

Aménagement, nature

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

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

Direction de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages

Sous-direction de la législation
de l'habitat et des organismes constructeurs

Bureau des rapports locatifs

Circulaire du 1^{er} février 2012 relative à la fixation du loyer et des redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation

NOR : DEVL1134746C

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Résumé : la présente circulaire a pour objet de fixer pour l'année 2012 les loyers et les redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Catégorie : directives adressées par le ministre aux services chargés de leur application.

Domaine : logement.

Mots clés liste fermée : logement.

Mots clés libres : loyers maximaux – redevances maximales.

Référence : article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation.

Circulaire abrogée : 8 février 2011.

Date de mise en application : 1^{er} janvier 2012.

Pièces annexes : 12 annexes.

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement à Messieurs les préfets de région (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement [DREAL]; direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement d'Île-de-France [DRHL]; direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement [DEAL]); Mesdames et Messieurs les préfets de département (direction départementale des territoires [DDT]; direction départementale des territoires et de la mer [DDTM]) (pour exécution); secrétariat général (SPES-DAJ) (pour information).

La présente circulaire se substitue à la circulaire du 8 février 2011 relative à la fixation du loyer maximal des conventions. Elle concerne les valeurs des loyers et redevances maximaux de zone logements et des foyers nouvellement conventionnés applicables aux conventions conclues entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2012.

En application de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), les loyers et redevances maximaux des conventions en cours sont désormais révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année précédente.

Dans ces conditions, cette circulaire a pour objet, pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2012 :

- de fixer les loyers et redevances maximaux des nouvelles conventions ;
- de rappeler les modalités à appliquer pour la révision des loyers et redevances des conventions en cours fixées par l'article L. 353-9-2 du CCH.

Pour 2012 et afin que l'augmentation des loyers maximaux soit cohérente avec la revalorisation des barèmes de l'aide personnalisée au logement (APL) alignée à titre exceptionnel en 2012 sur la croissance, les loyers maximaux des nouvelles conventions APL subiront une hausse de 1 %.

Dans le même temps, les loyers maximaux des conventions en cours seront révisés, conformément aux dispositions de l'article L. 353-9-2 du CCH sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année 2011, soit + 1,73 %.

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. En effet, des valeurs maximales inférieures aux valeurs de la circulaire peuvent être inscrites dans les nouvelles conventions conclues concernant des logements ordinaires ou des logements foyers.

Les services de l'État, en charge du conventionnement, doivent être particulièrement attentifs à la fixation des loyers maximaux.

Ainsi, ces loyers maximaux doivent faire l'objet d'un examen très poussé 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.

Pour garantir le caractère social des logements, il convient de maintenir un écart d'environ 20 % entre les loyers du parc privé et les loyers maximaux des logements conventionnés.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Fait le 1^{er} février 2012.

Pour la ministre et par délégation :

Le secrétaire général,
J.-F. MONTEILS

*Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,*
E. CRÉPON

La présente circulaire comporte douze annexes :

Annexe I. – Valeurs des loyers maximaux et des redevances maximales des opérations conventionnées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2012 (nouvelles conventions État).

À noter que la partie concernant la redevance des logements financés par un prêt social de location-accession (PSLA) ne figure plus depuis l'année 2010 dans la circulaire annuelle. En effet, les valeurs des PSLA faisaient l'objet, jusqu'à l'arrêté du 29 décembre 2009 modifiant l'arrêté du 26 mars 2004, d'une revalorisation au mois de juillet de chaque année.

Annexe I bis. – Valeurs des loyers maximaux des opérations conventionnées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2012 (nouvelles conventions Anah).

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 d'intégration 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 XII. – Liste des communes constituant la zone A bis.

ANNEXE I

VALEURS DES LOYERS MAXIMAUX ET DES REDEVANCES MAXIMALES DES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES PAR L'ÉTAT ENTRE LE 1^{ER} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2012

Pour rappel, en cas de financement mixte (PLA/PLUS), deux conventions doivent être signées. Il ne peut en effet y avoir de conventionnement mixte.

Si un loyer prévisionnel a été convenu avec le bailleur lors du montage financier, en aucun cas ce montant n'ouvre droit à une quelconque réactualisation au sens juridique du terme.

Il importe, en tout état de cause, que le loyer définitif inscrit dans la convention soit inférieur ou égal aux valeurs de la circulaire en vigueur, au moment de la signature de la convention.

