

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

**Circulaire annuelle UHC/DH2 du 4 juillet 2008 relative
à la fixation du loyer maximal des conventions**
NOR : MLVU0815753C

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

Mots clés : loyer, logement, aide, contrat.

Le ministre du logement et de la ville 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 ; direction départementale de l'équipement de l'agriculture) ; à la DRE, au DGUHC, à la CGPC, au MILOS, au CILPI (pour attribution) ; au CIFP, à l'ANAH, à l'ANPEEC, au CSTB, à la DGPA et à la DAEI (pour information).

La présente circulaire se substitue à la circulaire n° 2007-41 du 6 juillet 2007 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^{er} juillet 2008.

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 ou des résidents et du service rendu. Vous porterez une attention particulière à la solvabilité de ces derniers lors de la fixation des loyers maximaux.

Les règles de fixation des loyers maximaux des conventions ANAH font désormais l'objet d'une circulaire annuelle spécifique applicable au 1^{er} janvier et non plus au 1^{er} juillet.

Fait à La Défense, le 4 juillet 2008.

Pour le ministre et par délégation :
Le directeur adjoint de
l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
E. Crepon

La présente circulaire comporte 11 annexes :

- Annexe I. – Valeurs des loyers maximaux et des redevances maximales des opérations conventionnées à partir du 1^{er} juillet 2008
- 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
VALEURS DES LOYERS MAXIMAUX ET DES REDEVANCES
MAXIMALES DES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES
A partir du 1^{er} juillet 2008

A. - Valeurs du loyer maximal de zone (lmzone) des logements conventionnés en surface utile au 1^{er} juillet 2008

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 VII. L'annexe VI rappelle les modalités de calcul des loyers sous le régime de la surface utile. Pour les nouvelles conventions, les valeurs ci-dessous ont été réévaluées sur la base de l'IRL, valeur 4^e trimestre 2007, soit + 1,36 %.

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 en PLA d'intégration. | 5,16 | 5,49 | 4,52 | 4,20 |
| II. – a) Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS). II. – b) Logements conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat. | 5,46 | 5,85 | 4,85 | 4,46 |
| III. – a) Logements financés avec du PLUS. III. – b) « PALULOS communales (2) ». III. – c) Logements conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'Etat. | 5,81 | 6,17 | 5,10 | 4,73 |
| IV. – a) Logements financés en PCL. IV. – b) ILM ou ILN ou logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24 décembre 1963 et des régimes postérieurs, après réhabilitation de l'Etat, ou conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat. | 6,47 | 6,86 | 5,65 | 5,25 |
| V. – Logements financés en PLS. | 8,72 | 9,26 | 7,64 | 7,11 |

(1) Définie à l'annexe XI.
(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^o et 3^o de l'article R. 323-1 du CCH.

B. – VALEURS DU LOYER MAXIMAL DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS EN SURFACE CORRIGÉE AU 1^{er} JUILLET 2008

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 type de logements et par zone.

Tableau B
(Loyer annuel en euros par mètres carré de surface corrigée)

| TYPES DE LOGEMENT | ZONE 1 | ZONE 1 BIS (1) | ZONE 2 | ZONE 3 |
|--|--------|----------------|--------|--------|
| I. – 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 ni aide de l'Etat pendant le cours de leur exploitation. | 38,28 | 40,58 | 33,49 | 31,57 |
| 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 ni aide de l'Etat pendant le cours de leur exploitation. II. – b) Logements appartenant ou gérés par des organismes ou bailleurs autres qu'HLM, notamment aux collectivités locales ou aux sociétés d'économie mixte, conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat pendant le cours de leur exploitation. | 40,00 | 42,31 | 35,61 | 32,74 |
| III. – « PALULOS communales » (2). | 42,90 | 45,49 | 38,08 | 35,67 |
| IV. – ILM ou ILN ou 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 ni aide de l'Etat pendant le cours de leur exploitation. | 47,67 | 50,53 | 42,31 | 39,62 |

(1) Définie à l'annexe XI.
(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^o et 3^o de l'article R. 323-1 du CCH.

C. – VALEUR DE LA PARTIE DE LA REDEVANCE CORRESPONDANT AU DROIT À LA JOUISSANCE D'UN LOGEMENT POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS PAR UN PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Les opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs financées par le prêt social de location-accession (PSLA) font l'objet d'une convention spécifique entre l'Etat et l'opérateur bailleur, en application de l'article R. 331-76-5-1 (cf. note 1) du code de la construction et de l'habitation, convention qui ouvre droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement et n'est pas publiée aux hypothèques.

