

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

**Circulaire UHC/DH 2/3 n° 2001-14 du 6 mars 2001 relative à la fixation du loyer maximum des conventions des logements financés à l'aide de prêts locatifs sociaux (PLS)**

NOR : EQUU0110053C

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

*Texte modifié* : circulaire UHC/DH/8 n° 2000-53 du 20 juillet 2000 (art. 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 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, centres interrégionaux de formation professionnelle, Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, ANPEE, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, direction des affaires économiques et internationales, direction du personnel et des services, CGPC, mission interministérielle d'inspection du logement social [pour information]).*

Le prêt locatif social (PLS) remplace les prêts locatifs aidés distribués par le Crédit foncier de France et les PPLS. Les plafonds de loyers des logements financés en PLS sont égaux à 150 % des plafonds de loyer du PLUS sans application des marges locales de dépassement.

Vous trouverez la valeur de ces plafonds selon les différentes zones en annexe de la présente circulaire, qui modifie donc certaines des dispositions de la circulaire du 20 juillet 2000 relative à la fixation du loyer maximum des conventions.

Concernant les redevances des logements-foyers, il est précisé que seule la partie « loyer » est majorée de 50 %.

Par ailleurs, la circulaire du 20 juillet 2000 est adaptée pour tenir compte, d'une part, de la possibilité pour certains bailleurs autres que les organismes d'HLM et les SEM de conventionner leurs logements sans travaux depuis l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et, d'autre part, de la nouvelle mesure réglementaire de suppression de l'obligation de réaliser des travaux en cas d'acquisition de logements existants financée en PLUS.

Les dispositions de la circulaire du 20 juillet 2000 visée ci-dessus relatives au financement PLA du Crédit foncier de France cessent de s'appliquer à compter de la date d'entrée en vigueur du décret instituant le PLS.

L. Besson

ANNEXE

PREMIÈRE PARTIE : LOGEMENTS ORDINAIRES

« Opérations dont le loyer est fixé au mètre carré de surface utile » :

1. Dans la définition du champ d'application, au 1), le mot « PPLS » est remplacé par le mot « PLS ».

2. Au I - « Le loyer maximum de base mensuel » :

Au A - « Valeurs du loyer maximum de zone », les I, III et VI c) du tableau sont remplacés par :

**Valeurs du loyer maximum de zone (Lmzone)  
en francs par mètre carré mensuel de surface utile**

	ZONE 1	ZONE 1 bis (1)	ZONE 2	ZONE 3
I. - Logements financés avec du PLUS : - soit neufs ou faisant l'objet d'une acquisition suivie le cas échéant d'une amélioration et appartenant ou gérés par les organismes d'HLM ou appartenant aux SEM, - soit faisant l'objet d'une acquisition suivie le cas échéant d'une amélioration et appartenant à des collectivités locales ou leurs regroupements.	30,35	32,25	26,60	24,70
III. - Quel que soit le type de bailleur, logements neufs (bénéficiant du taux de TVA à 5,5 %) ou faisant l'objet d'une opération d'acquisition suivie le cas échéant d'amélioration et financés à l'aide du PLS (prêt locatif social).	45,55	48,40	39,90	37,05

VI. - c) Logements autres que ceux visés aux VI a) et b) ci-dessus, améliorés à l'aide de subvention de l'Etat (appartenant notamment aux collectivités locales ou aux sociétés d'économie mixte), ou conventionnés sans travaux pour les bailleurs du secteur locatif défini au 4 <sup>e</sup> alinéa de l'article 41 ter de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée (2).	28,50	30,55	25,30	23,25
(1) Zone précisée par l'annexe I à la circulaire du 20 juillet 2000.				
(2) Cf. extraits des articles législatifs ci-joints.				

Au B - « Calcul du coefficient de structure (CS) », dans le titre du 3), les mots « un prêt pour la location sociale (PPLS) distribué par le CFF » sont remplacés par les mots « un prêt locatif social (PLS) ».

