

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

**Circulaire UHC/DH 2/12 n° 2003-47 du 30 juillet 2003 relative à la fixation du loyer maximal des conventions**

NOR : EQUU0310129C

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

*Mots-clés* : loyer logement aidé contrat

*Publication* : Bulletin officiel

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

**Annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions (art. L. 351.2) du code de la construction et de l'habitation)**

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 maximaux des logements nouvellement conventionnés applicables aux conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2003.

Je vous rappelle que ces valeurs, actualisées de 2,53 % par rapport à l'année dernière, constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. Les loyers maximaux inscrits dans les conventions doivent, en effet, faire l'objet d'un examen attentif de vos services, qui doivent se préoccuper, d'une part, du nécessaire équilibre de gestion des organismes et, d'autre part, de la dépense globale de loyer (loyer + charges + consommations liées au logement) au regard des ressources des locataires et du service rendu. Les paramètres d'actualisation de l'aide personnalisée au logement (APL) n'étant pas encore connus, vous porterez une attention particulière à la solvabilité des locataires lors de la fixation des loyers maximaux.

La présente circulaire comporte trois parties :

Rappel : loyer maximal des conventions en cours.

Première partie : détermination des loyers maximaux des logements conventionnés à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2003

I. - Champ d'application du régime de la surface utile et de la surface corrigée

II. - Valeurs des loyers maximaux

Deuxième partie : autres précisions utiles à la fixation du loyer maximal des conventions

I. - Marges sur les loyers calculés sur la base de la surface utile

II. - Cas particuliers et dérogations

Troisième partie : les logements-foyers conventionnés et les résidences sociales

Liste des annexes :

Annexe I :

Modalités de calcul des loyers sous le régime de la surface utile.

Loyers accessoires.

Annexe I *bis* : calcul du coefficient de structure.

Annexe II : recommandations nationales pour les marges départementales liées aux critères techniques.

Annexe II *bis* : limitations du loyer au mètre carré pour les opérations financées avec du PLUS ou du PLA d'Intégration dans le cas d'annexes importantes.

Annexe III : liste des communes constituant la zone 1 *bis*.

**RAPPEL**

Loyer maximal des 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 (ICC) publié par l'INSEE.

Avant le 1<sup>er</sup> janvier 1995, le loyer maximal était révisé en fonction des variations de l'ICC, entre l'indice du quatrième

trimestre précédant l'année de révision et l'indice du quatrième trimestre de l'année antérieure à l'année précédant la première date de révision.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1995, la révision annuelle du loyer maximal des conventions en cours et des nouvelles conventions est opérée selon la variation de la moyenne sur quatre trimestres (moyenne associée (cf. note 1) ) de l'ICC.

Pour 2003, la variation annuelle de la moyenne associée à l'ICC au 4<sup>e</sup> trimestre 2002 s'élève à + 2,53 %.

### **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 :

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

Le loyer plafond applicable après actualisation à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2003 est égal au loyer maximal initial de la convention multiplié par :

$$\left[ \frac{\text{ICC 4ème trimestre 1993}}{\text{ICC 4ème trimestre de l'année antérieure à l'année précédant la 1ère date de révision}} \right] \times \frac{\text{moyenne associée à l'ICC du 4ème trimestre 2002}}{\text{moyenne associée à l'ICC du 4ème trimestre 1993}}$$

$$\text{soit, loyer } \underline{\text{max}} \text{ initial } \underline{\text{conv}} \times \left[ \frac{1016}{\text{ICC 4ème trimestre de l'année antérieure à l'année précédant la 1ère date de révision}} \right] \times \frac{1166}{1016,75}$$

#### **2. Conventions signées entre le 1<sup>er</sup> juillet 1994 et le 30 juin 2003 :**

$$\text{loyer initial } \underline{\text{max}} \text{ conventionné} \times \left[ \frac{\text{moyenne associée à l'ICC du 4ème trimestre 2002 (1166)}}{\text{moyenne associée à l'ICC du 4ème trimestre de l'année antérieure à l'année précédant la 1ère date de révision}} \right]$$

### **PREMIÈRE PARTIE**

#### **Détermination du loyer maximal des logements**

##### **conventionnés à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2003**

##### **I. - CHAMP D'APPLICATION DU RÉGIME DE LA SURFACE UTILE ET DE LA SURFACE CORRIGÉE**

###### **A. - Champ d'application de la surface utile**

Les logements entrant dans le champ d'application de la surface utile 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 2003, pour leur construction, leur acquisition ou leur acquisition - amélioration (financements PLUS, PLAI, PLS, PCL, fonds propres).

