

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

**Circulaire UHC/DH 2/5 n° 2001-58 du 8 août 2001 relative à la fixation du loyer maximum des conventions  
(art. L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation)**

NOR : EQUU0110160C

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

*Mots clés* : loyer logement aidé contrat.

*Publication* : *Bulletin officiel*.

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

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<sup>er</sup> juillet 2001.

Pour une meilleure lisibilité, les points nouveaux par rapport à la circulaire du 20 juillet 2000 sont bordés à droite par une ligne pointillée grisée comme le présent paragraphe.

*Conventions en cours*

Pour les conventions déjà signées, il est rappelé que le loyer maximum évolue le 1<sup>er</sup> 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.

Le passage du franc à l'euro au 1<sup>er</sup> janvier 2002 nécessite des mesures d'adaptation pour les conventions et baux en cours à cette date.

*Passage du franc à l'euro pour les conventions signées*

*avant le 1<sup>er</sup> janvier 2002*

*Principe*

Le passage du franc à l'euro ne doit pas modifier la continuité des contrats ; ce principe s'applique aux baux signés entre le bailleur et le locataire et aux conventions signées entre le bailleur et l'Etat.

*Modalités*

Le montant des loyers faisant l'objet de baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2002.

Jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2002, plusieurs modalités de paiement du loyer peuvent être adoptées.

A. Quittancement et paiement du loyer en francs.

B. Quittancement et paiement du loyer en euros et/ou en francs. Le passage à l'euro ne doit pas entraîner d'augmentation du loyer du logement. En conséquence, il est recommandé de pratiquer un double affichage du loyer final, qui sera converti à l'euro et arrondi selon les règles communautaires.

Pour minimiser les écarts d'arrondi, il est recommandé d'effectuer les calculs intermédiaires avec 5 décimales de la manière suivante :

1. Prendre le montant du loyer F par m<sup>2</sup> éventuellement révisé ;
2. Le diviser par 6,55957 ;
3. Arrondir le résultat à 5 décimales, à la cinquième décimale inférieure lorsque la sixième décimale est strictement inférieure à 5 et à la cinquième décimale supérieure dans le cas contraire ;
4. Le montant de type x,xxxxx Euro par m<sup>2</sup> est le loyer maximum des conventions ;
5. Pour obtenir le loyer maximum de chaque logement, multiplier le résultat de type x,xxxxx Euro/m<sup>2</sup> par le nombre de m<sup>2</sup> de surface corrigée, utile ou habitable ainsi que par les coefficients applicables sur lesquels sont calculés le loyer total du

logement ;

6. Arrondir le résultat à 2 décimales, à la deuxième décimale inférieure lorsque la troisième décimale est strictement inférieure à 5 et à la deuxième décimale supérieure dans le cas contraire (mise en œuvre de la règle d'arrondi communautaire) ;

7. Le résultat, de type x,xx Euro est le loyer maximum du logement qui peut être quittancé en Euros.

8. Les montants maximum des loyers des annexes sont convertis en Euro selon les règles d'arrondi communautaire (le résultat est arrondi à 2 décimales, à la deuxième décimale inférieure lorsque la troisième décimale est strictement inférieure à 5 et à la deuxième décimale supérieure dans le cas contraire).

Au delà du 1<sup>er</sup> janvier 2002, il vous est toutefois recommandé pour une meilleure lisibilité, lors des révisions ultérieures des loyers que des correctifs soient apportés pour assurer la cohérence avec les loyers pratiqués au m<sup>2</sup> afin que les loyers pratiqués comme les loyers maximum soient affichés avec 2 décimales.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2002, les valeurs des loyers maximum en francs seront obligatoirement lues en euros, selon les modalités développées au B ci-dessus.

*Actualisation des montants des loyers au m<sup>2</sup>  
des conventions déjà signées*

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

Conventions signées avant le 1<sup>er</sup> juillet 1994 :

Le loyer plafond applicable après actualisation à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2001 est égal au loyer maximum initial de la convention multiplié par :

$$\left[ \frac{\text{ICC 4<sup>e</sup> trimestre 1993}}{\text{ICC 4<sup>e</sup> trimestre de l'année antérieure à l'année précédant la 1<sup>re</sup> date de révision}} \right] \times \frac{\text{moyenne associée (cf. note 1) à l'ICC du 4<sup>e</sup> trimestre 2000}}{\text{moyenne associée à l'ICC du 4<sup>e</sup> trimestre 1993}}$$

soit loyer max initial conv ×  $\left[ \frac{1016}{\text{ICC 4<sup>e</sup> trimestre de l'année antérieure à l'année précédant la 1<sup>re</sup> date de révision}} \right] \times \frac{1098}{1016,75}$

