

Directeur général

Circulaire UHC-DH 2 n° 2004-70 du 23 décembre 2004 complétant et modifiant la circulaire n° 2004-15 du 6 juillet 2004 relative à la fixation du loyer maximal des conventions (art. L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation)

NOR : *SOCU0410236C*

Texte modifié : circulaire n° 2004-15 du 6 juillet 2004.

Mots clés : loyer, logement, aide, contrat.

Publication : *Bulletin officiel*.

Le ministre délégué au logement et à la ville à Mesdames et Messieurs les préfets de région (directions régionales de l'équipement) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement).

La présente circulaire a pour objet de vous donner les valeurs (loyer maximal de zone, loyer maximal et redevances maximales) des loyers maximaux des logements nouvellement conventionnés applicables, à compter du 1^{er} janvier 2005, aux conventions que vous signerez ainsi qu'à celles qui seront signées par les délégataires ayant conclu une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ou en application du XIII de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004.

A l'exception de celles applicables aux logements conventionnés à l'aide de subventions de l'ANAH, ces valeurs sont celles fixées par la circulaire loyers du 6 juillet 2004 (circulaire UHC/DH2 n° 2004-15) ; elle sont rappelées dans les tableaux de l'annexe I de la présente circulaire. Elles continueront à s'appliquer aux conventions que vous signerez dans les conditions fixées par la circulaire du 6 juillet 2004 et s'appliqueront aux conventions signées par les délégataires dans les conditions définies à l'annexe 4 de la circulaire « délégation de compétence » du décembre 2004. Dans l'annexe I à la présente circulaire, seul le niveau des loyers maximaux des logements financés à l'aide d'un PLS et d'une subvention de l'ANAH a été modifié pour tenir compte des nouvelles valeurs applicables aux logements conventionnés à l'aide de subventions de l'ANAH. Ces changements apparaissent en gras dans le tableau A.

Les valeurs applicables aux logements conventionnés en vertu de l'article R. 353-32 du CCH, bénéficiant de subventions de l'ANAH, figurent dans les tableaux de l'annexe II et se substituent, à compter du 1^{er} janvier 2005, à celles fixées pour ces mêmes logements par la circulaire du 6 juillet 2004 précitée. A l'occasion des délégations de compétence, il a en effet été décidé de simplifier la réglementation applicable aux conventions ANAH, notamment grâce à la prise en compte de la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 mètres carrés par logement (cf. note 1) . Cette surface, dite « fiscale », est la surface définie par le code général des impôts, utilisée pour les dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif visés à l'article 31 de ce code. Dans la mesure où de nombreux propriétaires privés bénéficieront de ces dispositifs et notamment du « Besson dans l'ancien », qui leur permet d'appliquer une déduction forfaitaire égale à 40 % en cas de respect de plafonds de ressources et de loyers, ce rapprochement est apparu comme justifié et simplificateur. Il est également apparu justifié de retenir le zonage A, B et C déjà utilisé par l'ANAH pour la définition de son système d'aide.

L'annexe III rappelle les règles de fixation des loyers intermédiaires des logements réhabilités à l'aide de subventions de l'ANAH. Ces logements ne font pas l'objet d'un conventionnement à l'APL.

Pour le ministre et par délégation :
*Le directeur général de
l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
F. Delarue*

ANNEXE I

VALEURS DES LOYERS MAXIMAUX ET DES REDEVANCES MAXIMALES DES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES À PARTIR DU 1^{er} JANVIER 2005

Tableau A. - Valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés en surface utile au 1^{er} janvier 2005

Loyer mensuel en euros par mètre carré de surface utile

	ZONE	ZONE	ZONE	ZONE
--	------	------	------	------

TYPES DE LOGEMENT	1	1 BIS	2	3
I. a) Logements financés en PLA d'intégration	4,60	4,90	4,03	3,74
II. a) Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)				
b) Logements financés à l'aide d'un PLS et d'une subvention de l'ANAH dans le cadre d'un PST	4,87	5,21	4,32	3,97
c) Logements conventionnés sans travaux par des bailleurs autres que HLM				
III. a) Logements financés avec du PLUS				
b) « PALULOS communales »				
c) Logements appartenant ou gérés par les organismes d'HLM et conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'Etat	5,18	5,50	4,54	4,22
d) Logements financés à l'aide d'un PLS et d'une subvention de l'ANAH en OPAH ou PIG				
IV. a) Logements financés en PCL				
b) ILM et ILN et logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24-12-63 et des régimes postérieurs, après réhabilitation de l'Etat, ou conventionnés sans travaux	5,76	6,12	5,04	4,68
V. Logements financés en PLS	7,77	8,25	6,81	6,33
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 ^o et 3 ^o de l'article R. 323-1 du CCH.				