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

2. Appartenant à un bailleur autre que ceux mentionnés au 1) et faisant l'objet d'une première ou d'une nouvelle convention à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2003, excepté les logements déjà conventionnés avant le 1<sup>er</sup> juillet 1996 qui restent en surface corrigée (tous financements, sauf si le logement fait l'objet d'une convention en application de l'article R. 353-32 du CCH, notamment suite à une subvention de l'ANAH).

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.

###### **B. - Champ d'application de la surface corrigée**

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 pendant le cours de leur exploitation, 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 maximal 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.

### C. - Tableau de synthèse

CONVENTION type	SURFACE UTILE	SURFACE CORRIGÉE
		Conventions conclues avant le 1 <sup>er</sup> juillet 1996
HLM (R. 353-16)	Conventions conclues postérieurement au 1 <sup>er</sup> juillet 1996 et portant sur :	Conventions conclues postérieurement au 1 <sup>er</sup> juillet 1996 et portant sur des logements :
	- de la construction neuve ; - de l'acquisition ; - de l'acquisition-amélioration.	- conventionnés à l'occasion de travaux d'amélioration ; - appartenant à un organisme HLM et conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation.
SEM (R. 353-70)		Conventions signées avant le 1 <sup>er</sup> juillet 1996
Autres bailleurs (art. 8 conventions types)	Conventions signées après le 1 <sup>er</sup> juillet 1996 si les logements n'étaient pas conventionnés avant cette date	Nouvelles conventions ou avenants signés à partir du 1 <sup>er</sup> juillet 1996 mais portant sur des logements conventionnés avant cette date.
PCL (R. 353-134)		
ANAH (R. 353-40)	Convention PLS + ANAH	Toutes les conventions (sauf PLS + ANAH).

### II. - VALEURS DES LOYERS MAXIMAUX

Les valeurs des loyers maximaux fixés aux tableaux A, B et C ont été actualisées du pourcentage de variation annuelle de l'indice INSEE du coût de la construction, soit + 2,53 %.

A. - Valeurs du loyer maximal de zone (LMzone) des logements conventionnés en surface utile au 1<sup>er</sup> juillet 2003

Le loyer maximal de base mensuel est le produit du loyer maximal de zone (LMzone) tel qu'indiqué dans le tableau A ci-après et du coefficient de structure de l'opération (CS) tel que calculé en annexe I bis. L'annexe I rappelle les modalités de calcul des loyers sous le régime de la surface utile.

Tableau A

Loyer mensuel en euros par mètre carré 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 »	5,03	5,34	4,41	4,10

II. Logements financés en PLA d'intégration	4,47	4,76	3,92	3,64
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)	7,55	8,02	6,61	6,14
IV. Quel que soit le type de bailleur	5,60	5,95	4,89	4,54
Logements construits ou acquis ou améliorés à l'aide d'un prêt conventionné locatif (PCL)				
V. Logements financés				
a) A l'aide d'un PLS et d'une subvention de l'ANAH en OPAH ou PIG	4,70	4,97	4,12	3,76
b) A l'aide d'un PLS et d'une subvention de l'ANAH dans le cadre d'un PST	4,47	4,76	3,92	3,64
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	5,60	5,95	4,82	4,54
b) « PALULOS communales (2) »	5,03	5,34	4,41	4,10
c) Logements autres que ceux mentionnés au VI a) et b) ci-dessus : - financés à l'aide des anciens prêts CFF, réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS) ou conventionnés sans travaux ; - réhabilités à l'aide de subvention de l'Etat (PALULOS) ou conventionnés sans travaux, et appartenant aux bailleurs du secteur locatif défini 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 (notamment aux collectivités locales ou aux sociétés d'économie mixte).	4,73	5,06	4,19	3,86
VII. Logements appartenant ou gérés par les organismes d'HLM et conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'Etat	5,03	5,34	4,41	4,10

(1) Définie à l'annexe III ci-jointe.

(2) Les opérations dites « PALULOS communales » concernent uniquement les logements à usage locatif des bénéficiaires de subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux visés aux 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article R. 323-1 du CCH.