Conventions signées entre le 1<sup>er</sup> juillet 1994 et le 30 juin 2001 :

loyer initial max conventionné ×  $\left[ \frac{\text{moyenne associée à l'ICC du 4<sup>e</sup> trimestre 2000 (1098)}}{\text{moyenne de l'ICC de l'année antérieure à l'année précédant la 1<sup>re</sup> date de révision}} \right]$

\*  
\* \*

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface corrigée ou habitable.

- 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 m<sup>2</sup> pour les opérations financées avec du PLUS ou du PLA d'intégration dans le cas d'annexes importantes.

**PREMIERE PARTIE**  
**Opérations dont le loyer est fixé**  
**au m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> juillet 2001, pour leur construction, leur acquisition ou leur acquisition-amélioration (financements PLUS, PLAI, PLS, PCL, PAP locatif).

Textes : art. R. 353-16 (1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>) du CCH pour les HLM, art 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<sup>er</sup> juillet 2001 (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<sup>er</sup> juillet 1996 (cf. note 2) .

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

### 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.

Le loyer maximum des opérations est exprimé en euros par mois et par m 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 Euro par m<sup>2</sup> 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 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 ; - soit faisant l'objet d'une procédure « RAPAPLA »	4,74	5,03	4,15	3,86
II. - Logements financés en PLA d'intégration	4,21	4,48	3,69	3,42
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)	7,11	7,55	6,23	5,78

IV. - Quel que soit le type de bailleur				
a) Logements construits ou acquis et améliorés à l'aide d'un prêt conventionné locatif	5,27	5,60	4,61	4,28
b) Logements améliorés à l'aide d'un prêt conventionné locatif	4,45	4,77	3,95	3,63
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'art. R. 353-200 du CCH)	6,57	6,99	5,75	5,35
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	5,27	5,60	4,61	4,28
b) Logements financés à l'aide des anciens prêts CFF (autres que ceux mentionnés au V a) ci-dessus) réhabilités avec subvention de l'Etat ou conventionnés sans travaux	4,45	4,77	3,95	3,63
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 défini au 4 <sup>e</sup> alinéa de l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986 (2)	4,45	4,77	3,95	3,63
(1) Zone définie par l'annexe I à la présente circulaire.				
(2) Cf. extraits des articles législatifs ci-joints.				

## 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 m<sup>2</sup> entre les petits et les grands logements.

Le coefficient de structure est égal à :

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

Après achèvement de chaque opération, il conviendra de vérifier que les caractéristiques de l'immeuble correspondent à celles prévues au moment de la signature de la convention 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 (PLS) en vue de la vente au taux réduit de TVA pour les bailleurs autres que les HLM ou les SEM

Chaque logement est regardé comme une opération à part entière :

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

## II. - MARGES SUR LES LOYERS

### A. - Marges départementales pour les opérations financées avec du 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 il est souhaitable que vous suiviez 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 maximal 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 toutes hypothèses, le loyer maximum au m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> conventionné) ne dépasse pas de plus de 18 % le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe et de toute majoration. Pour les immeubles avec ascenseur (ou sinon très exceptionnellement) le dépassement maximal autorisé est porté à 25 %.

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

#### B. - Majorations des loyers pour d'autres opérations

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

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

Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximal au m<sup>2</sup> de surface utile, qui est fixé dans la convention APL, doit être tel que le produit locatif maximal (égal au produit de la surface utile totale par le loyer maximal au m<sup>2</sup> conventionné) ne dépasse pas de plus de 18 % le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

##### 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 maximal de la convention est égal au loyer maximal de base (LMzone x CS).

Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximal au m<sup>2</sup> de surface utile qui est fixé dans la convention APL, doit être tel que le produit locatif maximal (égal au produit de la surface utile totale par le loyer maximal au m<sup>2</sup> conventionné) ne dépasse pas de plus de 18 % le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

##### 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 *a*) 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 aux IV *a* et *b* 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. Le loyer des opérations financées en PLUS comportant

## **moins de 10 logements et regroupés 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 mètre carré de surface utile/loyer maximum de la convention par mètre carré 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 4,21 Euro en zone 1, 4,48 Euro en zone 1 bis, 3,69 Euro en zone 2, 3,42 Euro en zone 3) pondérées par le coefficient de structure de l'opération et les éventuelles marges de manœuvre départementales.