A. – VALEURS DU LOYER MAXIMAL DE ZONE (LMZONE) DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS EN SURFACE UTILE POUR LA PÉRIODE ENTRE LE 1^{ER} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2012

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 d'une hausse forfaitaire de 1 %.

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	5,39	5,74	4,73	4,38
II. – a) Logements réhabilités avec aides de l'État (PALULOS – PAM – écoprêt de la CDC) ; b) Logements conventionnés sans travaux ni aide de l'État.	5,70	6,11	5,07	4,67
III. – a) Logements financés avec du PLUS ; b) « PALULOS communales » (2) ; c) Logements conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'État.	6,06	6,44	5,32	4,94
IV. – a) Logements financés en PCL ; b) ou 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'État, ou conventionnés sans travaux ni aide de l'État.	6,76	7,16	5,90	5,48
(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 ^e et 3 ^e de l'article R. 323-1 du CCH.				

Dispositions relatives au PLS

Cette circulaire modifie les loyers maximaux des nouvelles conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2012 des logements dits « ordinaires » financés au moyen de PLS.

Les loyers maximaux sont fixés dans la limite des valeurs suivantes (loyer mensuel en euros par mètre carré de surface utile) :

ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
12,57	9,67	8,33	7,98	7,42

Ces valeurs constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. Elles doivent être fixées en tenant compte de la solvabilité des locataires et du marché locatif environnant.

La liste des communes composant la zone A *bis* est fixée par l'arrêté du 22 décembre 2010 pris pour l'application de l'article 2 *terdecies* B de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes en zone A *bis* (cf. annexe XII).

Pour rappel, je vous précise que ces modifications des loyers maximaux n'ont pas d'incidence sur les conventions en cours dont les loyers s'actualisent dans les conditions de droit commun (voir annexe II).

Pour mémoire, les loyers maximaux des zones B2 et C correspondent aux maximaux préalablement applicables aux zones II et III, réévalués annuellement sur la base de l'IRL (soit 150 % des loyers plafonds des logements ordinaires PLUS). Pour les zones A *bis*, A et B1 les loyers plafonds correspondent aux plafonds préalablement applicables aux zones I *bis*, I et II, majorés respectivement de 30 %, 6 % et 4 % et réévalués annuellement sur la base de l'IRL.

Enfin, les dispositions spécifiques de cette circulaire, en ce qui concerne les logements ordinaires, se substituent à la disposition de la circulaire UHC/DH n° 2001-14 du 6 mars 2001 relative à la fixation du loyer maximum des conventions des logements financés à l'aide de prêts locatifs sociaux (PLS) fixant les plafonds de loyer PLS égaux à 150 % des plafonds de loyer PLUS.

B. – VALEURS DU LOYER MAXIMAL DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS EN SURFACE CORRIGÉE POUR LA PÉRIODE ENTRE LE 1^{ER} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2012

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. Les valeurs ci-dessous ont été réévaluées sur la base d'une hausse forfaitaire de 1 %.

Tableau B. – Loyer annuel en euros par mètre 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 des aides de l'État (PALULOS – PAM éco-prêt de la CDC) ou conventionnés sans travaux ni aide de l'État pendant le cours de leur exploitation.	40,00	42,41	35,00	32,99
II. – a) Logements financés à l'aide des anciens prêts CFF (autres que ceux mentionnés au IV ci-dessous) réhabilités avec subvention de l'État ou conventionnés sans travaux ni aide de l'État pendant le cours de leur exploitation ; 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'État pendant le cours de leur exploitation.	41,79	44,22	37,21	34,21
III. – PALULOS communales (1).	44,82	47,54	39,79	37,27
IV. – ILM ou ILN ou logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24.12.63 et des régimes postérieurs, après réhabilitation avec subvention de l'État ou conventionnés sans travaux ni aide de l'État pendant le cours de leur exploitation.	49,81	52,80	44,22	41,40

(1) 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^e et 3^e de l'article R. 323-1 du CCH.

C. – VALEUR DES REDEVANCES MAXIMALES DES LOGEMENTS-FOYERS ET DES RÉSIDENCES SOCIALES
CONVENTIONNÉS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2012

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'aménager des logements-foyers à usage locatif.

Les valeurs maximales des redevances à ne pas dépasser indiquées dans le tableau qui suit (tableau C), applicables aux logements-foyers et aux logements-foyers dénommés résidences sociales ont été actualisées sur la base d'une hausse forfaitaire de 1 %.