Les logements ainsi financés, occupés à titre de résidence principale par des personnes, sous conditions de ressources, sont soumis aux conditions fixées par un contrat de location-accession (cf. note 2).

Le ménage occupant le logement verse une redevance constituée d'une fraction locative, correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement et assimilable à un loyer, et d'une fraction acquisitive imputable sur le prix du logement. La fraction locative mensuelle ne doit pas excéder des plafonds fixés par arrêté, exprimés en euros par m² de surface utile (cf. note 3). La révision des plafonds de fraction locative de la redevance, le 1^{er} juillet de chaque année, se fait désormais sur la base de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) au cours de l'année civile précédente (cf. note 4).

Les plafonds applicables du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009 sont ceux figurant dans le tableau ci-dessous :

Plafonds de la partie de redevance mensuelle correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement fixés en application de l'article R. 331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation

(En euros, par mètre carré de surface utile (*), par mois)

| ZONE GÉOGRAPHIQUE (**) | PLAFOND |
|------------------------|---------|
| A bis (***) | 10,40 |
| A | 9,81 |
| B | 7,64 |
| C | 7,09 |

(*) Pour l'application de ces plafonds, la surface utile peut être augmentée, dans la limite de 6 mètres carrés de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement (arrêté du 26 mars 2004).
(**) Les zones A, B, C sont définies par arrêté du 19 décembre 2003 modifié le 10 août 2006.
(***) La zone A bis comprend Paris et les 29 communes limitrophes ; le plafond y est augmenté de 20 % par rapport à la zone A.

D. – VALEUR DES REDEVANCES MAXIMALES DES LOGEMENTS-FOYERS ET DES RÉSIDENCES SOCIALES AU 1^{er} JUILLET 2008

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.

Les valeurs indiquées dans le tableau qui suit, applicables aux logements-foyers et aux logements-foyers dénommés résidences sociales ont été actualisées de 1,36 %.

Les valeurs maximales, fixées au niveau national, représentent la part maximale de la redevance assimilable à l'équivalent loyer plus l'équivalent charges (cf. articles 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).

Le financement en prêt locatif social (PLS) 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.

Tableau C

La part maximale de la redevance assimilable aux équivalents loyer plus charges au 1^{er} juillet 2008 :

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

| TYPE de logement (1) | FINANCEMENT | ZONE 1 | ZONE 1 BIS (2) | ZONE 2 | ZONE 3 |
|----------------------|-------------------|--------|----------------|--------|--------|
| Type 1 | PLA d'intégration | 345,47 | 362,51 | 313,27 | 290,21 |
| | PLUS | 364,69 | 382,69 | 330,73 | 306,20 |
| | PLS | – | – | – | – |
| Type 1' | PLA | 455,20 | 478,46 | 417,04 | 385,97 |

| | | | | | |
|--|-----------------------|----------|----------|--------|--------|
| | d'intégration PLUS | 480,63 | 505,18 | 440,31 | 407,42 |
| | PLS | 600,77 | 631,47 | 550,43 | 509,35 |
| Type 1 bis | PLA d'intégration | 500,82 | 525,71 | 459,03 | 423,95 |
| | PLUS | 528,62 | 554,97 | 484,46 | 447,75 |
| | PLS | 660,73 | 693,81 | 605,68 | 559,69 |
| Type 2 | PLA d'intégration | 521,54 | 546,60 | 475,00 | 438,12 |
| | PLUS | 562,96 | 589,85 | 512,80 | 473,38 |
| | PLS | 703,79 | 737,40 | 641,09 | 591,69 |
| Type 3 | PLA d'intégration | 536,44 | 562,43 | 488,28 | 452,30 |
| | PLUS | 603,30 | 632,74 | 549,15 | 508,99 |
| | PLS | 754,13 | 791,00 | 686,53 | 636,20 |
| Type 4 | PLA d'intégration | 598,21 | 627,66 | 544,62 | 506,09 |
| | PLUS | 672,90 | 705,80 | 612,93 | 569,15 |
| | PLS | 841,17 | 882,23 | 766,11 | 711,44 |
| Type 5 | PLA d'intégration | 660,19 | 692,88 | 601,14 | 559,13 |
| | PLUS | 742,68 | 779,74 | 675,98 | 629,49 |
| | PLS | 928,41 | 974,74 | 844,99 | 786,84 |
| Type 6 | PLA d'intégration | 722,33 | 758,31 | 657,47 | 612,58 |
| | PLUS | 812,46 | 853,17 | 739,41 | 689,07 |
| | PLS | 1 015,62 | 1 066,51 | 924,21 | 861,34 |
| (1) Cf. annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996 (JO du 20 juin 1996). | | | | | |