B. - Valeur des loyers annuels maximaux des logements conventionnés en surface corrigée au 1<sup>er</sup> juillet 2003

Le tableau B ci-après donne la valeur des loyers annuels maximaux de l'ensemble des logements conventionnés sous le régime de la surface corrigée, par types de logement et par zone.

TABLEAU B

Loyer annuel en euros par mètre carré de surface corrigée.

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1 bis (1)	ZONE 2	ZONE 3 : .
I. - a) ILM et ILN et logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24 décembre 1963 et des régimes postérieurs, après réhabilitation avec subvention de l'Etat ou conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation	41,27	43,75	36,62	34,31
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 pendant le cours de leur exploitation	34,63	36,62	30,83	28,34
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 pendant le cours de leur exploitation	33,15	35,14	29,00	27,34

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	34,63	36,62	30,83	28,34
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	33,15	35,14	29,00	27,34
V. - « PALULOS communales » (2)	37,14	39,38	32,96	30,88VI. - Pour les bailleurs autres que HLM, logements autres que ceux mentionnés au V. 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 et dérogations a 3) de la deuxième partie
34,63	36,62	30,83	28,34	
1) Définie à l'annexe III ci-jointe. 2) Les opérations dites « PALULOS communales » concernent uniquement les logements à usage locatif des bénéficiaires de subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux visés aux 2 <sup>o</sup> et 3 <sup>o</sup> de l'article R. 323-1 du CCH.				

C. - Valeur des loyers annuels maximaux  
des logements conventionnés en surface habitable  
au 1<sup>er</sup> juillet 2003

Les logements financés à l'aide d'un PAP pour l'accession à la propriété et appartenant à des bailleurs personnes physiques entrent dans le champ d'application de la surface habitable (art. R. 353-172 du CCH). Les valeurs des loyers annuels maximaux de ces logements, mis en location en application de l'article R. 331-41 3<sup>o</sup>, figurent aux I et II du tableau suivant.

TABLEAU C

Loyer annuel en euros par mètre carré de surface habitable

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1 bis (1)	ZONE 2	ZONE 3
I. - 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)	87,51	93,31	78,23	72,77
II. - 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	95,29	100,60	84,36	78,89
- niveau 4 étoiles ou note 5 à la rubrique S de la méthode Qualitel	97,13	102,26	88,67	83,03
1) Définie à l'annexe III ci-jointe.				

**DEUXIÈME PARTIE**

**Autres précisions utiles à la fixation  
du loyer maximal des conventions**

I. - MARGES SUR LES LOYERS CALCULÉS  
SUR LA BASE DE LA SURFACE UTILE

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 maximal 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 toutes hypothèses, le loyer maximal 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 maximal 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 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 mètre carré 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 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. « **PALULOS communales** »

Pour les opérations dites « PALULOS communales », le barème des loyers maximaux de zone est le même que pour les logements financés avec du PLUS, mais il n'y a pas de marge de dépassement sur cette base.

Vous veillerez à n'accorder ce barème que dans le cas où l'équilibre financier de l'opération le nécessite et en concertation avec la collectivité locale.

### 3. **Logements (autres que ceux mentionnés au 2 ci-dessus) financés avec de la PALULOS ou conventionnés sans travaux, appartenant aux bailleurs autres que les organismes d'FLM**

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 mètre carré 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 mètre carré conventionné) ne dépasse pas de plus de 18 % le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

### 4. **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 (LMzone) pondérées par le coefficient de structure prévu à l'annexe I *bis*, 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 pondérées par le CS, ne devra jamais excéder 50 %.

## II. - CAS PARTICULIERS ET DÉROGATIONS

### A. - Principaux financements

#### 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 4,47 Euro en zone 1, 4,76 Euro en zone 1 *bis*, 3,92 Euro en zone 2, 3,64 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. 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 maximaux, il est possible de modifier par avenant le loyer maximal 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 V du tableau B 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 l'article 44 *quater* de la loi du 23 décembre 1986 ;
- 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 mis en œuvre, le loyer maximal demeure celui de la convention d'origine révisé d'après les variations de l'ICC.

#### 4. 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 maximal ne dépassera pas les valeurs indiquées au IV du tableau B.

Dans les zones géographiques prioritaires de distribution des PLI (arrêtés du 6 mars 2001 relatifs aux prêts locatifs intermédiaires pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements, annexe zones géographiques prioritaires), il pourra, à titre tout à fait exceptionnel, être dérogé à ce plafond dans la limite du loyer maximal défini au I a du tableau B.

