

Logement-ville

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE

Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature

Circulaire HUP/LO2 du 26 décembre 2008 relative à la fixation du loyer maximal des conventions mentionnées à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation

NOR : MLVU0831411C

La présente circulaire a pour objet de vous donner les valeurs des loyers maximaux des logements conventionnés en application de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation à partir du 1^{er} janvier 2009.

J'attire votre attention sur le fait que ces valeurs, qui se substituent à celles édictées par la circulaire du 24 décembre 2007 constituent des limites supérieures qui ont vocation à être adaptées localement, notamment en fonction de la situation des marchés locatifs.

Dans tous les cas, le loyer maximal retenu devra être significativement inférieur à celui pratiqué localement pour des logements comparables.

A ce sujet, des règles d'adaptation ont été définies par une instruction de l'ANAH n° 2007-04 du 31 décembre 2007, parue au *Bulletin officiel* du ministère de l'équipement du 25 février 2008 relative à l'adaptation des loyers conventionnés. Ces règles d'adaptation doivent être appliquées pour la fixation des loyers plafonds des conventions APL par les commissions d'amélioration de l'habitat (CAH) et, lorsque cela ressort de leur compétence, par les délégataires dans le cadre de la convention de délégation de compétence négociée avec l'Etat.

Les plafonds de loyers mensuels définis dans les tableaux ci-après sont exprimés en euro par mètre carré de surface habitable dite « fiscale » (surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 mètres carrés par logement).

Les annexes prises en compte pour le calcul de la surface habitable dite « fiscale » sont celles définies par l'arrêté modifié du 9 mai 1995 du ministre du logement pris en application de l'article R. 353-16 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Il s'agit des surfaces annexes réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les celliers, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

Les annexes tels que emplacements réservés au stationnement des véhicules, terrasses, cours et jardins faisant l'objet d'une jouissance exclusive peuvent donner lieu à perception d'un loyer accessoire. Le prix de ces annexes est fixé en accord avec les services de l'ANAH et en fonction des pratiques locales. En cas d'abus de la part des bailleurs, les locataires peuvent engager une procédure judiciaire au motif que les loyers de ces annexes sont plus élevés que ceux habituellement pratiqués dans le voisinage.

Plafonds de loyers mensuels en euros par mètre carré de surface habitable dite « fiscale »

TYPES DE LOGEMENTS	ZONE A (1)	ZONE B	ZONE C
I. - Conventionnement ANAH « social »	6,24	5,68	5,10
II. - Conventionnement ANAH « très social »	5,91	5,52	4,91

(1) Zonages définis par l'arrêté du 19 décembre 2003 modifié.

Dans les zones où le marché locatif est particulièrement tendu, il pourra être dérogé aux valeurs du tableau ci-dessus, dans la limite du loyer maximal dérogatoire figurant dans le tableau suivant. Cette possibilité vise en particulier les logements de moins de 65 mètres carrés afin de tenir compte de la cherté 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.

**Plafonds de loyers mensuels dérogatoires en euros par mètre carré
de surface habitable dite « fiscale »**

TYPES DE LOGEMENTS	ZONE A (1)	ZONE B	ZONE C
I. - Conventionnement ANAH « social » dérogatoire	9,35	7,72	6,02
II. - Conventionnement ANAH « très social » dérogatoire	8,52	6,58	5,45

L'instruction de l'ANAH précitée fixe, dans les limites ci-dessus, les conditions relatives à l'application du loyer dérogatoire en fonction du niveau des loyers de marché.

**Cas particulier du cumul d'un PLS avec la signature d'une convention mentionnée
à l'article L. 321-4 ou L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation**

Je vous rappelle ci-après les termes de la circulaire UHC/IUH2 du 4 juillet 2008 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2008.

La circulaire UHC/FB3/29 n° 2003-79 du 30 décembre 2003 relative aux prêts locatifs sociaux avait prévu la possibilité de cumul d'un prêt PLS avec une subvention de l'ANAH.

Jusqu'à la circulaire n° 2006-51 du 17 juillet 2006, la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des logements conventionnés précisait que les bailleurs ayant bénéficié à la fois d'un PLS et d'une subvention de l'ANAH devaient signer, avec l'Etat ou le délégataire, une convention-type « autres bailleurs » conforme à l'annexe II à l'article R. 353-90 du CCH, ouvrant droit à l'APL, contenant les dispositions les plus restrictives (notamment en termes de durée, de loyer maximal et de plafonds de ressources) de la convention-type applicable en contrepartie du PLS et de celle applicable en contrepartie de la subvention de l'ANAH.

Depuis la réforme du conventionnement ANAH intégrée au code de la construction et de l'habitation aux articles L. 321-4 et L. 321-8, la solution consistant à conserver dans une seule convention les éléments les plus contraignants de chaque dispositif n'est plus envisageable. En effet, la convention signée entre le bailleur et l'ANAH ne peut se substituer à celle signée en contrepartie de l'obtention d'un PLS : en effet, l'Agence n'est compétente ni pour l'attribution de PLS, ni pour assurer la signature de la convention APL relevant du préfet lors de l'attribution d'un PLS. Cette convention ne pourra pas comporter des éléments sur l'engagement avec l'ANAH (qu'il y ait subvention ou pas) car pour bénéficier du dispositif fiscal de déduction des revenus fonciers il est nécessaire de signer une convention spécifique avec l'ANAH.

Il convient de noter que dans le cadre des opérations financées à l'aide d'un PLS, une convention est signée entre le bénéficiaire et l'Etat, convention dont la durée est au moins égale à la durée du prêt sans pouvoir être inférieure à 15 ans ni supérieure à 30 ans. Cette convention fixe effectivement des plafonds de loyers et de ressources d'un niveau supérieur à ceux prévus dans le cadre du dispositif « Borloo dans l'ancien » et qui figurent dans la convention passée avec l'ANAH pour une durée plus courte.

Dans l'hypothèse du cumul d'un PLS et d'une subvention de l'ANAH délivrée en contrepartie de l'engagement du bailleur de pratiquer un loyer social ou très social, il est donc nécessaire de signer deux conventions distinctes. Pendant la durée de vie de ces deux conventions, les dispositions les plus contraignantes de chacune d'entre elles seront opposables au propriétaire bailleur concerné.

J'attire votre attention sur la particulière complexité de ce montage juridique due aux nombreuses différentes clauses de ces deux régimes. Ces différences portent notamment sur la durée des conventions et leurs conditions d'entrée en vigueur, la durée des baux, les plafonds de ressources et de loyers, les modalités de calcul des surfaces, les zonages géographiques de référence et les sanctions applicables.

Par conséquent, en cas de cumul PLS/ANAH, le suivi et le contrôle de ces conventions nécessiteront une attention particulière.

Fait à La Défense, le 26 décembre 2008.

Pour le ministre et par délégation :
*Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages,*
E. CREPON