ANNEXE II
LOYERS MAXIMAUX ET REDEVANCES MAXIMALES
DES CONVENTIONS EN COURS
I. – LOYERS MAXIMAUX DES CONVENTIONS EN COURS

Pour les conventions déjà signées, il est rappelé que le loyer maximal évolue le 1^{er} juillet de chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Avant le 1^{er} janvier 1995, le loyer maximal était révisé en fonction des variations de l'indice du coût de la construction (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.

Du 1^{er} janvier 1995 au 31 décembre 2005, la révision annuelle du loyer maximal des conventions en cours s'opérait selon la variation de la moyenne sur quatre trimestres (moyenne associée (cf. note 5)) de l'ICC.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, les conventions en cours sont réactualisées sur la base de la variation de l'IRL. 12, soit pour cette année 1,36 % (4^e trimestre 2007).

A compter de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, l'IRL. 12 (cf. note 6) correspond désormais à la moyenne sur les 12 derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Actualisation des montants des loyers au m² des conventions déjà signées

L'actualisation des loyers plafonds des conventions déjà signées se fait de la manière suivante :

Conventions signées avant le 1^{er} juillet 1994

L max à/c. du 01/07/2008 =

L. max. initial ×
ICC 4^e trim. 1993

ICC 4^e trim. de l'année antérieure à l'année précédant la 1^{re} date de révision

×

Moy. ICC 4^e trim. 2004

Moy. ICC 4^e trim. 1993

×

IRL.1 4^e trim. 2006

IRL.1 4^e trim. 2004

×

IRL. 2 4^e trim. 2007

IRL.2 4^e trim. 2006

Donc : = L. max. initial

1 016

x

ICC 4^e trim. de l'année précédente la 1^{er} date de révision

1 258,25

x

1 016,75

107,13

x

101,45

114,30

x

112,77

Conventions signées entre le 1^{er} juillet 1994 et le 30 juin 2005

L. max. à/c. du 01/07/2008 = L. max. initial

x

Moy. ICC 4^e trim. 2004

Moy. ICC 4^e trim. de l'année antérieure à l'année précédant la 1^{er} date de révision

x

IRL. 1 4^e trim. 2006

IRL. 1 4^e trim. 2004

x

IRL. 2 4^e trim. 2007

IRL. 2 4^e trim. 2006

Donc : = L. max. initial

x

1 258,25

Moy. ICC 4^e trim. de l'année précédente la 1^{er} date de révision

x

107,13

101,45

x

114,30

112,77

Conventions signés entre le 1^{er} juillet 2005 et le 30 juin 2007

L. max. à/c. du 01/07/2008 = L. max. initial

x

IRL. 1 4^e trim. 2006

IRL. 1 4^e trim. de l'année antérieure à l'année précédant la 1^{er} date de révision

x

IRL. 2 4^e trim 2007

IRL. 2 4^e trim. 2006

Donc : = L. max. initial

x

107,13

IRL. 1 4^e trim. de l'année antérieure à l'année précédant la 1^{er} date de révision

x

114,30

112,77

Conventions signées entre le 1^{er} juillet 2007 et le 30 juin 2008

L. max. à/c. du 01/07/2008 = L. max initial

x

IRL. 2 4^e trim 2007

IRL. 2 4^e trim. 2006

Donc = L. max. initial

x

114,30

112,77

**II. – REDEVANCES MAXIMALES
DES CONVENTIONS EN COURS
Evolution en pourcentage de la part de la redevance maximale
pour les conventions signées avant le 1^{er} juillet 2008**

Le pourcentage d'évolution applicable à compter du 1^{er} juillet 2007 à la redevance maximale est de :

- + 2,66 % pour les FJT (foyers de jeunes travailleurs), FPA (foyers de personnes âgées), FPH (foyers de personnes handicapées) ;
- + 2,54 % pour les FTM (foyers de travailleurs migrants) ;
- + 2,07 % pour les RS (résidences sociales).