##### 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 maximal indiqué au I a du tableau B ci-dessus, à la condition toutefois que le loyer maximal 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 du 1 % logement

Lorsque ces logements bénéficient à la fois d'un prêt du 1 % logement et d'une subvention majorée de l'ANAH 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.

#### d) Subventions de l'ANAH en Ile-de-France

Par dérogation aux règles de la présente 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 maximaux 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 maximal annuel applicables à ces logements sont :

- en zone 1 = 55,71 Euro/mètres carrés de surface corrigée (41,27/Euro mètres carrés × 135 %) ;
- en zone 1 bis = 59,06 Euro/mètres carrés de surface corrigée (43,75 Euro/mètres carrés × 135 %).

### 5. Logements appartenant à l'association foncière logement

Il convient d'utiliser le modèle-type « autres bailleurs » (annexe I et II à l'article R. 353-90 du CCH). La convention a une durée de 20 ans renouvelable par période triennale.

Lors de l'attribution des logements, le principe de mixité sociale tel que défini ci-dessous (règle des trois tiers) devra être respecté :

- un tiers des ménages ne dépassant pas 60 % du plafond de ressources des logements sociaux ;
- un tiers des ménages entre 60 % et 100 % du plafond des logements sociaux ;
- un tiers des ménages au-delà des plafonds de logements sociaux, dans la limite de 130 % de ce plafond.

Deux plafonds de loyer sont prévus :

- le loyer plafond de référence est aligné sur celui du PLS ;
- afin d'assurer la compatibilité entre le loyer demandé et les revenus des locataires dont les revenus ne dépassent pas 60 % des plafonds de ressources, la convention prévoit aussi l'inscription d'un loyer correspondant au loyer plafond du PLUS.

Dans la convention Etat-Union d'économie sociale pour le logement (UESL) du 11 décembre 2001 portant sur l'intervention du 1 % logement en faveur du renouvellement urbain, il est précisé que l'association foncière doit pratiquer, dans la limite de ces plafonds, des loyers adaptés aux ressources des occupants.

Par ailleurs, la règle à appliquer en matière de majorations de loyers pour les PLS consentis à l'association foncière reste celle du PLS. Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximal au mètre carré 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 mètre carré conventionné) ne dépasse pas de plus de 18 % le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

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

En ce qui concerne les logements définis aux VI a et c du tableau A, et au I a et b du tableau B 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 maximal possible après conventionnement. Si cette comparaison conduit à constater que le loyer plafond recalculé applicable avant conventionnement est supérieur au loyer maximal de conventionnement défini au I ci-dessus (loyer maximal de base mensuel), vous pouvez accorder une marge d'ajustement dans la limite de l'ancien loyer – plafond recalculé.

B. - Financements « mixtes »

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

En cas de réalisation financée avec du PLUS et du PLA-I, l'objectif de mixité sociale du PLUS, à savoir les 30 % au moins des logements réservés à des locataires dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources fixés pour l'attribution des logements sociaux et, les 10 % au plus des logements réservés à des locataires dont les ressources excèdent les plafonds de ressources dans la limite de 120 %, s'apprécie uniquement par rapport au nombre de logements financés en PLUS. On ne peut intégrer les logements financés en PLA-I dans les « 30 % » ni dans le calcul des « 10 % ».

#### 2. 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, ils feront 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.

Lorsque ces logements bénéficient à la fois d'un PCL et d'une subvention majorée de l'ANAH 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.

### **3. 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 :

- la convention est établie pour une durée comprise entre 15 et 30 ans (PLS) ;
- le loyer maximal est fixé au V. a) et b) du tableau A (ANAH + PLS) ;
- les plafonds de ressources sont ceux de l'ANAH : il s'agit du plafond PLUS en OPAH ou en PIG, et du plafond PLA-I dans le cadre d'un PST ;
- la reprise pour occupation personnelle n'est pas autorisée.

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 maximal ne dépassera pas les valeurs indiquées au V b) du tableau A.

Dans les zones géographiques prioritaires de distribution des PLI (arrêtés du 6 mars 2001 relatifs aux prêts locatifs intermédiaires pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements, annexe zones géographiques), il pourra, à titre tout à fait exceptionnel, être dérogé à ce plafond dans la limite du loyer maximal 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 maximal indiqué au I du tableau A ci-dessus majoré de 10 %, à la condition toutefois que le loyer maximal 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-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne, les loyers maximaux 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 maximal mensuel applicables à ces logements sont :

- en zone 1 = 7,29 Euro/m<sup>2</sup> de surface utile (5,03 Euro/m<sup>2</sup> × 145 %) ;
- en zone 1 bis = 7,74 Euro/m<sup>2</sup> de surface utile (5,34 Euro/m<sup>2</sup> × 145 %).