Tableau B. - Valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés en surface utile au 1^{er} janvier 2005

Loyer mensuel en euros par mètre carré de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1 BIS	ZONE 2	ZONE 3
I. Autres logements appartenant ou gérés par les organismes d'HLM (à l'exception de ceux visés au II. a) et IV. ci-dessous) réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS) ou conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation	34,13	36,18	29,85	28,15
II. a) Logements financés à l'aide des anciens prêts CFF (autres que ceux mentionnés au IV. ci-dessous) réhabilités avec subvention de l'Etat ou conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation	35,66	37,71	31,74	29,18
b) Pour les bailleurs autres que HLM, logements autres que ceux mentionnés au III. déjà conventionnés et améliorés à l'aide de subvention de l'Etat (PALULOS), appartenant notamment aux collectivités locales ou aux sociétés d'économie mixte				
III. « PALULOS communales »	38,24	40,55	33,94	31,79
IV. ILM et ILN et logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24-12-63 et des régimes postérieurs, après réhabilitation avec subvention de l'Etat ou conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation	42,49	45,04	37,71	35,32
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 ^o et 3 ^o de l'article R. 323-1 du CCH.				

Tableau C. - Valeur des redevances maximales des logements-foyers et des résidences sociales au 1^{er} janvier 2005

En euros par mois, par type de logement et par zone

TYPE DE LOGEMENT 4	FINANCEMENT	ZONE 1	ZONE 1 bis	ZONE 2	ZONE 3
	PLA d'Intégration	314,7	330,23	285,38	264,36
Type 1	PLUS	332,22	348,61	301,27	278,93
	PLS	–	–	–	–
	PLA d'Intégration	414,66	435,85	379,90	351,60
Type 1'	PLUS	437,83	460,18	401,09	371,13
	PLS	547,26	575,23	501,41	463,99

	PLA d'Intégration	456,21	478,89	418,14	386,19
Type 1 bis	PLUS	481,55	505,54	441,31	407,87
	PLS	601,88	632,02	551,73	509,84
	PLA d'Intégration	475,09	497,92	432,70	399,10
Type 2	PLUS	512,83	537,32	467,13	431,22
	PLS	641,11	671,73	584,00	538,99
	PLA d'Intégration	488,66	512,33	444,79	412,02
Type 3	PLUS	549,57	576,39	500,24	463,66
	PLS	686,96	720,56	625,38	579,54
	PLA d'Intégration	544,93	571,76	496,11	461,01
Type 4	PLUS	612,97	642,94	558,34	518,46
	PLS	766,25	803,66	697,88	648,07
	PLA d'Intégration	601,39	631,17	547,59	509,34
Type 5	PLUS	676,54	710,30	615,78	573,42
	PLS	845,72	887,92	769,73	716,76
	PLA d'Intégration	658,00	690,78	598,91	558,02
Type 6	PLUS	740,10	777,18	673,56	627,70
	PLS	925,17	971,52	841,89	784,63
Cf. annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996 (J.O. du 20 juin 1996).					

ANNEXE II

VALEURS DES LOYERS MAXIMAUX DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS À L'AIDE DE SUBVENTIONS DE L'ANAH À PARTIR DU 1^{er} JANVIER 2005

Loyer mensuel en euros par mètre carré de surface « fiscale »

TYPES DE LOGEMENTS	ZONE A	ZONE B	ZONE C
I. Logements « très sociaux » (PST, LIP)	5,21	4,87	4,32
II. Logements « sociaux » (OPAH, PIG)	5,5	5	4,5

A titre exceptionnel, il pourra être dérogé aux valeurs du tableau ci-dessus, dans la limite du loyer maximal dérogatoire figurant dans le tableau suivant. Cette possibilité de dérogation vise en particulier les logements de petite taille afin de tenir compte de la cherté relative au mètre carré des petits logements par rapport aux grands, ainsi que ceux dont la superficie des annexes non prise en compte dans le calcul de la surface de référence est très élevée. Dans tous les cas, le loyer maximal retenu devra être significativement inférieur à celui pratiqué localement pour des logements comparables.

Loyer mensuel dérogatoire en euros par mètre carré de surface « fiscale »

TYPES DE LOGEMENTS	ZONE A	ZONE B	ZONE C
I. Logements « très sociaux » (PST, LIP)	7,51	5,8	4,8
II. Logements « sociaux » (OPAH, PIG)	8,25	6,8	5,3

ANNEXE III

VALEURS DES LOYERS INTERMÉDIAIRES DES LOGEMENTS RÉHABILITÉS À L'AIDE DE SUBVENTIONS DE L'ANAH À PARTIR DU 1^{er} JANVIER 2005

Les logements à loyers intermédiaires ne font pas l'objet d'un conventionnement à l'aide personnalisée au logement. Ils sont proposés seulement lorsque l'écart entre le loyer conventionné de base et le loyer de marché sera d'au moins 40 %. La commission pour l'amélioration de l'habitat (CAH) a la possibilité d'accorder des dérogations pour des opérations le justifiant (notamment par la structure locale du peuplement ou par la volonté d'accueillir une population à revenu intermédiaire dans le cadre de la mixité sociale).

Dans tous les cas de figure, le niveau de loyer intermédiaire doit être inférieur de 20 % au minimum au loyer de marché

observé (loyer moyen de relocation) sans jamais dépasser les loyers des logements bénéficiant de la déduction forfaitaire majorée à 40 % (« Besson ancien ») :

Loyer mensuel en euros par mètre carré de surface « fiscale »

TYPES DE LOGEMENTS	ZONE A	ZONE B	ZONE C
Logements « intermédiaires »	14,77	9,64	6,98

NOTE (S) :

(1) Cette réforme interviendra au 1^{er} janvier 2005 (décret en cours, à paraître d'ici au 31 décembre 2004).