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 du CCH pour les logements-foyers personnes âgées et handicapées et R. 353-165-3 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.

Pour plus d'informations, il convient de vous reporter à :

- l'annexe II « Loyers maximaux et redevances maximales des conventions en cours » ;
- l'annexe X « Règles spécifiques au conventionnement des logements-foyers et des résidences sociales ».

Tableau C

La part maximale de la redevance assimilable aux équivalents loyer plus charges entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2012 est réévaluée sur la base d'une hausse forfaitaire de 1 %.

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

TYPE de logement (1)	FINANCEMENT	ZONE 1	ZONE 1 BIS	ZONE 2	ZONE 3
Type 1	PLA d'intégration	360,99	378,80	327,35	303,24
	PLUS	381,07	399,88	345,59	319,97
	PLS				
Type 1'	PLA d'intégration	475,65	499,96	435,77	403,30
	PLUS	502,22	527,88	460,09	425,73
	PLS	627,76	659,83	575,16	532,23
Type 1 bis	PLA d'intégration	523,32	549,33	479,65	443,00
	PLUS	552,37	579,90	506,22	467,86
	PLS	690,41	724,98	632,89	584,83
Type 2	PLA d'intégration	544,97	571,16	496,34	457,80
	PLUS	588,24	616,34	535,84	494,65
	PLS	735,41	770,52	669,88	618,26
Type 3	PLA d'intégration	560,54	587,70	510,21	472,62
	PLUS	630,40	661,17	573,82	531,85
	PLS	788,00	826,54	717,37	664,77
Type 4	PLA d'intégration	625,09	655,85	569,07	528,83
	PLUS	703,13	737,50	640,46	594,72

TYPE de logement (1)	FINANCEMENT	ZONE 1	ZONE 1 BIS	ZONE 2	ZONE 3
	PLS	878,96	921,86	800,53	743,39
Type 5	PLA d'intégration	689,84	724,00	628,14	584,24
	PLUS	776,04	814,77	706,34	657,76
	PLS	970,11	1 018,53	882,94	822,18
Type 6	PLA d'intégration	754,78	792,38	687,01	640,10
	PLUS	848,95	891,49	772,63	720,02
	PLS	1 061,25	1 114,41	965,73	900,03

(1) Cf. annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996 (JO du 20 juin 1996).

ANNEXE I bis

VALEURS DES LOYERS MAXIMAUX DES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES PAR L'ANAH ENTRE LE 1^{er} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2012

La présente annexe 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 2012.

J'attire votre attention sur le fait que ces valeurs, qui se substituent à celles édictées par la circulaire du 8 février 2011, 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.

À 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* équipement du 25 février 2008, relative à l'adaptation des loyers conventionnés.

Le dispositif relatif aux loyers applicables aux conventions avec travaux signées en application des articles L. 321-8 est inscrit dans le programme d'actions qui, en application du 1^o du I et du II de l'article R. 321-10, du 1^o de l'article R. 321-10-1 et du a du 4^o du II de l'article R. 321-11 du CCH, est établi, suivant le cas, par le délégué de l'agence dans le département ou par le délégué, et soumis pour avis à la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) du territoire de compétence concerné.

Le programme d'actions qui fonde l'attribution des subventions de l'Anah détermine les loyers maximaux, notamment par secteur géographique et par catégorie ou taille de logement, dans le respect des loyers maximaux fixés dans la présente circulaire.

Pour le conventionnement sans travaux, le programme d'actions mentionne les dispositions qui ont été adoptées, dans les conditions fixées par le conseil d'administration de l'agence, sur son territoire de compétence.

Les loyers mensuels maximaux définis dans les tableaux ci-après sont exprimés en euros 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 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 telles 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 loyer 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.

Loyers mensuels maximaux en euros par mètre carré de surface habitable dite « fiscale »

TYPES DE LOGEMENT	ZONE A	ZONE B	ZONE C
I. - Conventionnement Anah « social »	6,36	5,79	5,20
II. - Conventionnement Anah « très social »	6,02	5,63	5,01

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.

**Loyers mensuels maximaux dérogatoires en euros
par mètre carré de surface habitable dite « fiscale »**

TYPES DE LOGEMENT	ZONE A	ZONE B	ZONE C
I. - Conventionnement Anah « social » dérogatoire	9,52	7,87	6,13
II. - Conventionnement Anah « très social » dérogatoire	8,69	6,72	5,56

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.

