

MINISTÈRE DE L'EMPLOI,
DU TRAVAIL ET DE LA COHÉSION SOCIALE

Instruction n° I-2005-01 du 24 janvier 2005 relative à la fixation des loyers intermédiaires ANAH et à diverses règles relatives aux loyers maîtrisés

NOR : *SOCU0510262J*

Pièces jointes : 1 annexe

Le directeur général à Mesdames et Messieurs les délégués locaux, Messieurs les délégués régionaux, Mesdames et Messieurs les animateurs techniques, Mesdames et Messieurs les membres du comité de direction, Messieurs les membres de la mission d'audit-inspection.

Depuis plusieurs années, la production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés est l'un des axes prioritaires de l'action de l'agence. Le plan de cohésion sociale, fixe, pour le volet logement privé, la production de 200 000 logements locatifs privés à loyers maîtrisés, sur la période 2005-2009. D'une production de 20 000 logements en 2004, l'objectif pour 2005 est de passer à 30 000 logements. Il s'agit de logements conventionnés (de base et PST) définis à l'article L. 351-2 (4^o) et de logements pour lesquels le propriétaire a pris des engagements spécifiques auprès de l'ANAH au titre du « loyer intermédiaire ». Il importe donc de préciser ce que recouvre pour l'ANAH la notion de loyer intermédiaire et les modalités d'attribution des aides correspondant aux loyers maîtrisés.

1. Définition et fixation des loyers intermédiaires ANAH

Les loyers qualifiés d'intermédiaire sont des montants de loyers en dessous du niveau des loyers de marché à la relocation et au-dessus des niveaux de loyers conventionnés.

Il ne peut y avoir de subvention proposée en contrepartie d'un engagement de pratiquer un loyer intermédiaire qu'à condition que l'écart entre le loyer conventionné de base (cf. note 1) et le loyer de marché observé (loyer moyen de relocation) soit au moins de 40 % (cf. note 2) .

Lorsque cette condition est remplie, le niveau de loyer intermédiaire fixé doit être inférieur de 20 % au minimum au loyer de marché observé (loyer moyen de relocation) sans dépasser les plafonds de loyers fixés pour bénéficier de la déduction forfaitaire des revenus fonciers majorée à 40 % (cf. en annexe 1 les plafonds pour l'année 2005).

Si le loyer conventionné de base est inférieur à 60 % du marché, il est souhaitable de proposer un loyer intermédiaire en fixant le montant plafond de ce loyer intermédiaire à mi-chemin entre le marché et le conventionné. Ainsi, à titre d'exemple, lorsque le loyer conventionné est à 50 % du marché, un loyer intermédiaire peut être fixé à 75 % du marché. Cette règle peut être modulée pour tenir compte de situations particulières justifiées par des observations ou des études.

Par ailleurs, vous noterez que des dérogations à ce principe sont possibles sur décision de la commission d'amélioration de l'habitat 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, etc.).

Le niveau de loyer intermédiaire est fixé par la CAH sur proposition du délégué local qui, dans la mesure du possible, s'appuie sur les données des observatoires locaux de l'habitat ou à défaut sur un minimum d'analyse à dire d'experts dans les limites des règles fixées ci-dessous. La CAH, en fonction d'une analyse fine du marché, a toute liberté d'arrêter plusieurs niveaux de loyers intermédiaires par département, en sectorisant en fonction de la tension du marché. Quoiqu'il en soit, la simplicité des règles et leur cohérence avec celles applicables dans les départements limitrophes devront être recherchées.

En zones tendues, principalement en zones A et B, des données sont le plus souvent déjà disponibles vous permettant de fixer des loyers intermédiaires et des plafonds de ressources des locataires correspondant dans le programme d'action départemental. Ceci est a fortiori vrai pour les opérations programmées d'amélioration de l'habitat voire pour les programmes d'intérêt général pour lesquels les études préalables ont observé le marché. Les conventions d'O.P.A.H. doivent donc comprendre les modalités de détermination des loyers intermédiaires au même titre que celles des conventionnements de logements.

2. Montant de la subvention et autres conditions d'intervention en loyer intermédiaire ANAH

Taux maximal

Le taux maximal applicable varie en fonction de la situation géographique de l'opération. En OPAH, PIG et en OIR dans le diffus, les taux maxima sont respectivement de 40 et 30 % en zone A et B, majorés, le cas échéant, de 5 % en cas de contribution complémentaire d'une ou plusieurs collectivités locales. Dans les autres cas, notamment en secteur diffus hors OIR, le taux maximal est de 20 %. Il s'agit du même taux que pour les loyers libres, mais l'engagement complémentaire

permet de classer l'opération parmi les priorités.

Fixation de la surface de référence

La surface de référence pour calculer le loyer maximum autorisé par la CAH est la surface « utile fiscale », c'est-à-dire la surface habitable majorée de 50 % de la superficie des annexes, dans la limite de 8 mètres carrés. Cette surface de référence est la même que celle utilisée pour les dispositifs fiscaux Robien et la déduction forfaitaire majorée à 40 %.

Rappels : la surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du CCH est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des annexes ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Les annexes, retenues pour la moitié de leur surface et dans la limite de 8 mètres carrés, doivent être à l'usage exclusif de l'occupant du logement et faire au moins 1,80 mètre de haut. Il s'agit des caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs et celliers extérieurs au logement, resserres, combles et greniers aménageables, balcons, loggias, vérandas. Les terrasses ne sont considérées comme annexes que si elles sont accessibles en étages ou aménagées sur ouvrage enterré ou semi-enterré ; dans tous les cas, leur superficie n'est prise en compte que pour 9 mètres carrés maximum.