#### **C. - 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 type 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), ceci 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 pour fixer le loyer maximal au mètre carré à inscrire dans la convention sont les suivantes :

Exemple 1 : coefficients propres aux logements tous égaux à 1

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

Dans cet exemple, pour que la convention n'oblige pas le bailleur à baisser le loyer du logement 1, vous fixerez au minimum 16 Euro/m<sup>2</sup> (loyer acquitté le plus élevé au 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 Euro)	SURFACE utile en m <sup>2</sup>	COEFFICIENT propre au logement (*)	LOYER antérieur par m <sup>2</sup> pondéré en Euro (**)
Logement 1	560 Euro	35 m <sup>2</sup>	1,2	13,33 Euro/m <sup>2</sup>
Logement 2	720Euro	60 m <sup>2</sup>	1	12 Euro/m <sup>2</sup>
Logement 3	1 000 Euro	80 m <sup>2</sup>	0,9	13,89 Euro/m <sup>2</sup>

(\*) 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 Euro/mètre carré, éventuellement majoré de 10 % comme loyer maximal dérogatoire.

### **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, applicables aux logements-foyers et aux logements-foyers dénommés résidences sociales, n'ont pas été actualisées.

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 par mois, 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 2003**

*(En euros par mois, par type de logement et par zone)*

TYPE de logement (*)	FINANCEMENT	ZONE 1	ZONE 1 bis (**)	ZONE 2	ZONE 3
	PLA d'intégration	307,00	322,18	278,42	257,91
Type 1	PLUS	324,12	340,11	293,92	272,13
	PLS	-	-	-	-
	PLA d'intégration	404,55	425,22	370,63	
		343,02			
Type 1'	PLUS	427,15	448,96	391,31	362,08
	PLS	533,91	561,20	489,18	452,67
	PLA d'intégration	445,08	467,21	407,94	376,77
Type 1 bis	PLUS	469,80	493,21	430,55	397,92
	PLS	587,20	616,80	538,27	497,40
	PLA d'intégration	463,50	485,78	422,15	389,37
Type 2	PLUS	500,32	524,21	455,74	420,70
	PLS	625,47	655,35	569,76	525,84
	PLA d'intégration	476,74	499,83	433,94	401,97
Type 3	PLUS	536,17	562,33	488,04	452,35
	PLS	670,20	702,99	610,13	565,40
	PLA d'intégration	531,64	557,81	484,01	449,77
Type 4	PLUS	598,02	627,26	544,72	505,81
	PLS	747,56	784,06	680,86	632,26
	PLA d'intégration	586,72	615,78	534,23	496,92
Type 5	PLUS	660,04	692,98	600,76	559,43
	PLS	825,09	866,26	750,96	699,28
	PLA d'intégration	641,95	673,93	584,30	544,41
Type 6	PLUS	722,05	758,22	657,13	612,39
	PLS	902,60	947,82	821,36	765,49
(*) Cf. annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996 (JO du 20 juin 1996).					
(**) Définie à l'annexe III ci-jointe.					

**2. Conventonnement en résidences sociales**

*2.1. Rappel*

Les foyers de travailleurs migrants et de jeunes travailleurs existants, conventionnés à l'APL avant le 1<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. *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>o</sup> de l'article R. 351-56 du CCH. La réalisation de travaux importants devra être précédée d'une concertation menée par le gestionnaire avec les résidents.

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. En tout état de cause, elle ne doit pas excéder les valeur 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. Lorsqu'elle est envisagée, la hausse de la redevance pratiquée ne peut intervenir qu'à l'achèvement des travaux. Au préalable, il est primordial de vérifier l'adéquation entre l'augmentation de la redevance pratiquée envisagée et l'importance et la qualité effective des travaux : l'augmentation de la part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges doit être fonction de l'amélioration apportée aux conditions d'hébergement et de vie des résidents.

##### 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> du CCH.

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. 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> du CCH.

Pour les foyers de jeunes travailleurs :

La part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention Résidence sociale 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.

