

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

**Circulaire UHC/DH2 n° 2007-41 du 6 juillet 2007 relative  
à la fixation du loyer maximal des conventions**

NOR : MLVU0760050C

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

*Mots clés* : loyer, logement, aidé, contrat.

*Publication* : *Bulletin officiel*.

*Le ministre du logement et de la ville à Mesdames et Messieurs les préfets de département (direction départementale de l'équipement ; direction régionale de l'équipement ; 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]) ; (centres interrégionaux de formation professionnelle ; Agence nationale pour l'amélioration et l'habitat ; ANPEEC ; centre scientifique et technique du bâtiment ; direction des affaires économiques et internationales ; direction du personnel et des services [pour information]).*

La présente circulaire se substitue à la circulaire n° 2006-51 du 17 juillet 2006 relative à la fixation du loyer maximal des conventions. Elle 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 aux conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

J'attire votre attention sur le fait que les valeurs des loyers maximaux des logements conventionnés à l'APL suite à l'obtention d'une subvention de l'ANAH ne figurent pas dans la présente circulaire. En effet, le décret n° 2006-1200 du 29 septembre 2006 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif aux conventions conclues par l'Agence nationale de l'habitat en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation prévoit que la révision du loyer maximal des conventions mentionnées à l'article L. 321-8 s'opère au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, à partir de la date d'effet de la convention. Dans un souci de cohérence, les règles de fixation des loyers maximaux de ces conventions feront désormais l'objet d'une circulaire annuelle spécifique applicable au 1<sup>er</sup> janvier et non plus au 1<sup>er</sup> juillet. Dans l'attente de cette circulaire, les valeurs édictées au c) de l'annexe I de la circulaire n° 2006-51 du 17 juillet 2006 sont prorogées jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Je vous rappelle par ailleurs que les valeurs inscrites dans les tableaux de l'annexe I s'appliquent également aux conventions signées par les délégataires dans les conditions définies par la circulaire n° 2004-73 du 23 décembre 2004 relative à l'élaboration des conventions de délégation de compétence en matières d'aides au logement prévues aux articles L. 301-3, L. 301-5-1, L. 301-5-2 et L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation issus de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004. Dans le cadre des délégations de compétences des aides à la pierre, la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et ses éventuels avenants sont en effet signés par le délégataire qui a attribué le prêt ou la subvention.

J'insiste sur le fait que les valeurs fixées dans cette circulaire constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. Les loyers maximaux inscrits dans les conventions doivent 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. Vous porterez une attention particulière à la solvabilité des locataires lors de la fixation des loyers maximaux.

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

La présente circulaire comporte onze annexes :

Annexe I. – Valeurs des loyers maximaux et des redevances maximales des opérations conventionnées à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Annexe II. – Loyers maximaux et redevances maximales des conventions en cours.

Annexe III. – Champ d'application du régime de la surface utile et de la surface corrigée.

Annexe IV. – Marges sur les loyers calculés sur la base de la surface utile.

Annexe V. – Cas particuliers et dérogations.

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

Annexe VII. – Calcul du coefficient de structure.

Annexe VIII. – Recommandations nationales pour les marges départementales liées aux critères techniques.

Annexe IX. – Limitation du loyer au mètre carré pour les opérations financées avec du PLUS et du PLA-I dans le cas d'annexes importantes.

Annexe X. – Règles spécifiques au conventionnement des logements-foyers et des résidences sociales.

Annexe XI. – Liste des communes constituant la zone 1 *bis*.

[ANNEXE I à IV](#)

[ANNEXE V à XI](#)