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

### **3. Opérations financées avec du PLUS et du PLA d'intégration**

En cas de réalisation financée avec du PLUS et du PLAI, 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 PLAI 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 VIa) 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 le loyer maximum de l'annexe n'apparaît pas dans la convention. Son montant est déterminé d'après les loyers constatés dans le voisinage. Il est conseillé de ne pas inscrire de loyer 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.

## **DEUXIEME PARTIE**

### **Opérations dont le loyer est fixe au mètre carré de surface corrigée ou habitable**

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

1. Appartenant à un organisme d'HLM ou appartenant à une collectivité locale et gérés par un organisme d'HLM ou

appartenant à une SEM ayant demandé à bénéficier de l'article L. 353-18 du CCH, et conventionnés sans travaux ou après réhabilitation (conventions sans travaux, PALULOS).

*Textes* : article R. 353-16 (3<sup>o</sup>) du CCH pour les HLM, article R. 353-70 pour les SEM.

2. Appartenant à un bailleur autre que ceux cités au 1. conventionnés avant le 1<sup>er</sup> 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).

*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.

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

*Texte* : article R. 353-40 du CCH.

2. Les logements entrant dans le champ d'application de la surface habitable sont ceux :

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

*Texte* : article 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* : article R. 353-172 du CCH.

## 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 :

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1 BIS (1)	ZONE 2	ZONE 3
En euro par mètre carré annuel de surface corrigée (sauf catégories III et IV)				
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	38,86	41,2	34,49	32,31
I.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	32,62	34,49	29,03	26,69
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	31,22	33,09	27,31	25,75
En euro par mètre carré annuel de surface habitable (catégories III et IV)				
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)	82,41	87,87	73,67	68,52
IV. - Logements construits à l'aide d'un PAP bénéficiant d'un label Haute Performance Energétique ou Solaire ou d'un label qualitel Haute Performance Energétique :				
- niveau 3 étoiles ou note 4 à la rubrique S de la méthode qualitel	89,74	94,74	79,44	74,29
- niveau 4 étoiles ou note 5 à la rubrique S de la méthode qualitel	91,46	96,30	83,50	78,19
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	32,62	34,49	29,03	26,69
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	31,22	33,09	27,63	26,06
VII. - Pour les bailleurs autres que HLM, logements déjà conventionnés et améliorés à l'aide de subvention de l'Etat (Palulos), appartenant notamment aux collectivités locales ou aux sociétés d'économie mixte, sous réserve de respecter les conditions mentionnées au II - cas particuliers 3)	32,62	34,49	29,03	26,69
(1) 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 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 notamment dans le cadre d'un programme social thématique (PST), 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 de l'ANAH et que cette subvention est 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.

Lorsque ces logements bénéficient à la fois d'un prêt du 1 % logement et d'une subvention de l'ANAH et que cette subvention est 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 = 52,46 Euro/m<sup>2</sup> de surface corrigée (38,86 Euro/m<sup>2</sup> x 135 %).
- en zone 1 bis = 55,62 Euro/m<sup>2</sup> de surface corrigée (41,2 Euro/m<sup>2</sup> x 135 %).

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

Dans le cas particulier où les logements font l'objet d'une convention ancienne dans laquelle le loyer plafond inscrit correspond au loyer pratiqué de l'époque, très inférieur à celui qui aurait pu être retenu en vertu de la circulaire relative à la fixation des loyers maximums, il est possible de modifier par avenant le loyer maximum de la convention pour le porter au niveau prévu pour les logements réhabilités à l'aide de PALULOS par la présente circulaire, au I, II et VII du tableau ci-dessus selon les logements et les bailleurs concernés, sous réserve que :

- la réhabilitation soit effectivement réalisée et que la hausse de loyer soit justifiée par l'équilibre financier de l'opération ;
- une concertation avec les locataires soit organisée dans les conditions prévues par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (art. 193) ;
- le bailleur s'engage par écrit à sortir du gel des loyers de façon modérée si ce dispositif lui était applicable et a été appliqué et à ne pratiquer aucune hausse lors des renouvellements de baux (art. 17-c de la loi du 6 juillet 1989) pour les logements soumis à cette loi pour ce qui concerne l'évolution de leurs loyers si le dispositif du gel des loyers ne lui était pas applicable ;
- lorsque les travaux sont réalisés seulement dans les logements vacants, le bailleur s'engage par écrit à pratiquer les loyers dans la limite des nouveaux loyers plafonds uniquement aux relocations.

