

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

Circulaire n° 2006-83 UHC/DH2 du 17 novembre 2006 modifiant et complétant la circulaire n° 2006-51 du 17 juillet 2006 modifiée par la circulaire n° 2006-72 du 5 octobre 2006 relative à la fixation du loyer maximal des conventions

NOR : *SOCU0610578C*

Références :

Article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Circulaire n° 2006-51 du 17 juillet 2006 modifiée par la circulaire n° 2006-72 du 5 octobre 2006.

Mots clés : loyer logement aidé contrat.

Publication : *Bulletin officiel*.

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement à Mesdames et Messieurs les préfets de département (direction départementale de l'équipement ; direction régionale de l'équipement ; agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ; direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ; conseil général des ponts et chaussées ; mission interministérielle d'inspection du logement social ; CILPI [pour attribution]) ; Mesieurs et Messieurs des centres interrégionaux de formation professionnelle ; de l'ANPEEC ; du centre scientifique et technique du bâtiment ; de la direction des affaires économiques et internationales (pour attribution).

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement à Mesdames et Messieurs les préfets de région (direction régionale de l'équipement) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (direction départementale de l'équipement).

La présente circulaire remplace l'annexe 8 de la circulaire n° 2006-51 du 17 juillet 2006 relative à la fixation du loyer maximal des conventions par l'annexe ci-jointe.

Cette modification a pour objet de prendre en compte l'entrée en vigueur de la norme RT 2005 et de modifier en conséquence les recommandations de majorations maximales liées aux critères énergétiques.

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

ANNEXE VIII
RECOMMANDATIONS NATIONALES POUR LES MARGES
DÉPARTEMENTALES LIÉES AUX CRITÈRES TECHNIQUES

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

Une majoration de loyer est possible pour tenir compte des choix énergétiques et des équipements favorisant la maîtrise de la facture énergétique à la charge du locataire. Cette majoration est destinée à favoriser des investissements permettant une réduction des charges sans remettre en cause l'équilibre de l'opération. On veillera toutefois à ce que cette majoration soit inférieure à l'économie de charges attendue pour le locataire.

Les dépenses d'énergie et les frais d'entretien des matériels supportés par le locataire sont fonction de la nature de l'énergie utilisée pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, de la tarification – coût du kWh et de l'abonnement – des différentes énergies utilisées (chauffage, ECS et électricité spécifique), de la qualité thermique du bâtiment (performance de l'enveloppe et des équipements) et de la situation climatique.

Les barèmes locaux de majoration tiendront compte des conditions climatiques locales. Ils peuvent être différenciés en fonction de la qualité thermique du bâtiment et du type d'énergie utilisée pour le chauffage et l'ECS.

Les labels de performance énergétique sont des leviers intéressants pour accompagner l'innovation et aider la maîtrise d'ouvrage à se maintenir dans des démarches de progrès. Ils dégagent des gains en matière de charges locatives. Il convient donc de les encourager.

Dans tous les cas, compte tenu de la nécessité de maîtriser le coût global (loyer + charges) pour le locataire et des incertitudes sur l'évolution à moyen terme du coût et de la structure tarifaire des différentes énergies, les majorations ne

devraient pas dépasser les valeurs suivantes.

Majorations maximales recommandées pour le loyer au m² :

a) Cas des opérations soumises à la RT 2000 (permis de construire déposé avant le 1^{er} septembre 2006) :

	NIVEAU réglementaire RT 2000	LABEL HPE RT 2000	LABEL THPE RT 2000
Majoration de loyer au m ²	–	1 %	2 %

b) Cas des opérations soumises à la RT 2005 (permis de construire déposé à partir du 1^{er} septembre 2006) :

	NIVEAU réglementaire RT 2005	LABEL HPE RT 2005	LABEL THPE RT 2005
Majoration de loyer au m ²	2 %	3 %	4 %

2. Présence d'ascenseur

La majoration minimale de loyer au m² 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 m² 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.