Pour les foyers de travailleurs migrants :

La part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention Résidence sociale doit demeurer identique à la redevance maximale inscrite dans la précédente convention APL ; elle pourra, toutefois, être majorée, dans la limite de 10 % maximum, pour tenir compte de l'obligation d'intégrer dans la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges le montant des fluides (cf. note 2) jusque-là imputé sur le poste « prestations ».

Outre la majoration liée au transfert du montant des fluides du poste « prestations » vers le poste « charges », la part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges peut être 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

Pour les foyers de jeunes travailleurs :

La part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention résidence sociale 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.

Pour les foyers de travailleurs migrants :

La part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention Résidence sociale doit demeurer identique à la redevance maximale inscrite dans la précédente convention APL ; elle pourra, toutefois, être majorée, dans la limite de 10 % maximum, pour tenir compte de l'obligation d'intégrer dans la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges le montant des fluides jusque-là imputé sur le poste « prestations ».

A l'exception d'une majoration liée au transfert des fluides du poste « prestations » vers le poste « charges », 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. Conventonnement avec travaux de logements-foyers de personnes âgées ou de personnes handicapées existants non conventionnés**

Les conditions financières du conventonnement avec travaux sont prévues au 2<sup>o</sup> de l'article R. 351-56 du CCH.

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

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. En tout état de cause, elle ne peut excéder 106 % des valeurs maximales du PLUS du tableau ci-dessus. Cette possibilité ne doit être ouverte qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de travaux équivalant à une remise à neuf.

La part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges après conventonnement est égale à celle appliquée avant conventonnement sauf en cas d'amélioration sensible du service rendu. Lorsqu'elle est envisagée, la hausse de la redevance pratiquée ne peut intervenir qu'à l'achèvement des travaux. Au préalable, il est primordial de vérifier l'adéquation entre l'augmentation de la redevance pratiquée envisagée et l'importance et la qualité effective des travaux : l'augmentation de la part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges doit être fonction de l'amélioration apportée aux conditions d'hébergement et de vie des résidents.

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

### **6. Evolution en pourcentage de la part de la redevance maximale pour les conventions signées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2003**

Le pourcentage d'évolution applicable à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2003 à la redevance maximale est de :

- + 2,67 % pour les FJT (foyers de jeunes travailleurs), FPA (foyers de personnes âgées), FPH (foyers de personnes handicapées).
- + 2,75 % pour les FTM (foyers de travailleurs migrants).
- + 2,41 % pour les Résidences sociales.

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

## SOUS LE RÉGIME DE LA SURFACE UTILE

### Modalités de calcul des loyers

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

- la surface utile du logement ;
- le prix du loyer maximal de l'opération par mètres carrés 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. note 3) 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 maximal des opérations est exprimé en euros par mois et par mètre carré de surface utile

Il est le produit :

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

Loyer maximal 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.

### 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 maximal 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 maximal 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.

### ANNEXE I bis 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 carrés entre les petits et les grands logements.

Le coefficient de structure est égal à :

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

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. 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 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.

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

**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 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 88 (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 4) 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 5) 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 *</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 %
(*) Fioul, chauffage urbain, GPL, bois, charbon, etc. : majorations à ajuster en fonction du coût de ces énergies relativement au gaz.				
(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).

### CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE

	Sans label	Qualitel RT 2000 (Cref) (1)	Qualitel RT 2000 (- 8 %) *	Qualitel RT 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 FINANÇÉES AVEC DU PLUS ET DU PLA D'INTÉGRATION DANS LE CAS D'ANNEXES IMPORTANTES

Rappel de la règle : le loyer maximal au mètre carré qui est fixé dans la convention doit être tel que : après application des majorations résultant du barème local, le produit locatif maximal (égal au produit de 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 maximal de base mensuel  $(\text{CS} \times \text{LMzone})$ .

Exemple d'application n° 1 :

Soit une opération PLUS en zone 2 portant sur la construction de 20 logements ayant en moyenne 60 mètres carrés de surface habitable et 12 mètres carrés de surfaces annexes chacun. Dans ce cas, le LMzone s'élève à 4,41 Euro/mètre carré au 1<sup>er</sup> juillet 2003.