La notion de lit est supprimée pour les opérations de constructions neuves.

Elle ne subsiste plus que pour les opérations de réhabilitation et uniquement pour les logements de type T3 et suivants. En dessous du type 3, la redevance prévue au tableau C doit être divisée par le nombre d'occupants du logement lorsque ceux-ci sont sans lien de parenté.

Les valeurs maximales « lit » sont :

- en zone 1 : 272,76 Euro ;
- en zone 1 bis : 286,56 Euro ;
- en zone 2 : 249,50 Euro ;
- en zone 3 : 230,80 Euro.

ANNEXE III

CHAMP D'APPLICATION DU RÉGIME DE LA SURFACE UTILE, DE LA SURFACE CORRIGÉE ET DE LA SURFACE HABITABLE DITE « FISCALE »

I. – CHAMP D'APPLICATION DE LA SURFACE UTILE

Les nouveaux 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^{er} juillet 2008, pour leur construction, leur acquisition ou leur acquisition – amélioration (financements PLUS, PLAI, PLS, PCL, fonds propres).

Textes : article R. 353-16 (1^o et 2^o) 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^{er} juillet 2008, excepté les logements déjà conventionnés avant le 1^{er} juillet 1996 qui restent en surface corrigée (tous financements).

Textes : article R. 353-134 du CCH pour les PCL, art R. 353-208 pour les PAP locatifs, article 8 de l'annexe à l'article R. 353-90 pour les autres financements.

II. – CHAMP D'APPLICATION DE LA SURFACE CORRIGÉE

Les nouveaux 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^o) 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^{er} juillet 1996, dont le loyer maximal est fixé au m² 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, art 8 de l'annexe à l'article R. 353-90 pour les autres financements.

III. – TABLEAU DE SYNTHÈSE

Les logements occupés lors du conventionnement restent en surface corrigée si les loyers étaient déjà calculés en surface corrigée.

| CONVENTION type | SURFACE utile | SURFACE corrigée |
|---|--|---|
| | | Conventions conclues avant le 1 ^{er} juillet 1996. |
| HLM (R. 353-16) | Conventions conclues postérieurement au 1 ^{er} juillet 1996 et portant sur : | Conventions conclues postérieurement au 1 ^{er} 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 ^{er} juillet 1996. |
| Autres bailleurs (art. 8 conventions types) | Conventions signées après le 1 ^{er} juillet 1996 si les logements n'étaient pas conventionnés avant cette date. | Nouvelles conventions ou avenants signés à partir du 1 ^{er} juillet 1996 mais portant sur des logements conventionnés avant cette date. |
| PCL (R. 353-134) | | |

ANNEXE IV

MARGES SUR LES LOYERS CALCULÉS SUR LA BASE DE LA SURFACE UTILE

I. – MARGES DÉPARTEMENTALES POUR LES OPÉRATIONS FINANCIÉES 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 A de l'annexe I, 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 8, 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 m² 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 m² 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 IX, explicitent les modalités de ce contrôle éventuel.

II. – 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 m² 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 m² 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.

Les règles de plafonnement en cas d'annexes importantes sont identiques à celles fixées au 3. ci-dessous.

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'HLM

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 m² 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 m² 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 a) du tableau A de l'annexe I (LMzone) pondérées par le coefficient de structure prévu à l'annexe VII, 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 a) du tableau A de l'annexe I pondérées par le CS, ne devra jamais excéder 50 %.

ANNEXE V

CAS PARTICULIERS ET DÉROGATIONS

I. – CAS PARTICULIERS SELON LES DIFFÉRENTS TYPES DE FINANCEMENTS OU DE BAILLEURS

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 m² de surface utile/loyer maximal de la convention par m² 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 I. du tableau A de l'annexe I 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, 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 ne pratiquer aucune hausse lors des renouvellements de baux soumis à l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989.
- 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 était applicable mais n'a pas été mis en œuvre, le loyer maximal demeure celui de la convention d'origine.

4. Logements appartenant à l'association foncière logement

Un prochain décret devrait établir une convention type spécifique pour les logements appartenant à l'association foncière logement. Conformément aux engagements figurant dans la convention relative aux interventions du 1 % logement dans le développement de l'offre et l'accès au logement du 22 mai 2006, la durée des conventions APL conclues entre l'Etat et l'association foncière logement sera ramenée à une durée minimale de quinze ans, avec une clause de reconduction tacite pour des périodes triennales.