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

## TROISIÈME PARTIE

### Les résidences sociales et les logements foyers

## conventionnés

Passage du franc à l'euro pour les conventions signées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2002.

### *Principe*

Le passage du franc à l'euro ne doit pas modifier la continuité des contrats et les conventions signées entre le bailleur et l'Etat.

### *Le montant des redevances pratiquées*

Jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2002, plusieurs modalités de paiement de la redevance peuvent être adoptées :

1. Le quittance et le paiement de la redevance pratiquée en francs.
2. Le quittance et le paiement de la redevance pratiquée en euros.

La règle est la suivante : le passage à l'euro ne doit pas entraîner une augmentation de la redevance pratiquée. Ainsi, il est recommandé de pratiquer un double affichage de la redevance pratiquée en francs et en euros. La redevance pratiquée sera convertie à l'euro et arrondie selon les règles communautaires suivantes :

1<sup>re</sup> étape - la conversion de francs en euros :

Montant en francs ÷ taux de conversion (6,55957) = montant en euros

2<sup>e</sup> étape - l'application des règles d'arrondi :

Exemple : 1 321,24 F ÷ 6,55957 = 201,4217395 Euro est arrondi à 201,42 Euro

Explication détaillée du calcul :

Je prends la redevance pratiquée et je divise par 6,55957.

Le résultat exact de la division comporte 7 chiffres après la virgule.

Je prends donc ce montant à 7 chiffres après la virgule et pour obtenir un montant avec 2 chiffres après la virgule, j'applique les règles suivantes :

- si le troisième chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit au cent supérieur ;
- si le troisième chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit au cent inférieur ;

Exemple :

255,7213456 F à arrondi à 255,73 Euro

255,7254321 F à arrondi à 255,73 Euro

255,7289012 F à arrondi à 255,73 Euro

Au 1<sup>er</sup> janvier 2002, les valeurs des redevances pratiquées en francs seront obligatoirement lues en euros, selon des règles fixées ci-dessus.

### *Le montant des redevances maximums*

Les mêmes règles que précédemment s'appliquent. La redevance maximum à prendre en compte pour les calculs est la redevance maximum réactualisée.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2002, les valeurs des redevances maximums en francs seront obligatoirement lues en euros, selon les règles fixées ci-dessus. Dans la mesure du possible, afin d'éviter toute contestation de redevance, il conviendra de passer un avenant à chaque convention.

### *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 ou acquisition - amélioration de logements foyers conventionnés**

##### *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 euros 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.

#### **Part maximale de la redevance assimilable aux équivalents loyer plus charges**

TYPE de logement (1)	FINANCEMENT	ZONE 1	ZONE 1 bis (2)	ZONE 2	ZONE 3
	PLA d'intégration	299,22	314,02	271,36	
251,37					
Type 1	PLUS	315,91	331,49	286,47	265,23
	PLS	-	-	-	-
	PLA d'intégration				
394,30	414,44	361,24	334,33		
Type 1	PLUS	416,33	437,58	381,39	352,90
	PLS	520,38	546,98	476,78	441,20
	PLA d'intégration				
433,80	455,37	397,60	367,22		
Type 1 bis	PLUS	457,89	480,71	419,64	387,84
	PLS	572,32	600,97	524,63	484,80
	PLA d'intégration	451,75	473,47	411,45	379,50
Type 2	PLUS	487,64	510,93	444,19	410,04
	PLS	609,62	638,74	555,32	512,51
	PLA d'intégration	464,66	487,16	422,94	391,78
Type 3	PLUS	522,58	548,08	475,67	440,89
	PLS	653,22	685,18	594,67	551,07
	PLA d'intégration	518,17	543,67	471,74	438,37
Type 4	PLUS	582,87	611,36	530,92	492,99
	PLS	728,62	764,19	663,61	616,24
	PLA d'intégration	571,85	600,18	520,69	484,33
Type 5	PLUS	643,31	675,42	585,54	545,25
	PLS	804,18	844,31	731,93	681,56
	PLA d'intégration	625,68	656,85	569,49	530,61
Type 6	PLUS	703,75	739,01	640,48	596,87
	PLS	879,73	923,80	800,55	746,09
(1) Zone définie par l'annexe I ci-jointe.					
(2) Cf. annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996 (JO du 20 juin 1996).					