3. Au II - « Marges sur les loyers », B - « Majorations des loyers pour d'autres opérations, le 1) est remplacé par :

1) Logements financés avec du prêt locatif social - PLS pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition suivie le cas échéant d'amélioration.

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.

## SECONDE PARTIE

### Logements. - Foyers pour les personnes âgées et les personnes handicapées

« Logements - foyers conventionnés » :

7. Logements - foyers pour les personnes âgées et les personnes handicapées financés en prêts locatifs sociaux (PLS) :

« Le tableau ci-dessous définit les valeurs des redevances des logements foyers pour personnes âgées et pour personnes handicapées dont la construction ou l'acquisition le cas échéant suivie d'une amélioration est financée en prêt locatif social PLS :

En francs mensuels par logement

TYPE DE LOGEMENT(1)	ZONE 1	ZONE 1 bis	ZONE 2	Zone 3
Type 1'	3 306	3 475	3 029	2 803
Type 1 bis	3 686	3 818	3 333	3 080
Type 2	3 873	4 058	3 528	3 256
Type 3	4 150	4 353	3 778	3 501
Type 4	4 629	4 855	4 216	3 915
Type 5	5 109	5 364	4 650	4 330
Type 6	5 589	5 869	5 086	4 740
(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 20 juillet 2000.				

Ces valeurs maximales fixées au niveau national représentent la part maximale de la redevance mensuelle assimilable à l'équivalent loyer et à l'équivalent charges.

Elles sont fixées par type de logement. Le type I n'apparaît pas dans le tableau puisqu'il n'est pas autorisé par l'arrêté du 10 juin 1996 relatif notamment aux caractéristiques techniques dans les logements – foyers.

Pour les logements occupés par plusieurs personnes sans lien de parenté, le montant de la redevance pratiquée (L + C), fixé dans la limite des valeurs ci-dessus, doit être divisé par le nombre d'occupants du logement.

Le financement prêt locatif social n'étant pas adapté à l'objet social des résidences sociales qui est de répondre à la demande de nombreuses personnes défavorisées ayant difficilement accès aux circuits traditionnels du logement, il ne peut donc être mobilisé pour financer de tels établissements.

Toutes les autres modalités définies par la circulaire du 20 juillet 2000 demeurent inchangées.

### Extraits des articles législatifs

L. 351-2 du CCH,

Article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif,

	l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière,
Modifié par l'article 61 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.	Modifié par l'article 193 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.
L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend : 1° (L. n° 91-457 du 15 mai 1991, art. 8). Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;	Des accords collectifs de location peuvent être conclus, pour un même secteur locatif, au sein de la Commission nationale de concertation ou de chaque commission spécialisée des rapports locatifs prévue à l'article 41 bis entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires. Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations. Les secteurs locatifs sont les suivants :
2° (L. n° 90-449 du 31 mai 1990, art. 18 ; loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 61). Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré ;</li> <li>- logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées à l'alinéa ci-dessus :</li> <li>- logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes et aux personnes morales autres que celles mentionnées aux deux alinéas précédents ;</li> <li>- logements appartenant aux bailleurs personnes physiques et aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.</li> </ul>
3° (L. n° 90-449, 31 mai 1990, art. 18 et L. n° 96-1181, 30 décembre 1996, art. 17-V). Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ainsi que les logements à usage locatif construits à compter du 1 <sup>er</sup> octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable dans des conditions fixées par le présent code ; l'octroi de ces aides ou de la décision favorable est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;	Ces accords portent notamment sur les suppléments de loyers pour les organismes d'habitations à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.
4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ; 5° (L. n° 90-449 du 31 mai 1990, art. 18). Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; 6° (L. n° 84-595 du 12 juillet 1984, art. 39). Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les	Les accords conclus au sein de la Commission nationale de concertation font l'objet de la publication d'un avis au Journal officiel de la République française. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur, ou de la majorité des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret, pour tous les logements du secteur locatif concerné. Le décret peut, après avis motivé de la Commission nationale de concertation et sans modifier

conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret

l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses.