

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

**Circulaire UHC/DH2/22 n° 2002-53 du 7 août 2002 relative  
à la fixation du loyer maximal des conventions**

NOR : EQUU0210145C

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

*Mots clés* : loyer, logement aidé, contrat

*Le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer à Mesdames et Messieurs les préfets de région (direction régionale de l'équipement) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (direction départementale de l'équipement, direction régionale de l'équipement [pour attribution]) ; centres interrégionaux de formation professionnelle, agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (pour attribution) ; direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, CGPC, mission interministérielle d'inspection du logement social, CILPI (pour attribution) ; direction des affaires économiques et internationales, DPS (pour information).*

La présente circulaire a pour objet de vous donner les valeurs (loyer maximal de zone, loyer maximal et redevances maximales) 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 2002.

Pour une meilleure lisibilité, les points nouveaux par rapport à la circulaire du 8 août 2001 sont bordés (outre les tableaux des pages 7, 17 et 21) 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 maximal 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.

*Actualisation des montants des loyers  
au mètre carré 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 2002 est égal au loyer maximum initial de la convention multiplié par :

ICC 4<sup>e</sup> trimestre 1993

Moyenne associée (1) à l'ICC du 4<sup>e</sup> trimestre 2001

×

ICC 4<sup>e</sup> trimestre de l'année antérieure  
à l'année précédant

la 1<sup>re</sup> date de révision

Moyenne associée l'ICC du 4<sup>e</sup> trimestre 1993

1 016

1 137,25

Soit loyer max initial conv

×

×

ICC 4<sup>e</sup> trimestre de l'année antérieure

à l'année précédant la 1<sup>re</sup> date de révision

1 016,75

Conventions signées entre le 1<sup>er</sup> juillet 1994 et le 30 juin 2002

Moyenne associée à l'ICC du 4<sup>e</sup> trimestre 2001 (1137,25)

Loyer initial max conventionné

x

Moyenne associée à l'ICC du 4<sup>e</sup> trimestre de l'année

antérieure à l'année précédant la 1<sup>re</sup> date de révision

\*

\* \*

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

(1) La moyenne associée est la moyenne des ICC du trimestre de référence et des trois trimestres qui le précèdent. Pour les logements conventionnés, le trimestre de référence est toujours le 4<sup>e</sup> trimestre, donc la moyenne se fait toujours sur les 4 trimestres de l'année civile.

La présente circulaire comporte trois parties :

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

I. - Le loyer maximum de base mensuel.

II. - Les marges sur les loyers.

III. - Les loyers accessoires.

Deuxième partie. - Les opérations dont le loyer est fixé au mètre carré de surface corrigée 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 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<sup>er</sup> juillet 2002, pour leur construction, leur acquisition ou leur acquisition - amélioration (financements PLUS, PLAI, PLS, PCL)

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 2002 (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 1) .

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 mètre carré 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 du produit locatif total au niveau de l'opération.

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

Il est le produit :

- du loyer maximum de base mensuel fixé au I ci-après ;
- et éventuellement d'une marge départementale définie selon les règles mentionnées au II ci-après.

Loyer maximum des opérations = (Loyer maximum de zone) × (Coefficient de structure) × (1 + marge départementale exprimée en pourcentage).

Lorsque le bailleur ne possède qu'une partie de l'immeuble ou que la convention ne porte que sur une partie des logements de l'immeuble, le terme « immeuble » de l'article R. 353-16 du code de la construction et de l'habitation doit s'entendre comme l'ensemble des logements appartenant au même bailleur ou faisant l'objet de la même convention.

#### I. - LE LOYER MAXIMUM DE BASE MENSUEL

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

A. - Valeurs du loyer maximal de zone (LMzone)  
au 1<sup>er</sup> juillet 2002  
(en euros 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 faisant l'objet d'une acquisition suivie le cas échéant d'une amélioration et appartenant aux 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 à leurs regroupements ; - soit faisant l'objet d'une procédure « RAPAPLA ».	4,91	5,21	4,30	4,00
II. - Logements financés en PLA d'intégration	4,36	4,64	3,82	3,54
III. - Quel que soit le type de bailleur, logements neufs 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), le cas échéant complété par une subvention de l'ANAH au taux de 35 % en zone PLI ou de 20 % hors zone PLI	7,36	7,82	6,45	5,99
IV. - Quel que soit le type de bailleur, logements construits ou acquis ou améliorés à l'aide d'un prêt conventionné locatif	5,46	5,80	4,77	4,43
V.- a) Logements financés à l'aide d'un PLS et d'une subvention de l'ANAH en OPAH ou PIG (subvention ANAH au taux de 50 % en zone PLI, 35 % hors zone PLI).	4,58	4,85	4,02	3,67
V. - b) Logements financés à l'aide d'un PLS et d'une subvention de l'ANAH dans le cadre d'un PST (subvention ANAH au taux de 70 % en zone PLI, 50 % hors zone PLI).	4,37	4,65	3,83	3,56
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 février 1963 et des régimes postérieurs, après réhabilitation avec subvention de l'Etat, ou conventionnés sans travaux.	5,46	5,80	4,70	4,43
VI. - 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 appartenant notamment aux collectivités locales, aux sociétés d'économie mixte, ou 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 logements sociaux et le développement de l'offre foncière.	4,61	4,94	4,09	3,76
(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 mètre carré entre les petits et les grands logements.

Le coefficient de structure est égal à :

$$1 + (\text{nombre de logement} \times 20 \text{ m}^2)$$

$$\text{CS} = 0,77 \times$$

surface utile totale de l'opération

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 maximum en tenant compte des caractéristiques de l'opération achevée et des éléments de la circulaire de fixation des loyers maximums 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 maximum correspondant à la taille réelle des logements.

### 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 d'utiliser le coefficient de structure 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 également possible 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 :

$$1 + 20 \text{ m}^2$$

$$\text{CS du logement} = 0,77 \times$$

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 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 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 et en cohérence avec les loyers plafonds des aides personnelles. 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 PLS pour les opérations neuves 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 × 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.

##### **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 × 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.

##### **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 aux IV du tableau A ci-dessus pondérées par le CS, ne devra jamais excéder 50 %.

#### C. - Autres cas particuliers

##### **1. Le loyer des opérations financées en PLUS comportant moins de 10 logements et regroupées dans une même convention**

Pour fixer le loyer maximal figurant dans la convention, on calcule d'abord séparément le loyer maximal de chaque opération en tenant compte de sa surface utile, de son coefficient de structure et de ses marges spécifiques. Le loyer maximal de la convention est la somme des loyers maximaux 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 maximal 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 maximal de l'opération par mètre carré de surface utile/loyer maximal 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**

Le loyer est calculé à partir des valeurs de base (LMzone) fixées au II du tableau A (pour mémoire 4,36 euros en zone 1, 4,64 euros en zone 1 *bis*, 3,82 euros en zone 2, 3,54 euros 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. Acquisition de logements déjà occupés

Afin d'encourager les bailleurs sociaux à acquérir des logements ne nécessitant pas à court terme la réalisation de travaux d'amélioration, le décret n° 2001-336 du 18 avril 2001 a rendu facultative la réalisation de travaux lors de l'acquisition de logements sociaux avec une aide financière de l'Etat.

Pour tenir compte de ces nouvelles conditions d'acquisition et afin d'éviter un effet d'aubaine pour les locataires en place dont les ressources dépassent les plafonds applicables lors de l'attribution d'un logement social, un dispositif a été mis en place (décrets n° 2002-840, n° 2002-844, n° 2002-845 et n° 2002-846 du 3 mai 2002) qui permet de maintenir le loyer de ces locataires au niveau de celui qu'ils acquittaient avant achat et conventionnement à l'APL de leur logement, voire de le majorer dans la limite de 10 %, même si ce loyer était supérieur au loyer maximal prévu par la convention.

Les conventions types ayant été modifiées à cet effet par les décrets précités, les conventions doivent dorénavant prévoir un loyer maximal au mètre carré spécifique, pour l'ensemble des logements des locataires en place dépassant les plafonds de ressources (ou n'ayant pas fourni d'information sur le niveau de leurs ressources), cela par dérogation et à titre transitoire tant que le logement est occupé par ces locataires.

Le loyer maximal au mètre carré, qui est le prix au mètre carré prévu au *b* de l'article R. 353-16 du CCH, permet de calculer le loyer maximal applicable par dérogation à chacun de ces logements. Celui-ci ne pourra cependant, selon les termes des nouvelles conventions types, avoir pour effet d'autoriser, au moment de l'entrée en vigueur de la convention, une majoration de plus de 10 % du loyer acquitté antérieurement par les locataires en place, lorsque ce loyer est supérieur au loyer maximal fixé par la convention pour les locataires respectant les plafonds de ressources : les loyers pratiqués seront donc soumis à cette deuxième limite.

Pour déterminer le loyer maximal au mètre carré dérogatoire à inscrire dans la convention, vous veillerez à ce qu'il n'oblige en aucun cas à baisser le loyer des locataires en place dépassant le plafond de ressources.

Selon que le bailleur a choisi d'appliquer les coefficients propres au logement (disposition prévue au *c* de l'article R. 353-16) tous égaux à 1 ou différenciés, les méthodes de calcul sont les suivantes pour fixer le loyer maximal au mètre carré à inscrire dans la convention.

#### Exemple 1. - Coefficients propres aux logements tous égaux à 1

LOGEMENT	LOYER antérieur (en euros)	SURFACE UTILE en m <sup>2</sup>	LOYER ANTÉRIEUR au m <sup>2</sup> (en euros)
Logement 1	560	35	16
Logement 2	720	60	12
Logement 3	1 000	80	12,5

Dans cet exemple, pour que la convention n'oblige pas le bailleur à baisser le loyer du logement 1, vous fixerez au minimum 16 euros le mètre carré comme loyer maximal dérogatoire. Vous accepterez, si le bailleur le souhaite, de majorer ce chiffre dans la limite de 10 %. Vu la règle de plafonnement des loyers à 10 % au plus au-delà du loyer pratiqué antérieurement, les loyers des logements 2 et 3 ne pourront cependant être fixés au moment de l'entrée en vigueur de la convention, au-delà respectivement de 792 Euro et 1 100 Euro.

#### Exemple 2. - Coefficients propres aux logements différenciés

Dans cet exemple, le bailleur a choisi de différencier les coefficients propres au logement, qui permettent de prendre en compte notamment la taille du logement (les loyers au mètre carré des petits logements sont généralement plus élevés) et sa situation plus ou moins privilégiée dans l'immeuble. Le loyer maximal d'un logement donné étant le produit de la surface utile, du prix au mètre carré inscrit dans la convention et du coefficient propre au logement, il est nécessaire de tenir compte de ce coefficient pour vérifier que le prix au mètre carré inscrit dans la convention n'entraînera pas de baisse de loyer.

LOGEMENT	LOYER antérieur (en euros)	SURFACE utile en m <sup>2</sup>	COEFFICIENT propre au logement (*)	LOYER antérieur par m <sup>2</sup> pondéré (en euros) (**)
Logement 1	560	35	1,2	13,33
Logement 2	720	60	1,0	12

Logement 3	1 000	80	0,9	13,89
(*) Rappel : la somme des résultats du produit, pour chaque logement, du coefficient par la surface utile ne doit pas excéder la surface utile totale de l'immeuble.				
(**) Le loyer antérieur par mètre carré pondéré est égal au loyer antérieur divisé par le produit de la surface utile par le coefficient propre au logement.				

Au vu de l'effet des coefficients propres au logement, pour éviter dans cet exemple une baisse de loyer du logement 3, vous fixerez 13,89 euros par mètre carré, éventuellement majoré de 10 % comme loyer maximum dérogatoire.