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, en application de l'article L. 353-9-2 du CCH, le 1^{er} janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année précédente publié par l'INSEE.

Historique

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 (1) – de l'ICC.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, les conventions en cours sont réactualisées sur la base de la variation de l'IRL (2), soit pour le 1^{er} juillet 2009 2,83 % (quatrième trimestre 2008).

À compter de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, l'IRL (2) correspond désormais à la moyenne sur les douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Pour l'année 2010, en application de l'article 65 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion créant l'article L. 353-9-2 du CCH, les loyers et redevances ont été révisés au 1^{er} janvier 2010 sur la base d'une variation sur six mois de l'IRL (de janvier à juin 2009) soit + 0,04 %.

À compter du 1^{er} janvier 2011, les loyers maximaux des conventions en cours sont réactualisés sur la base de l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente, soit + 1,73 % pour le 1^{er} janvier 2012.

Actualisation au 1^{er} janvier 2012 des montants des loyers au mètre carré des conventions déjà signées

Pour la révision des conventions [1], il convient d'ajouter les trois étapes suivantes aux formules indiquées ci-dessous :

$$\frac{\text{IRL2 } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre 2009}}{\text{IRL2 } 4^{\text{ème}} \text{ trimestre 2008}} \text{ soit } \frac{117,59}{117,54}$$

$$\frac{\text{IRL2 } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre 2010}}{\text{IRL2 } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre 2009}} \text{ soit } \frac{118,26}{117,59}$$

$$\frac{\text{IRL2 } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre 2011}}{\text{IRL2 } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre 2010}} \text{ soit } \frac{120,31}{118,26}$$

Pour la révision des conventions [2], il convient d'ajouter les deux étapes suivantes aux formules indiquées ci-dessous :

$$\frac{\text{IRL2 } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre 2010}}{\text{IRL2 } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre 2009}} \text{ soit } \frac{118,26}{117,59}$$

$$\frac{\text{IRL2 } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre 2011}}{\text{IRL2 } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre 2010}} \text{ soit } \frac{120,31}{118,26}$$

(1) 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 quatrième trimestre, donc la moyenne se fait toujours sur les quatre trimestres de l'année civile.

(2) Pour les opérations ci-après, l'IRL entré en vigueur en 2006 est dénommé IRL1, celui introduit en 2008, est dénommé IRL2.

Pour la révision des conventions [3], il convient d'ajouter l'étape suivante aux formules indiquées ci-dessous :

$$\frac{\text{IRL2 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2011}}{\text{IRL2 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2010}} \text{ soit } \frac{120,31}{118,26}$$

Conventions signées le 1^{er} juillet 1994 (1)

$$\text{L max initial x } \frac{\text{ICC 4}^{\text{ème}} \text{ trim 1993}}{\text{ICC 4}^{\text{ème}} \text{ trim de l'année}} \times \frac{\text{Moy ICC 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2004}}{\text{Moy ICC 4}^{\text{ème}} \text{ trim 1993}} \times \frac{\text{IRL1 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2006}}{\text{IRL1 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2004}} \times \frac{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2007}}{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2006}} \times \frac{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2008}}{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2007}}$$

antérieure à l'année précédant la 1^{ère} date de révision

Donc

$$= \text{L max initial x } \frac{1016}{\text{ICC 4}^{\text{ème}} \text{ trim de l'année}} \times \frac{1258,25}{1016,75} \times \frac{107,13}{101,45} \times \frac{114,30}{112,77} \times \frac{117,54}{114,30}$$

antérieure à l'année précédant la 1^{ère} date de révision

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

$$\text{L max initial x } \frac{\text{Moy ICC 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2004}}{\text{Moy ICC 4}^{\text{ème}} \text{ trim de l'année}} \times \frac{\text{IRL1 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2006}}{\text{IRL1 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2004}} \times \frac{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2007}}{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2006}} \times \frac{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2008}}{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2007}}$$

antérieure à l'année précédant la 1^{ère} date de révision

Donc

$$= \text{L max initial x } \frac{1258,25}{\text{Moy ICC 4}^{\text{ème}} \text{ trim de l'année}} \times \frac{107,13}{101,45} \times \frac{114,30}{112,77} \times \frac{117,54}{114,30}$$