## 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<sup>er</sup> 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'état. 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<sup>er</sup> 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. Le prêt locatif social (PLS)

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

### 2.3. *Conventionnement en résidences sociales de logements-foyers construits non conventionnés*

#### 2.3.1. 1<sup>er</sup> cas : conventionnement avec travaux

Les conditions financières du conventionnement avec travaux sont prévues au 2<sup>e</sup> 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.

#### 2.3.2. 2<sup>e</sup> cas : conventionnement sans travaux

Les conditions financières du conventionnement sans travaux sont prévues dans l'article R. 351-56-1<sup>o</sup>.

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.

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

#### 2.4.1. 1<sup>er</sup> cas : conventionnement avec travaux

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

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.

#### 2.4.2. 2<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 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 106 % des valeurs maximales du PLUS 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 106 % des valeurs du PLUS 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 à 106 % des valeurs du PLUS 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 1 227,45 Euro ;
- En zone 1 *bis* 239,04 Euro ;
- En zone 2 208,09 Euro ;
- En zone 3 192,39 Euro.

#### 6. Le pourcentage d'évolution de la part de la redevance maximum pour les conventions signées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2001

Le pourcentage d'évolution applicable à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2001 à la redevance maximum est de :

- + 3,21 % pour les FJT (foyers de jeunes travailleurs), FPA (foyers de personnes âgées), FPH (foyers de personnes handicapées) ;
- + 2,99 % pour les FTM (foyers de travailleurs migrants) ;
- + 1,73 % pour les résidences sociales.

*Le directeur général de  
l'urbanisme  
de l'habitat et de la construction,  
F. Delarue*

#### ANNEXE I

##### LISTE DES COMMUNES CONSTITUANT LA ZONE 1 *BIS*

Paris.

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

#### ANNEXE II

##### RECOMMANDATIONS NATIONALES POUR LES MARGES

**DÉPARTEMENTALES LIÉES AUX CRITÈRES TECHNIQUES**

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

a) Cas des opérations pour lesquelles le permis de construire a été déposé antérieurement au 2 juin 2001 et soumises à la réglementation thermique 1988

Les majorations moyennes de loyer au mètre carré possibles sont les suivantes :

<b>CHAUFFAGE AU GAZ OU AVEC UN AUTRE COMBUSTIBLE*</b>			
	<b>Sans HPE (isolation de base)</b>	<b>Qualitel HPE 3 étoiles (- 10 %)</b>	<b>Qualitel HPE 4 étoiles (- 20 %)</b>
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.			

<b>CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE ASSORTI D'UNE ISOLATION RENFORCÉE</b>			
	<b>Qualitel HPE 3 étoiles (- 10 %)</b>	<b>Qualitel HPE 4 étoiles (- 20 %)</b>	<b>HPE 5 étoiles (- 30 %)**</b>
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 88).			

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 3) 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 4) 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.

b) Cas des opérations pour lesquelles le permis de construire a été déposé après le 2<sup>er</sup> juin 2001 et soumises à la réglementation thermique 2000

Les majorations moyennes de loyer au mètre carré possibles sont les suivantes :

<b>CHAUFFAGE AU GAZ OU AVEC UN AUTRE COMBUSTIBLE*</b>				
	<b>Sans label</b>	<b>Qualitel RT 2000 (Cref) (1)</b>	<b>Qualitel RT 2000 (- 8 %)**</b>	<b>Qualitel RT 2000 (- 15 %)***</b>
Majoration de loyer au mètre carré	2,5 %	3,5 %	4 %	4,5 %
(1) Consommation conventionnelle de référence définie à l'article 8 de l'arrêté du 29 novembre 2000.				
* Fioul, chauffage urbain, GPL, bois, charbon, etc. : majorations à ajuster en fonction du coût de ces énergies relativement au gaz.				
** Label Qualitel avec une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 8 % à la consommation conventionnelle de référence définie à l'article 8 de l'arrêté du 29 novembre 2000 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiment (Qualitel devant certifier le respect de ce critère).				
*** Label Qualitel avec une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 15 % à la consommation conventionnelle de référence définie à l'article 8 de l'arrêté du 29 novembre 2000 (Qualitel devant certifier le respect de ce critère).				