#### 4. 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 % ».

#### 5. 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.

#### 6. Logements bénéficiant d'une subvention ANAH associée à un PLS

Lorsque les logements ont bénéficié à la fois d'un PLS et d'une subvention de l'ANAH, une convention de type « autres bailleurs » (annexe II à l'article R. 353-90), est signée, conformément à l'article R. 331-19 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque la subvention de l'ANAH est accordée sous réserve de passer avec l'Etat une convention ouvrant droit à l'APL, cette convention doit respecter les dispositions les plus restrictives de chacune des conventions de référence annexées aux articles R. 353-32 (ANAH) ou R. 353-90 (autres bailleurs que HLM et SEM) du CCH :

Durée du prêt : entre 15 et 30 ans (PLS).

Loyer maximum : ANAH + PLS (V a et b du tableau page 7)

Plafonds de ressources : ANAH ou ANAH PST (pour rappel ANAH = PLUS ; PST = PLA I).

Pas de reprise pour occupation personnelle

*Les règles suivantes s'appliquent à ces logements bénéficiant du double financement PLS-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 V b du tableau A ci-dessus.

Dans les zones PLI (arrêté du 6 mars 2001, annexe zones géographiques prioritaires), il pourra, à titre tout à fait exceptionnel, être dérogé à ce plafond dans la limite du loyer maximum défini au I du tableau A ci-dessus majoré de 10 %.

b) Subventions de l'ANAH dans une OPAH ou dans un PIG.

Dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou celui d'un programme d'intérêt général (PIG), vous pourrez déroger à titre exceptionnel aux valeurs du V a du tableau A ci-dessus, dans la limite du loyer maximum indiqué au I du tableau A ci-dessus majoré de 10 %, 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) 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 de l'ANAH et situés à Paris, dans les Hauts-de-Seine, en Seine &ndash; St &ndash; Denis et dans le Val de Marne, les loyers maxima peuvent être fixés dans la limite de 145 % des valeurs applicables aux logements définies au I du tableau A ci-dessus.

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

- en zone 1 = 7,12 Euro par mètre carré de surface utile (4,91 Euro par mètres carré × 145 %) ;
- en zone 1 bis = 7,55Euro par mètre carré de surface utile (5,21 Euro par mètre carré × 145 %).

#### 7. 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 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.

## DEUXIÈME PARTIE

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

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

a) 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.

b) 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.

c) 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 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 AU 1<sup>er</sup> JUILLET 2002

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 euros 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 24-12-1963 et des régimes postérieurs, après réhabilitation avec subvention de l'Etat ou conventionnés sans travaux	40,25	42,67	35,72	33,46
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	33,78	35,72	30,07	27,64
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	32,33	34,27	28,28	26,67
III. - 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	33,78	35,72	30,07	27,64
IV. - 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	32,33	34,27	28,62	26,99

V. - 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)	33,78	35,72	30,07	27,64
(1) Définie sur l'annexe I ci-jointe.				

En euros par mètre carré annuel de surface habitable (sauf catégories VI et VII)

TYPES de logement	ZONE 1	ZONE 1 bis (1)	ZONE 2	ZONE 3
VI. - 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)	85,35	91,01	76,30	70,97
VII. - Logements construits à l'aide d'un PAP bénéficiant d'un label haute performance énergétique ou solaire ou d'un label Qualitel haute performance énergétique				
Niveau 3 étoiles ou note 4 à la rubrique S de la méthode Qualitel	92,94	98,12	82,28	76,94
Niveau 4 étoiles ou note 5 à la rubrique S de la méthode Qualitel	94,73	99,74	86,48	80,98
(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 *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 &ndash; 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 IV du tableau B ci-dessus.

Dans les zones PLI (arrêté du 6 mars 2001, annexe zones géographiques prioritaires), 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 ou un PIG.

Dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou celui d'un programme d'intérêt général (PIG), vous pourrez déroger à titre exceptionnel aux valeurs du III 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 ; le loyer ne doit pas dépasser le loyer prévu au III 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 III 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 de l'ANAH 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 = 54,34 Euro par mètre carré de surface corrigée (40,25 Euro × 135 %) ;
- en zone 1 bis = 57,60 Euro par mètre carré de surface corrigée (42,67 Euro par mètre carré × 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, aux I, II et V 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

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.

La part maximale de la redevance assimilable aux équivalents loyer plus charges au 1<sup>er</sup> juillet 2002.