antérieure à l'année précédant la 1^{ère} date de révision

Conventions signées entre le 1^{er} juillet 2005 et le 30 juin 2007 (1)

$$\text{L max initial x } \frac{\text{IRL1 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2006}}{\text{IRL1 4}^{\text{ème}} \text{ trim de l'année}} \times \frac{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2007}}{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2006}} \times \frac{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2008}}{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2007}}$$

antérieure à l'année précédant la 1^{ère} date de révision

Donc

$$= \text{L max initial x } \frac{107,13}{\text{IRL1 4}^{\text{ème}} \text{ trim de l'année}} \times \frac{114,30}{112,77} \times \frac{117,54}{114,30}$$

antérieure à l'année précédant la 1^{ère} date de révision

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

$$L \text{ max initial } x \frac{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2007}}{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2006}} x \frac{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2008}}{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2007}}$$

Donc

$$= L \text{ max initial } x \frac{114,30}{112,77} x \frac{117,54}{114,30}$$

Conventions signées entre le 1^{er} juillet 2008 et le 30 juin 2009 (1)

$$L \text{ max initial } x \frac{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2008}}{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2007}}$$

Donc

$$= L \text{ max initial } x \frac{117,54}{114,30}$$

Conventions signées entre le 1^{er} juillet 2009 et le 31 décembre 2009 (2)

$$L \text{ max initial } x \frac{\text{IRL2 2}^{\text{ème}} \text{ trim 2009}}{\text{IRL2 4}^{\text{ème}} \text{ trim 2008}}$$

Donc

$$= L \text{ max initial } x \frac{117,59}{117,54}$$

Conventions signées entre le 1^{er} janvier 2010 et le 31 décembre 2010 (3)

$$L \text{ max initial } x \frac{\text{IRL2 2}^{\text{ème}} \text{ trim 2010}}{\text{IRL2 2}^{\text{ème}} \text{ trim 2009}}$$

Donc

$$= L \text{ max initial } x \frac{118,26}{117,59}$$

Conventions signées entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2011

$$L \text{ max initial } x \frac{\text{IRL2 2}^{\text{ème}} \text{ trim 2011}}{\text{IRL2 2}^{\text{ème}} \text{ trim 2010}}$$

Donc

$$= L \text{ max initial } x \frac{120,31}{118,26}$$

II. – REDEVANCES MAXIMALES DES CONVENTIONS EN COURS

Évolution en pourcentage de la part de la redevance maximale pour les conventions signées avant le 1^{er} janvier 2012

Le pourcentage d'évolution applicable à compter du 1^{er} janvier 2012 à la redevance maximale est de 1,73 % pour l'ensemble des logements foyers et résidences, en application de l'article L. 353-9-2 du CCH.

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 révisées sur la base de l'IRL du deuxième trimestre de l'année 2011, soit + 1,73 %.

En zone 1 : 287,07 €.

En zone 1 *bis* : 301,60 €.

En zone 2 : 262,59 €.

En zone 3 : 242,90 €.

ANNEXE III

CHAMP D'APPLICATION DU RÉGIME DE LA SURFACE UTILE ET DE LA SURFACE CORRIGÉE

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 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} janvier 2012, pour leur construction, leur acquisition ou leur acquisition-amélioration (financements PLUS, PLA d'intégration, PLS, PCL, fonds propres).

Textes : article R. 353-16 (1^o et 2^o) du CCH pour les HLM, article R. 353-70 du CCH 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} janvier 2012, 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, article R. 353-208 du CCH pour les PAP locatifs, article 8 de l'annexe à l'article R. 353-90 du CCH 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 du CCH 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 mètre carré 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 du CCH pour les PAP locatifs, article 8 de l'annexe à l'article R. 353-90 du CCH 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
HLM (art. R. 353-16 du CCH)	Conventions conclues postérieurement au 1 ^{er} juillet 1996 et portant sur : - de la construction neuve ; - de l'acquisition ; - de l'acquisition-amélioration.	Conventions conclues avant le 1 ^{er} juillet 1996. Conventions conclues postérieurement au 1 ^{er} juillet 1996 et portant sur des logements : - conventionnés à l'occasion de travaux d'amélioration ; - appartenant à un organisme HLM et conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation.
SEM (art. R. 353-59 du CCH) Autres bailleurs (art. 8 conventions types)	Conventions signées après le 1 ^{er} juillet 1996 si les logements n'étaient pas conventionnés avant cette date.	Conventions signées avant le 1 ^{er} juillet 1996. Nouvelles conventions ou avenants signés à partir du 1 ^{er} juillet 1996 mais portant sur des logements conventionnés avant cette date.