En attendant la parution de ce décret, il convient de continuer à utiliser la convention-type « autres bailleurs » (annexes I et II à l'article R. 353-90 du CCH) et à établir des conventions d'une durée minimale de vingt ans, renouvelables par périodes triennales.

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 m² 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 m² conventionné) ne dépasse pas de plus de 18 % le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

5. Logements ayant bénéficié d'anciens prêts du CFF (avant le 3 janvier 1977) ou financés sans aide de l'Etat

En ce qui concerne les logements définis, dans l'annexe I, aux II. b) et IV. b) du tableau A et IV du tableau B et ayant bénéficié des anciens prêts du CFF, ou financés sans aide de l'Etat, vous pourrez déroger, en fonction des loyers pratiqués, aux valeurs indiquées dans ces tableaux dans la limite des loyers applicables aux logements financés en PLS.

6. Opération PLUS – démolition (PLUS – CD)

En cas de PLUS – CD assorti d'une subvention 1 % logement, le loyer maximal d'au moins 50 % des logements du programme ne doit pas dépasser 90 % du loyer maximal PLUS de référence sans majoration appliqué à l'ensemble des logements. La rédaction des conventions ne prévoit que l'inscription d'un loyer maximal. Toutefois, afin de faciliter la lecture des conventions passées pour ce type d'opération, on accepte exceptionnellement que le loyer égal à 90 % du PLUS soit également inscrit dans l'article 9 de la convention. Ces deux plafonds de loyers restent applicables pendant toute la durée de la convention.

Afin de veiller à une certaine diversité dans l'attribution des logements, il est recommandé d'identifier de manière détaillée des logements issus de l'application de ces deux maximaux dans le descriptif du programme annexé à la convention.

Les règles de mixité sociale s'appliquent à l'opération dans son ensemble et restent valables pendant toute la durée de la convention. Toutefois, les 10 % de logements pouvant être loués à des ménages dépassant les plafonds de ressources dans la limite de 120 % des plafonds de base ne peuvent pas faire partie des 50 % de logements à loyers minorés.

7. Opérations « mixtes » financées avec du PLUS et du PLA d'intégration

Pour les opérations financées à la fois en PLUS et en PLA-I, il est recommandé d'établir une convention APL par financement accordé.

Dans l'hypothèse où une seule convention est signée, l'objectif de mixité sociale du PLUS (cf. note 7) 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 % ».

II. – 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 m² 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 type, 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 ² | LOYER antérieur au m ² (en Euro) |
|------------|---------------------------|---------------------------------|---|
| Logement 1 | 560 Euro | 35 m ² | 16 Euro/m ² |
| Logement 2 | 720 Euro | 60 m ² | 12 Euro/m ² |
| Logement 3 | 1 000 Euro | 80 m ² | 12,5 Euro/m ² |

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/m² (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 m² 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 m² 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 m² inscrit dans la convention n'entraînera pas de baisse de loyer.

| LOGEMENT | LOYER antérieur (en Euro) | SURFACE utile en m ² | COEFFICIENT propre au logement(*) | LOYER antérieur par m ² pondéré (en Euro) (**) |
|--|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---|
| Logement 1 | 560 Euro | 35 m ² | 1,2 | 13,33 Euro/m ² |
| Logement 2 | 720 Euro | 60 m ² | 1 | 12 Euro/m ² |
| Logement 3 | 1 000 Euro | 80 m ² | 0,9 | 13,89 Euro/m ² |
| (*) 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 m ² 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/m² éventuellement majoré de 10 % comme loyer maximal dérogatoire.

ANNEXE VI MODALITÉS DE CALCUL DES LOYERS 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 m² 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 8) 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 m² de surface utile.

Il se définit ainsi :

Loyer maximal des opérations = (loyer maximal 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 VII 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 m² entre les petits et les grands logements.

Le coefficient de structure est égal à :

$$CS = 0,77 \times$$

(

1 +

(nombre de logements × 20 m²)

surface utile totale de l'opération

)

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 :

CS du logement = 0,77 ×

(

1 +

20 m²

surface utile du logement

)

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.

De nouveaux labels ont été créés en mai 2007 pour tenir compte des énergies renouvelables. Ces nouveaux labels : label haute performance énergétique énergies renouvelables [HPE EnR 2005], label très haute performance énergétique énergies renouvelables et pompes à chaleur [THPE EnR 2005] et label bâtiment basse consommation [BBC 2005] ont des performances énergétiques identiques ou supérieures aux labels HPE et THPE. Les majorations de loyer recommandées pour les opérations avec ces nouveaux labels seront semblables à celles des opérations labellisées HPE et THPE.