Les surfaces annexes sont décomptées à 50 % (soit 6 mètres carrés par logement, donc 120 mètres carrés pour les 20 logements de l'opération) et « pèsent » ainsi 10 % de la surface habitable de l'opération (1 200 mètres carrés). La surface utile d'un logement est donc de 66 mètres carrés et la surface utile totale de l'opération atteint 1 320 mètres carrés.

a) Calcul du loyer maximal au mètre carré fixé dans la convention :

- surface utile totale : 1 320 mètres carrés (66 mètres carrés/logement  $\times$  20) ; CS = 1,0033 ;

- loyer maximal de base mensuel  $(\text{CS} \times \text{LMzone})$  par mètres carrés de surface utile = 4,42 Euro (4,41  $\times$  1,0033).

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 maximal au mètre carré de surface utile égal à 1,05  $\times$  4,42 soit 4,64 Euro mètres carrés.

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

Le produit locatif maximal s'élève donc à 6 125 Euro mois (4,64 Euro mètres carrés  $\times$  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 maximal de base mensuel (CS × LMzone) par mètre carré de surface utile = 4,53 Euro (4,41 × 1,0267) ;
  - produit locatif maximal sans marge ni surfaces annexes : 5 436 Euro/mois ;
- (4,53 Euro/mètre carré × 1 200 mètres carrés).

On vérifie ainsi que le produit locatif maximal possible dans le cadre de la convention (6 125 Euro/mois) ne dépasse que de 12,7 % le niveau qui serait le sien en l'absence de toute majoration et de toute surface annexe (5 436 Euro/mois).

La condition réglementaire est donc satisfaite (limitation à 18 %) et l'on peut donc fixer dans la convention un loyer maximal au mètre carré de 4,53 Euro/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. Les surfaces annexes, décomptées à 50 % (soit 7,5 mètres carrés par logement et 150 mètres carrés pour les 20 logements de l'opération), « 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 24 % (11,5 % + 12,5 %), soit plus de 18 % : il faudra donc vérifier l'application de la règle.

a) Calcul du loyer maximal au mètre carré qui pourrait être fixé dans la convention :

- surface utile totale : 1 350 mètres carrés (67,5 mètres carrés/logement × 20) ; CS = 0,9981 ;
- loyer maximal de base mensuel (CS × LMzone) par mètre carré de surface utile = 4,40 Euro (4,41 × 0,9981).

Compte tenu de la majoration de 11,5 % résultant du barème local, alors on pourrait fixer dans la convention APL un loyer maximal au mètre carré égal à 1,115 × 4,40 soit 4,91 Euro/mètre carré.

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

Selon l'hypothèse ci-dessus, le produit locatif maximal s'élèverait à 6 628 Euro/mois (4,91 Euro/mètre carré × 1 350 mètres carrés). Il dépasserait de près de 22 % le niveau qui serait le sien en l'absence de toute majoration et de toute surface annexe, soit 5 436 Euro/mois (4,53 Euro/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 maximal sans marge, ni surfaces annexes, soit 6 414 Euro / mois (1,18 fois 5 436 Euro/mois). Le loyer maximal au mètre carré qui peut être dans la convention est donc ramené à 4,75 Euro par mètre carré de surface utile (6 414 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 le contrôle 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.

ANNEXE III  
LISTE DES COMMUNES CONSTITUANT LA ZONE 1 B1S  
LISTE DES COMMUNES  
CONSTITUANT LA ZONE 1 B1S

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.

**Extraits des articles législatifs**

Article L. 351-2 du CCH :	Article 41 ter de la loi 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 61 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000	Modifié par l'article 197 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000

relative à la solidarité et au renouvellement urbains	
(le 2 <sup>o</sup> , en gras a été modifié par la loi, la modification est soulignée)	(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>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<sup>o</sup> (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<sup>o</sup> (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 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<sup>o</sup> (L. n° 90-449, 31 mai 1990, art. 18 et L. n° 96-1181, 30 déc. 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>4<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> (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<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> ci-dessus, dès lors qu'ils font</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. 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.</li> </ul>

l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;

6° (L. n° 84-595 du 12 juill. 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

*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 quatre trimestres de l'année civile.

(2) Eau, gaz, électricité correspondant à des charges personnelles.

(3) Cf. le guide de la surface utile, chapitre coefficients de modulation propres aux logements, page 69 de la version papier ou page 62 du support Intranet.

(4) Pompe à chaleur, radiateur à accumulation, architecture bioclimatique, capteurs solaires, cheminée à foyer fermé, etc.

(5) Dans le cas d'un chauffage utilisant un autre combustible que le gaz, la comparaison se fera avec la solution gaz.