ANNEXE IV

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

Il est fortement recommandé d'inscrire dans la convention un loyer maximal inférieur au loyer plafond tel qu'indiqué dans les tableaux de l'annexe I quand celui-ci ne permet pas de remplir la vocation sociale du ou des logements en question dans leur contexte local.

I. – MARGES DÉPARTEMENTALES POUR LES OPÉRATIONS FINANCÉES 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 présentés dans le cadre d'un barème local qui doit être largement diffusé dans le département.

À 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 VIII, 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.

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 trop engagés.

Marges départementales dans le cas d'annexes importantes :

En toutes hypothèses, le loyer maximal au mètre carré de surface utile qui est fixé dans la convention APL après majoration doit être tel que le produit locatif maximal (égal au produit de la surface utile totale par le loyer maximal au mètre carré 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'acquisitions 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 × CS).

Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximal au mètre carré 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 mètre carré 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 un prêt PAM ou un éco prêt de la CDC 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 × CS).

Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximal au mètre carré 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 mètre carré 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 au IV (a) du tableau A de l'annexe I pondérées par le CS ne devra jamais excéder 50 %.

ANNEXE V

CAS PARTICULIER ET DÉROGATIONS

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

1. Le loyer des opérations financées en PLUS comportant moins de dix logements et regroupées dans une 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 une 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 mètre carré de surface utile/loyer maximal de la convention par mètre carré 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 pas 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 ou d'un prêt PAM ou d'un éco-prêt de la CDC

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

Il convient d'utiliser la convention type « autres bailleurs » (annexes I et II à l'article R. 353-90 du CCH) et d'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 maximal 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 maximum du PLUS.

Dans la convention État-Union d'économie sociale pour le logement (UESL) du 11 décembre 2001 portant sur l'intervention d'Action logement en faveur du renouvellement urbain, il est précisé que l'association foncière doit pratiquer, dans la limite de ces maximums, des loyers adaptés aux ressources des occupants.

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

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'État, 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. Opérations 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, il est toléré exceptionnellement que le loyer égal à 90 % du PLUS apparaisse dans le descriptif du programme (tableau relatif aux loyers). Ces deux plafonds de loyers restent applicables pendant toute la durée de la convention.

En outre, 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 maximums dans ce même descriptif.

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.

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'État.

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 types ayant été modifiées à cet effet par les décrets précités, les conventions doivent dorénavant prévoir un loyer maximal au mètre carré 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 types, 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 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 du CCH) 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 euros)	SURFACE utile en mètres carrés	LOYER ANTÉRIEUR (en euros par mètre carré)
Logement 1	560	35	16
Logement 2	720	60	12
Logement 3	1 000	80	12,5

Dans cet exemple, pour que la convention n'oblige pas le bailleur à baisser le loyer du logement 1, vous fixerez au minimum 16 €/m² (loyer acquitté le plus élevé au mètre carré) comme loyer maximal dérogatoire, soit pour le logement 1 : 560 €, pour le logement 2 : 960 € et pour le logement 3 : 1 280 €.

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 € et 1 100 €.

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 mètre carré 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 mètre carré 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 mètre carré inscrit dans la convention n'entraînera pas de baisse de loyer.

LOGEMENT	LOYER antérieur (en euros)	SURFACE utile en mètres carrés	COEFFICIENT propre au logement (*)	LOYER antérieur par mètres carrés pondéré (en euros (**))
Logement 1	560	35	1,2	13,33
Logement 2	720	60	1,0	12,00
Logement 3	1 000	80	0,9	13,89

(*) 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 mètre carré 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 €/m².

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 (*cf.* art. R. 353-16 du CCH) :

- la surface utile du logement ;
- le prix du loyer maximal de l'opération par mètre carré 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, de sa situation et de sa qualité.

Cette modulation des loyers au niveau du logement, effectuée sous la responsabilité du bailleur, permet d'atténuer les rigidités d'un système qui s'appliquerait uniquement à la surface utile de chaque logement sans le moindre correctif. 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 (1) et qu'elle est indispensable lorsque l'opération comporte des logements de tailles différentes, et ce 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 mètre carré 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 » spécifié à l'article R. 353-16 du CCH 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 la 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 dans le respect du caractère social du logement. En effet, le loyer accessoire ne doit pas avoir pour effet de compenser le plafonnement du loyer principal. 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.