<b>CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE</b>				
		<b>Qualitel RT</b>	<b>Qualitel RT</b>	<b>Qualitel RT</b>

	Sans label	2000 (Cref) (1)	2000 (- 8 %) **	2000 (- 15 %) ***
Majoration de loyer au mètre carré	-	1 %	2 %	3 %

(1) Consommation conventionnelle de référence définie à l'article 8 de l'arrêté du 29 novembre 2000.  
\*\* Label Qualitel avec une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 8 % à la consommation conventionnelle de référence définie à l'article 8 de l'arrêté du 29 novembre 2000 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiment (Qualitel devant certifier le respect de ce critère).  
\*\*\* Label Qualitel avec une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 15 % à la consommation conventionnelle de référence définie à l'article 8 de l'arrêté du 29 novembre 2000 (Qualitel devant certifier le respect de ce critère).

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

## 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 financées avec du PLUS et du PLA d'Intégration 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 ( $\text{CS} \times \text{LMzone}$ )

Exemple d'application n° 1 :

Soit une opération PLUS en zone 2 (LMzone = 4,15 euros/mètre carré au 1<sup>er</sup> juillet 2001) 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 mètres carrés/logement) ; CS = 1,0033.

Loyer maximum de base mensuel ( $\text{CS} \times \text{LMzone}$ ) : 4,16 euros/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  $1,05 \times 4,16$ , soit 4,37 euros/mètre carré.

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

Le produit locatif maximum s'élève donc à 5 768 euros/mois (4,37 euros/mètre carré  $\times$  1 320 mètres carrés) ; 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 mètres carrés/ logement) ; CS = 1,0267 ;

- loyer maximum de base mensuel ( $\text{CS} \times \text{LMzone}$ ) : 4,26 euros/mètre carré de surface utile ;

- produit locatif maximum sans marge ni surfaces annexes : 5 112 euros/mois (4,26 euros/mètre carré  $\times$  1 200 mètres carrés).

On vérifie ainsi que le produit locatif maximum possible dans le cadre de la convention (5 768 euros/mois) ne dépasse que de 12,8 % le niveau qui serait le sien en l'absence de toute majoration et de toute surface annexe (5 112 euros/mois).

La condition réglementaire est donc satisfaite et l'on peut donc fixer dans la convention un loyer maximum au mètre carré

de 4,37 euros/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 précédant la majoration locale s'élève à 11,5 % et qu'il y a 15 mètres carrés d'annexes par logement lesquelles, décomptées à 50 %, « pèsent » donc alors 12,5 % de la surface habitable (60 mètres carrés 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 mètres carrés/logement) ; CS = 0,9981 ;
- loyer maximum de base mensuel (CS × LMzone) : 4,14 euros/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  $1,115 \times 4,14$ , soit 4,62 euros/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 6 237 euros/mois (4,62 euros/mètre carré × 1 350 mètres carrés) 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 5 112 euros/mois (4,26 euros/mètre carré × 1 200 mètres carrés).

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 6 032 euros/mois (1,18 fois 5 112 euros/mois). Le loyer maximum au mètre carré qui peut être dans la convention est donc ramené à 4,47 euros par mètre carré de surface utile (6 032 euros pour 1 350 mètres carrés 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.

### Extraits des articles législatifs

<p>Article L. 351-2 du CCH modifié par l'article 61 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. (Le 2° , en gras a été modifié par la loi la modification est soulignée.)</p>	<p>Article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière modifié par l'article 197 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (Le texte en gras correspond à la définition des logements du 4<sup>e</sup> alinéa de l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986 mentionnés à la colonne précédente en gras souligné.)</p>
<p>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 :</p> <p>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 ;</p> <p>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'accession à la propriété des</p>	<p>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.</p> <p>Les secteurs locatifs sont les suivants :</p> <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</li></ul>

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 ;

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 ;

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 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.

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 ;

- 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 ;

- logements appartenant aux bailleurs personnes physiques et aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

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.

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

**NOTE (S) :**

- (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<sup>e</sup> trimestre, donc la moyenne se fait toujours sur les 4 trimestres de l'année civile.
- (2) Si les logements étaient déjà conventionnés avant le 1<sup>er</sup> juillet 1996, les loyers sont calculés en surface corrigée.
- (3) Pompe à chaleur, radiateur à accumulation, architecture bioclimatique, capteurs solaires, cheminée à foyer fermé, etc.
- (4) Dans le cas d'un chauffage utilisant un autre combustible que le gaz, la comparaison se fera avec la solution gaz.