Actualisation des loyers

Le loyer intermédiaire indiqué dans l'engagement complémentaire signé par le propriétaire bailleur est révisable chaque année, le 1^{er} juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Plafonds de ressources

La CAH doit également préciser, au niveau des engagements complémentaires, les plafonds de ressources exigés des ménages locataires. Ces plafonds de ressources sont au maximum ceux applicables pour le bénéfice de la déduction forfaitaire majorée à 40 %. Ils sont fixés par une instruction fiscale de la direction générale des impôts et révisés chaque année, au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution annuelle du salaire minimum de croissance. Cette variation est appréciée entre le 1^{er} octobre de l'avant dernière année et le 1^{er} octobre de l'année précédente (cf. annexe 2 pour les plafonds de ressources applicables en 2005).

Le respect de ces plafonds de ressources est exigé lors de chaque relocation à l'entrée dans les lieux des locataires. En cas de logements occupés à la date d'entrée en vigueur des engagements spécifiques de location, le propriétaire s'engage à respecter les conditions de loyer mais le respect des conditions de ressources des locataires ne sera exigé qu'au moment des relocations.

Suivi des engagements complémentaires

Contrairement aux logements conventionnés pour lesquels la convention conclue entre l'État et le propriétaire est publiée aux Hypothèques, dans le cas présent le propriétaire signe un formulaire portant engagement complémentaire vis-à-vis de l'ANAH. N'étant le plus souvent pas informées des mutations, il appartient donc aux délégations locales qu'elles s'organisent afin de contrôler le respect des engagements pendant la période sur laquelle ils courent. Vous vous référerez utilement à l'instruction I. 2003-01 du 7 février 2003 relative au contrôle des conditions d'obtention des aides de l'Agence.

3. Montant de la subvention

en loyer conventionné de base

Le taux maximal applicable aux logements à loyers conventionnés varie en fonction de la situation géographique de l'opération, mais ne dépend plus de l'existence d'un programme d'intérêt général en application du décret n° 2004-1403 qui a abrogé l'article R. 353-34 du CCH. Les taux maxima de subvention sont respectivement de 50 % en zone A et B, et 30 % en zone C, majorés, le cas échéant, de 5 % en cas de contribution complémentaire d'une ou plusieurs collectivités locales (délibération n° 2003-06).

La ligne correspondante de la grille des taux annexée à l'instruction n° I 2003-04 du 24 octobre 2003 est modifiée sur ce point en supprimant toutes références aux OPAH et aux PIG et tenir compte ainsi de la possibilité de conventionner sur l'ensemble du territoire.

4. Les loyers maîtrisés dans les DOM

Dans les DOM, le montant maximum des loyers sociaux et très sociaux ANAH correspond dorénavant aux dispositions prévues pour la zone B dans la circulaire n° 2004-70 du 23 décembre 2004 de la DGUHC. Concernant la fixation des loyers intermédiaires ANAH, les règles arrêtées par la présente instruction s'appliquent aux DOM.

Cependant, pour l'ensemble des loyers maîtrisés des DOM, la surface de référence est la surface habitable majorée d'annexes dont le calcul est laissé à l'appréciation de la CAH en fonction des caractéristiques locales.

Les régimes particuliers de fixation des loyers maîtrisés auxquels se réfère le paragraphe VI de l'instruction n° I 2003-04 du 24 octobre 2003 sont abrogés.

La présente instruction s'applique aux dossiers déposés auprès de la délégation locale à compter du 1^{er} janvier 2005.

S. Contat

ANNEXE I

Plafonds de loyers intermédiaires ANAH applicables en 2005

Les plafonds de loyer mensuel hors charges sont les suivants :

| |
|------------------------------|
| PLAFONDS DE LOYERS AU |
|------------------------------|

| | M ² |
|--------|----------------|
| Zone A | 15,34 Euro |
| Zone B | 10,02 Euro |
| Zone C | 7,25 Euro |

Ces plafonds sont revalorisés chaque année, au 1^{er} janvier dans la même proportion que la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice INSEE. La moyenne est celle des quatre derniers indices connus au 1^{er} novembre qui précède la date de référence.

ANNEXE II
Plafonds de ressources des locataires des logements
en loyer intermédiaire ANAH applicables en 2005

Pour 2005, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser (montant en euros) :

| COMPOSITION DU FOYER locataire | ZONE A | ZONE B | ZONE C |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Personne seule | 30 580 Euro | 26 634 Euro | 20 680 Euro |
| Couple marié | 45 703 Euro | 31 560 Euro | 27 797 Euro |
| Pers. seule ou couple marié ayant 1 pers. à charge | 54 938 Euro | 37 954 Euro | 33 278 Euro |
| Pers. seule ou couple marié ayant 2 pers. à charge | 65 808 Euro | 45 818 Euro | 40 274 Euro |
| Pers. seule ou couple marié ayant 3 pers. à charge | 77 904 Euro | 53 898 Euro | 47 270 Euro |
| Pers. seule ou couple marié ayant 4 pers. à charge | 87 663 Euro | 60 740 Euro | 53 321 Euro |
| Majoration par personne à charge | + 9 768 Euro | + 6 774 Euro | + 6 054 Euro |

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année 2003.

N.B. : Les zones A, B, C sont définies par l'arrêté du 19 décembre 2003 (*J.O.* du 21 décembre 2003).

NOTE (S) :

(1) *Cf.* circulaire annuelle de la DGUHC sur la fixation du loyer maximum des conventions en application de l'article L. 351-2 du CCH

(2) Si le loyer conventionné de base est compris entre 60 et 80 % du marché, il n'y a pas de place pour un loyer intermédiaire, car celui-ci serait établi au détriment des loyers plus sociaux comme le conventionné de base et le PST