(1) *Cf.* le guide de *La Surface utile*, chapitre « Coefficients de modulation propres aux logements ».

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 mètre carré entre les petits et les grands logements.

Le coefficient de structure est égal à :

$$CS = 0,77 \times \left[1 + \frac{(\text{nombre de logements} \times 20\text{m}^2)}{\text{Surface utile totale de l'opération}} \right]$$

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 de constructions neuves 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 SEM

Chaque logement est regardé comme une opération à part entière :

$$CS \text{ du logement} = 0,77 \times \left[1 + \frac{20\text{m}^2}{\text{Surface utile du logement}} \right]$$

ANNEXE VIII

RECOMMANDATIONS NATIONALES POUR LES MARGES DÉPARTEMENTALES LIÉES AUX CRITÈRES TECHNIQUES

1. Niveau des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire incombant aux locataires

Une majoration de loyer est possible pour tenir compte des choix énergétiques et des équipements favorisant la maîtrise de la dépense énergétique. 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 kilowattheure 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 zone 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.

Le label BBC (Bâtiment basse consommation), créé en mai 2007, permet de valoriser des opérations de constructions neuves dont la performance va au-delà de l'exigence de la RT 2005.

Des labels existent également depuis septembre 2009 pour les bâtiments existants : le label HPE (Haute Performance énergétique) rénovation et celui BBC rénovation. Leurs exigences sont spécifiques aux bâtiments existants et pourront être prises en compte uniquement dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration pour des bâtiments achevés après le 1^{er} janvier 1948.

Les majorations de loyer recommandées pour les opérations bénéficiant d'un des deux types de labels précités figurant dans les tableaux suivants tiennent compte de leurs performances énergétiques et des objectifs des futures réglementations.

Compte tenu de la nécessité de maîtriser la quittance globale (loyer + charges) pour le locataire et des incertitudes liées à 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 :

Cas des opérations de constructions neuves soumises à la RT 2005.

La majoration pour obtention du label BBC est applicable aux constructions neuves soumises à la RT 2005. Cela correspond à des opérations dont le permis de construire a été déposé après le 1^{er} septembre 2006.

Cette majoration disparaîtra lors de l'entrée en vigueur de la RT 2012 au 1^{er} janvier 2013. Elle sera remplacée par une majoration pour obtention du label Haute Performance énergétique 2012 (HPE 2012).

La RT 2012 s'applique par anticipation en zones ANRU, conformément à la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, pour les opérations dont le permis de construire est déposé après le 28 octobre 2011. Néanmoins, ces opérations peuvent bénéficier de la majoration définie ci-après jusqu'à l'entrée en vigueur du label Haute Performance énergétique 2012 (HPE 2012).

	LABEL BBC
Majoration de loyer au mètre carré	6 %

Cas des opérations d'acquisition-amélioration sur des bâtiments achevés avant le 1^{er} juin 2001

	LABEL HPE RÉNOVATION	LABEL BBC RÉNOVATION
Majoration de loyer au mètre carré	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 de loyer recommandée 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.

ANNEXE IX

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 mètre carré 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 de 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 ($CS \times LM_{zone}$).

Exemple d'application n° 1 (cf. renvoi 1 page suivante) :

Soit une opération PLUS en zone 2 portant sur la construction de vingt logements ayant en moyenne 60 m² de surface habitable et 12 m² de surfaces annexes chacun. Dans ce cas, le LM_{zone} s'élève à 5,24 €/m² au 1^{er} janvier 2010.

Les surfaces annexes sont décomptées à 50 % (soit 6 m² par logement, donc 120 m² pour les vingt logements de l'opération) et représentent 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 mètre carré pouvant être fixé dans la convention

Surface utile totale : 1 320 m² (66 m² × 20 logements) ; CS = 1,0033.

Loyer maximal de base mensuel ($CS \times LM_{zone}$) par mètre carré de surface utile,

Soit : 5,24 € × 1,0033 = 5,26 €/m².

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 : 5,26 € × 1,05 = 5,52 €/m².

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

Le produit locatif maximal avec majoration locale s'élève donc à 7 286 €/mois (5,52 €/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 annexe : 1 200 m² (60 m²/₂₀ logements) ; CS = 1,0267.