Dans tous les cas, compte tenu de la nécessité de maîtriser la quittance globale (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 mètre carré

a) Cas des opérations soumises à la RT 2000 (permis de construire déposé avant le 9^{er} septembre 2006) :

| | NIVEAU réglementaire RT 2000 | LABEL HPE RT 2000 | LABEL THPE RT 2000 |
|------------------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------|
| Majoration de loyer au mètre carré | – | 1 % | 2 % |

b) Cas des opérations soumises à la RT 2005 (permis de construire déposé à partir du 9^{er} septembre 2006) :

| | Label THPE 2005 | Label THPE EnR 2005 | BBC |
|------------------------------------|-----------------|---------------------|-----|
| Majoration de loyer au mètre carré | 2 % | 4 % | 6 % |

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.

Limitation du loyer au mètre carré pour les opérations financées avec du PLUS et du PLA d'intégration dans le cas d'annexes importantes

Rappel de la règle : le loyer maximal au m² 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 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 (CS × LMzone).

Exemple d'application n° 1

Soit une opération PLUS en zone 2 portant sur la construction de 20 logements ayant en moyenne 60 m² de surface habitable et 12 m² de surfaces annexes chacun. Dans ce cas, le LMzone s'élève à 5,10 Euro/m² au 1^{er} juillet 2008.

Les surfaces annexes sont décomptées à 50 % (soit 6 m² par logement, donc 120 m² pour les 20 logements de l'opération) et « pèsent » ainsi 10 % de la surface habitable de l'opération (1 200 m²). La surface utile d'un logement est donc de 66 m² et la surface utile totale de l'opération atteint 1 320 m².

a) Calcul du loyer maximal au m² pouvant être fixé dans la convention ;

surface utile totale : 1 320 m² (66 m²/logement × 20) ; CS = 1,0033.

loyer maximal de base mensuel (CS × LMzone) par mètre carré de surface utile

= 5,12 Euro (5,10 Euro × 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 × 5,10 Euro soit 5,35 Euro/m².

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

Le produit locatif maximal s'élève donc à 7 062 Euro/mois (5,35 Euro/m² × 1 320 m²) ; 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 m² (60 m²/logement) ; CS = 1,0267

loyer maximal de base mensuel (CS × LMzone) par mètre carré de surface utile = 5,24 Euro

(5,10 × 1,0267)

produit locatif maximal sans marge ni surfaces annexes : 6 288 Euro/mois

(5,24 Euro/m² × 1 200 m²)

On vérifie ainsi que le produit locatif maximal possible dans le cadre de la convention (7 062 Euro/mois) ne dépasse que de 12,98 % le niveau qui serait le sien en l'absence de toute majoration et de toute surface annexe (6 288 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 dans la limite de 5,35 Euro/m² 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 m² d'annexes par logement. Les surfaces annexes, décomptées à 50 % (soit 7,5 m² par logement et 150 m² pour les 20 logements de l'opération), « pèsent » donc alors 12,5 % de la surface habitable (1 200 m² pour les 20 logements). 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 m² (67,5 m²/logement × 20) ; CS = 0,9981

loyer maximal de base mensuel (CS × LMzone) par mètre carré de surface utile

= 5,09 Euro (5,10 × 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 × 5,09 soit 5,67 Euro/m².

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 7 654 Euro/mois (5,67 Euro/m² × 1 350 m²). Il dépasserait de près de 22 % le niveau qui serait le sien en l'absence de toute majoration et de toute surface annexe, soit 6 120 Euro/mois (5,10 Euro/m² × 1 200 m²).

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 7 222 Euro/mois (1,18 fois 6 120 Euro/mois). Le loyer maximal au mètre carré qui peut être inscrit dans la convention est donc ramené à 5,35 Euro par mètre carré de surface utile (7 222 Euro pour 1 350 m² 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 X

Règles spécifiques au conventionnement des logements-foyers et des résidences sociales

Rappel préalable : le principe général veut qu'une seule convention soit passée par opération et par type de financement. En cas d'extension de la structure initiale, seule la partie financée est conventionnée à l'APL.

I. – TRAVAUX DANS DES FOYERS OU DES RÉSIDENCES SOCIALES 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 C de l'annexe I.

