 341	4 707	4 134	3 840
	PLA d'intégration	3 633	3 813	3 308	3 077
	PLUS	4 087	4 291	3 720	3 464
Type 6	PLA-CFF	4 968	5 216	4 521	4 213
	PLA d'intégration	3 975	4 173	3 618	3 371
	PLUS	4 471	4 695	4 069	3 792

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

(2) Zone définie par l'annexe I ci-jointe.

2. Conventonnement en résidences sociales

2.1. 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 :

2.1.1. 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.

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

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

2.2. Conventonnement en résidences sociales de logements-foyers construits non conventionnés

2.2.1. 1^{er} cas : conventionnement avec travaux

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

La hausse de la redevance pratiquée lorsqu'elle est envisagée ne peut intervenir qu'à l'achèvement des travaux. En tout état de cause, elle doit être modulée selon l'importance des travaux réalisés.

Au préalable, il est primordial de vérifier l'adéquation entre l'augmentation de la redevance pratiquée envisagée et l'importance et la qualité effectives des travaux.

Travaux importants

La redevance maximum 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 ;
- ne doit pas excéder les valeurs PLA-I du tableau ci-dessus.

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

La redevance pratiquée :

- l'augmentation est fonction de l'amélioration apportée aux conditions d'hébergement et de vie des résidents.

Travaux peu importants

La redevance maximum 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 ci-dessus.

La redevance pratiquée après conventionnement est égale à celle appliquée avant conventionnement sauf en cas d'amélioration sensible du service rendu.

2.2.2. 2^e cas : conventionnement sans travaux

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

La redevance maximum 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 ci-dessus.

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

La redevance pratiquée après conventionnement est égale à celle appliquée avant conventionnement sauf en cas d'amélioration sensible du service rendu.

2.3. *Conventionnement en résidences sociales de logements-foyers déjà conventionnés*

2.3.1. 1^{er} cas : conventionnement avec travaux

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

La redevance maximum inscrite dans la convention résidence sociale doit demeurer identique à la redevance maximum inscrite dans la précédente convention APL.

La redevance pratiquée est augmentée en fonction de l'amélioration apportée aux conditions d'hébergement et de vie des résidents.

2.3.2. 2^e cas : conventionnement sans travaux

La redevance maximum inscrite dans la convention résidence sociale doit demeurer identique à la redevance maximum fixée dans l'ancienne convention APL. Il n'y a pas lieu d'augmenter la redevance pratiquée si il n'y a pas d'amélioration sensible du service rendu aux occupants.

3. **Conventionnement avec travaux de logements-foyers de personnes âgées ou de personnes handicapées existants non conventionnés**

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

La hausse de la redevance pratiquée lorsqu'elle est envisagée ne peut intervenir qu'à l'achèvement des travaux. En tout état de cause, elle doit être modulée selon l'importance des travaux réalisés.

Au préalable, il est primordial de vérifier l'adéquation entre l'augmentation de la redevance pratiquée envisagée et l'importance et la qualité effectives des travaux.

Travaux importants

La redevance maximum 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 ;
- ne peut excéder les valeurs maximum PLA-CFF du tableau ci-dessus.

La réalisation des travaux doit être précédée d'une concertation menée par le gestionnaire avec les résidents.

La redevance pratiquée est augmentée en tenant compte de l'amélioration apportée aux conditions d'hébergement et de vie des résidents.

Travaux peu importants

La redevance maximum 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-CFF du tableau ci-dessus.

La redevance pratiquée après conventionnement est égale à celle pratiquée avant conventionnement sauf en cas d'amélioration sensible du service rendu.

4. **Travaux dans des foyers déjà conventionnés**

La redevance maximum est inchangée.

La redevance pratiquée 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 maximum de la convention ;
- son montant est inférieur aux valeurs PLA-CFF du tableau ci-dessus.

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 maximum de référence de l'intitulé « lit » sont :

- en zone 1 : 1 492 F ;
- en zone 1 bis : 1 568 F ;
- en zone 2 : 1 365 F ;
- en zone 3 : 1 262 F.

**6. Le pourcentage d'évolution de la part de la redevance
maximum pour les conventions signées avant le 1^{er} juillet 2000**

- Le pourcentage d'évolution applicable à compter du 1^{er} juillet 2000 à la redevance maximum est de :
- - 0,48 % pour les FJT (foyers de jeunes travailleurs), FPA (foyers de personnes âgées), FPH (foyers de personnes handicapées) ;
 - - 0,87 % pour les FTM (foyers de travailleurs migrants) ;
 - + 0,18 % pour les résidences sociales.

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

ANNEXE I
LISTE DES COMMUNES CONSTITUANT LA ZONE 1 bis

Paris ;
Aubervilliers, Bagnole, 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^o 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 mètre carré	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 mètre carré	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 financées avec du PLUS 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 5 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.

ANNEXE II bis

LIMITATION DU LOYER AU MÈTRE CARRÉ POUR LES OPÉRATIONS FINANÇÉES AVEC DU PLUS ET DU PLA D'INTÉGRATION DANS LE CAS D'ANNEXES IMPORTANTES

Rappel de la règle : le loyer maximum au m² 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 × LMzone).

Exemple d'application n° 1

Soit une opération PLUS en zone 2 (LMzone = 26,60 F/m² au 1^{er} juillet 2000) portant sur la construction de 20 logements ayant en moyenne 60 m² de surface habitable et 12 m² de surfaces annexes chacun ; les surfaces annexes, décomptées à 50 %, « pèsent » donc 10 % de la surface habitable.

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

Surface utile totale : 1 320 m² (66 m²/logement) ; CS = 1,0033.

Loyer maximum de base mensuel (CS × LMzone) : 26,69 F/m² 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 m² de surface utile égal à $1,05 \times 26,70$ soit 28,02 F/m².

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

Le produit locatif maximum s'élève donc à 36 986 F/mois (28,02 F/m² × 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 maximum de base mensuel (CS × LMzone) : 27,31 F/m² de surface utile.

Produit locatif maximum sans marge ni surfaces annexes : 32 772 F/mois.

(27,31 F/m² × 1 200 m²).

On vérifie ainsi que le produit locatif maximum possible dans le cadre de la convention (36 986 F/mois) ne dépasse que de 13 % le niveau qui serait le sien en l'absence de toute majoration et de toute surface annexe (32 772 F/mois).

La condition réglementaire est donc satisfaite et l'on peut donc fixer dans la convention un loyer maximum au m² de 28,02 F/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 précédent la majoration locale s'élève à 11,5 % et qu'il y a 15 m² d'annexes par logement, lesquelles, décomptées à 50 %, « pèsent » donc alors 12,5 % de la surface habitable (60 m² 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 m² qui pourrait être fixé dans la convention :

Surface utile totale : 1 350 m² (67,5 m²/logement) ; CS = 0,9981.

Loyer maximum de base mensuel (CS × LMzone) : 26,55 F/m² 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 m² égal à $1,115 \times 26,55$, soit 29,60 F/m².

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

A partir de là, le produit locatif maximum s'élèverait à 39 960 F/mois ($29,60 \text{ F/m}^2 \times 1350 \text{ m}^2$) et il dépasserait de près de 22 % le niveau qui serait le sien en l'absence de toute majoration et de toute surface annexe, soit 32 772 F/mois ($27,31 \text{ F/m}^2 \times 1\,200 \text{ m}^2$).

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 38 671 F/mois (1,18 fois 32 772 F/mois). Le loyer maximum au m² qui peut être dans la convention est donc ramené à 28,65 F par m² de surface utile (38 671 F 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 la vérification 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.

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.