(En euros mensuels par type de logement et par zone)

TYPE de logement (2)	FINANCEMENT	ZONE 1	ZONE 1 bis (1)	ZONE 2	ZONE 3
Type 1	PLA d'intégration	307,00	322,18	278,42	257,91
	PLUS	324,12	340,11	293,92	272,13
	PLS				
Type 1	PLA d'intégration	404,55	425,22	370,63	343,02
	PLUS	427,15	448,96	391,31	362,08
	PLS	533,91	561,20	489,18	452,67
Type 1 bis	PLA d'intégration	445,08	467,21	407,94	376,77
	PLUS	469,80	493,21	430,55	397,92
	PLS	587,20	616,60	538,27	497,40
Type 2	PLA d'intégration	463,50	485,78	422,15	389,37
	PLUS	500,32	524,21	455,74	420,70

	PLS	625,47	655,35	569,76	525,84
Type 3	PLA d'intégration	476,74	499,83	433,94	401,97
	PLUS	536,17	562,33	488,04	452,35
	PLS	670,20	702,99	610,13	565,40
Type 4	PLA d'intégration	531,64	557,81	484,01	449,77
	PLUS	598,02	627,26	544,72	505,81
	PLS	747,56	784,06	680,86	632,26
Type 5	PLA d'intégration	586,72	615,78	534,23	496,92
	PLUS	660,04	692,98	600,76	559,43
	PLS	825,09	866,26	750,96	699,28
Type 6	PLA d'intégration	641,95	673,93	584,30	544,41
	PLUS	722,05	758,22	657,13	612,39
	PLS	902,60	947,82	821,36	765,49
(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'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<sup>er</sup> janvier 1995, le conventionnement des foyers de 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. Conventonnement en résidences sociales de logements-foyers construits non conventionnés

#### 2.3.1. Premier cas : conventionnement avec travaux

Les conditions financières du conventionnement avec travaux sont prévues au 2<sup>o</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 part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention :

- est fonction de la qualité, de l'importance des travaux et 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 part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges : l'augmentation est fonction de l'amélioration apportée aux conditions d'hébergement et de vie des résidents.

Travaux peu importants :

La part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges 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 part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges après conventionnement est égale à celle appliquée avant conventionnement sauf en cas d'amélioration sensible du service rendu.

#### 2.3.2. Deuxième cas : conventionnement sans travaux

Les conditions financières du conventionnement sans travaux sont prévues à l'article R. 351-56-1°

La part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges 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 part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges 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. Premier cas : conventionnement avec travaux

Les conditions financières du conventionnement avec travaux sont prévues à l'article R. 351-56-2°.

La part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention résidences sociales doit demeurer identique à la redevance maximale inscrite dans la précédente convention APL.

La part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges est augmentée en fonction de l'amélioration apportée aux conditions d'hébergement et de vie des résidents.

##### 2.4.2. Deuxième cas : conventionnement sans travaux

La part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention résidences sociales doit demeurer identique à la part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges fixée dans l'ancienne convention APL. Il n'y a pas lieu d'augmenter la part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges s'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° de l'article R. 351-56 du CCH.

La hausse de la part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges, 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 part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention :

- est fonction de la qualité, de l'importance des travaux et 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 devra être précédée d'une concertation menée par le gestionnaire avec les résidents.

La part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges :

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

Travaux peu importants.

La part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges 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 part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges après conventionnement est égale à celle appliquée avant conventionnement sauf en cas d'amélioration sensible du service rendu.

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

La part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges est inchangée.

La part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges 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 maximale 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 maximales de référence de l'intitulé « lit » sont :

- en zone 1 254,68 Euro ;
- en zone 1 bis 242,40 Euro ;
- en zone 2 221,74 Euro ;
- en zone 3 205,10 Euro.