II. – CONVENTIONNEMENT EN RÉSIDENCES SOCIALES

DE LOGEMENTS-FOYERS EXISTANTS

Les montants de l'ancienne convention sont inscrits dans la nouvelle convention résidences sociales.

En cas de création d'un nouveau type de logement qui n'existait pas dans la convention d'origine, faire la moyenne des deux montants les plus proches. Par exemple, en cas de création de T1', faire la moyenne des valeurs T1 et T1 bis en vigueur l'année de signature de la convention d'origine.

1. Rappel

Les foyers de travailleurs migrants et de jeunes travailleurs existants, conventionnés à l'APL avant le 1^{er} 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 :

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.

1.2. A l'expiration de la convention APL

1.3. Depuis le 1^{er} janvier 1995, le conventionnement des foyers de travailleurs migrants ou des foyers de jeunes travailleurs ne peut se faire qu'en résidence sociale.

2. Conventionnement en résidences sociales de logements-foyers construits non conventionnés

Le conventionnement en résidences sociales de logements-foyers construits non conventionnés est subordonné :

– au respect des normes minimales prévues par les textes pour les résidences sociales (arrêté du 10 juin 1996 et réglementation relative à la sécurité et à la salubrité) ;

– à l'élaboration d'un projet social.

1. Premier cas : conventionnement avec travaux

Les conditions financières du conventionnement avec travaux sont prévues au 2^o 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 valeurs PLA-I du tableau C de l'annexe I.

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. Second cas : conventionnement sans travaux

Les conditions financières du conventionnement sans travaux sont prévues dans l'article R. 351-56-1^o 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 C de l'annexe I.

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.

3. Conventionnement en résidences sociales de logements-foyers déjà conventionnés

Pour les logements-foyers déjà conventionnés mais ne répondant pas aux normes des résidences sociales, la transformation en résidence sociale ne pourra être effectuée qu'après travaux de mise aux normes des surfaces et des équipements, et à la condition de l'élaboration d'un projet social.

1. Premier cas : conventionnement avec travaux

Les conditions financières du conventionnement avec travaux sont prévues dans l'article R. 351-56-2^o 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 9) 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. Second 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.

III. – CONVENTIONNEMENT AVEC OU SANS TRAVAUX DE LOGEMENTS-FOYERS DE PERSONNES ÂGÉES OU DE PERSONNES HANDICAPÉES EXISTANTS NON CONVENTIONNÉS

Les conditions financières du conventionnement sont prévues à l'article R. 351-56 du CCH.

Le paragraphe 1^o correspond aux opérations de conventionnement sans travaux.

Les conditions énumérées à cet article sont les suivantes :

– L. 313-1 : financement par le 1 % logement ;

– L. 411-1 : financement dans le cadre de la législation HLM ;

- R. 311-1 : primes et prêts à la construction ;
- R. 431-49 : bonifications de prêts HLM.

Subventions à hauteur d'au moins 20 % du coût de la construction versées par le ministère de la santé.

Les paragraphes 2° et 3° font référence aux PLUS, PLAI, PLS ou à un financement PALULOS.

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 C de l'annexe I. 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 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.

ANNEXE XI

Liste des communes constituant la zone 1 bis

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.

Fait à La Défense, le 4 juillet 2008.

Pour le ministre et par délégation :
*Le directeur adjoint de
l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
E. Crepon*

NOTE (S) :

(1) Voir aussi arrêté du 26 mars 2004 modifié par l'arrêté du 20 décembre 2007, circulaires du 26 mai 2004 et du 20 février 2006 et arrêté du 2 décembre 2005 modifié par l'arrêté du 27 mars 2007.

(2) Contrat régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété.

(3) Pour l'application de ces plafonds, la surface utile peut être augmentée, dans la limite de 6 mètres carrés de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement (arrêté du 26 mars 2004).

(4) L'arrêté du 20 décembre 2007 modifie en ce sens l'arrêté du 26 mars 2004 pris en application de l'article R. 331-76-5-1 du code de la construction.

(5) 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^e trimestre, donc la moyenne se fait toujours sur les 4 trimestres de l'année civile.

(6) Pour les opérations ci-après, l'IRL entré en vigueur en 2006 est dénommé IRL. 1, celui introduit en 2008 et dénommé IRL. 2.

(7) A 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 %.

(8) Cf. le guide de la surface utile, chapitre coefficients de modulation propres aux logements.

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