## 6. Pourcentage d'évolution de la part de la redevance maximale pour les conventions signées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2002

Le pourcentage d'évolution applicable à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2002 à la redevance maximale est de :

- + 2,59 % pour les FJT (foyers de jeunes travailleurs), FPA (foyers de personnes âgées), FPH (foyers de personnes handicapées) ;
- + 2,90 % pour les FTM (foyers de travailleurs migrants) ;
- + 3,13 % 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, 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 DEPARTEMENTALES LIEES AUX CRITERES 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 possibles du loyer au mètre carré 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) majorations à ajuster en fonction du coût de ces énergies relativement au gaz.			

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.

b) Cas des opérations pour lesquelles le permis de construire a été déposé après le 1<sup>er</sup> juin 2001 et soumises à la réglementation thermique 2000.

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

<b>CHAUFFAGE AU GAZ OU AVEC UN AUTRE COMBUSTIBLE (1)</b>				
	<b>Sans label</b>	<b>Qualitel RT 2000 (Cref) (2)</b>	<b>Qualitel RT 2000 (- 8 %) (3)</b>	<b>Qualitel RT 2000 (- 15 %) (4)</b>
Majoration de loyer au mètre carré	2,5 %	3,5 %	4 %	4,5 %
<p>(1) Fioul, chauffage urbain, GPL, bois, charbon, etc. : majorations à ajuster en fonction du coût de ces énergies relativement au gaz.</p> <p>(1) Consommation conventionnelle de référence définie à l'article 8 de l'arrêté du 29 novembre 2000.</p> <p>(2) Consommation conventionnelle de référence définie à l'article 8 de l'arrêté du 29 novembre 2000.</p> <p>(3) 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).</p> <p>(4) 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).</p>				

<b>CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE</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		1 %	2 %	3 %
<p>(1) Consommation conventionnelle de référence définie à l'article 8 de l'arrêté du 29 novembre 2000.</p> <p>(2) 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).</p> <p>(3) 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).</p>				

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 x

SLCR) / (CS x 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 (CS x LMzone).

### Exemple d'application n° 1 :

Soit une opération PLUS en zone 2 (LMzone = 4,30 par mètre carré au 1<sup>er</sup> juillet 2002) 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 par logement) ; CS = 1,0033 ;
- loyer maximum de base mensuel (CS x LMzone) : 4,31 Euro par 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  $1,05 \times 4,31$  soit 4,53 Euro par mètre carré.

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

Le produit locatif maximum s'élève donc à 5 980 Euro par mois (4,53 Euro par mètre carré x 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 par logement) ; CS = 1,0267 ;
- loyer maximum de base mensuel (CS x LMzone) : 4,41 Euro par mètre carré de surface utile ;
- produit locatif maximum sans marge ni surfaces annexes : 5 292 Euro par mois (4,41 Euro par mètre carré x 1 200 mètres carrés).

On vérifie ainsi que le produit locatif maximum possible dans le cadre de la convention (5 980 Euro par mois) ne dépasse que de 12,8 % le niveau qui serait le sien en l'absence de toute majoration et de toute surface annexe (5 292 Euro par mois).

La condition réglementaire est donc satisfaite et l'on peut donc fixer dans la convention un loyer maximum au mètre carré de 4,53 Euro par 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 mètre carrés par logement) ; CS = 0,9981 ;
- loyer maximum de base mensuel (CS x LMzone) : 4,29 Euro par 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  $1,115 \times 4,29$  soit 4,78 Euro par 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 6 453 Euro par mois (4,78 Euro par mètre carré x 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 5 292 : par mois (4,26 Euro par mètre carré y 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 6 245 Euro par mois (1,18 fois 5 292 Euro par mois). Le loyer maximum au mètre carré qui peut être dans la convention est donc ramené à 4,63 Euro par mètre carré de surface utile (6 245 Euro 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 :</p>	<p>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 :</p>
<p>Modifié par l'article 61 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.</p>	<p>Modifié par l'article 197 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.</p>
<p>(Le 2°, en gras a été modifié par la loi, la modification est soulignée.)</p>	<p>(Le texte en gras correspond à la définition des logements du 4° 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 4° 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 ;</p> <p>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 ;</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 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> <p>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</p>

<p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>	<p>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</p>
--	--

*NOTE (S) :*

(1) Si les logements étaient déjà conventionnés avant le 1<sup>er</sup> 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.