Loyer maximal de base mensuel ($CS \times LM_{zone}$) par mètre carré de surface utile :

5,24 € × 1,0267 = 5,38 €/m².

Produit locatif maximal sans marge locale ni surface annexe : 5,38 € × 1 200 m² = 6 456 €/mois.

On vérifie ainsi que le produit locatif maximal possible dans le cadre de la convention (7 286 €/mois) ne dépasse que de 13 % le niveau qui serait le sien en l'absence de toute majoration locale et de toute surface annexe (6 456 €/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 5,52 €/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 (1) :

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 vingt logements de l'opération), représentent donc alors 12,5 % de la surface habitable (1 200 m² pour les vingt logements). Les surfaces annexes et la majoration découlant du barème local représentent 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 avec les annexes : 1 350 mètre carré (67,5 m²/logement × 20) ; CS = 0,9981

(1) Exemple avec des valeurs du 1^{er} janvier 2010.

Loyer maximal de base mensuel (CS × LMzone) par mètre carré de surface utile :
 $5,24 \text{ €} \times 0,9981 = 5,23 \text{ €/m}^2$.

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 : $5,23 \text{ €} \times 1,115 = 5,83 \text{ €/m}^2$.

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

Selon l'hypothèse ci-dessus, le produit locatif maximal avec les marges locales s'élèverait à 7 871 €/mois ($5,83 \text{ €/m}^2 \times 1 350 \text{ m}^2$). Il dépasserait de près de 22 % le produit locatif maximal sans marge locales ni surface annexe, soit 6 456 €/mois (1) ($5,38 \text{ €/m}^2 \times 1 200 \text{ m}^2$).

Il faut donc dans cet exemple limiter le loyer conventionné de façon à ne pas dépasser 18 % (opération supposée sans ascenseur) de ce que serait le produit locatif maximal sans marge, ni surfaces annexes, soit 7 618 €/mois ($1,18 \times 6 456 \text{ €/mois}$). Le loyer maximal au mètre carré qui peut être inscrit dans la convention est donc ramené à 5,64 € par mètre carré de surface utile (7 618 € 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.

(1) Rappel du calcul du produit locatif maximal sans marge locale et ni surface annexe :
Surface utile sans annexe pour les vingt logements : $60 \text{ m}^2 \times 20 = 1 200 \text{ m}^2$ – le CS = 1,0267
 $5,24 \text{ €/m}^2 \times 1,0267 = 5,38 \text{ €/m}^2$ le produit est égal à $5,38 \text{ €/m}^2 \times 1 200 \text{ m}^2 = 6 456 \text{ €/mois}$.

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.

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.

I. – TRAVAUX DANS DES FOYERS OU DES RÉSIDENCES SOCIALES DÉJÀ CONVENTIONNÉS

La part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges reste 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. – TRANSFORMATION EN RÉSIDENCES SOCIALES DE LOGEMENTS-FOYERS EXISTANTS

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

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

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.

Toutefois, 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 par l'aide de l'État. Dans ce cas, la convention APL en cours est résiliée et une convention résidence sociale est signée.

1.2. *À l'expiration de la convention APL*

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 ;
- à l'obtention de l'agrément préfectoral au titre de l'activité d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

2.1. *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 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.

2.2. *Conventionnement sans travaux*

Les conditions financières du conventionnement sans travaux sont prévues dans l'article R. 351-561 (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 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 sous réserve de l'élaboration d'un projet social.

3.1. *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 (1) jusque-là imputé sur le poste « prestations ».

Outre la majoration liée au transfert du montant des fluides du poste « prestation » 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.

3.2. *Conventionnement sans travaux*

Pour les foyers des 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 puisqu'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

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

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 ».

À 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 puisqu'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 CONVENTIONNÉES

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 ;
- le paragraphe 2^o correspond aux opérations d'amélioration ou d'acquisition-amélioration ;
- le paragraphe 3^o correspond aux opérations de construction.

Les financements, prêts, subventions... énumérés à cet article sont les suivants :

- 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 ;
- financements prévus par le titre III, chapitre 1^{er}, section 1, du présent livre : PLUS, PLA d'intégration, PLS ;
- financement prévu par le titre II, chapitre III, section 1 du présent livre : PALULOS ;
- subventions à hauteur d'au moins 20 % du coût de la construction versées par le ministère de la santé ;
- subventions à hauteur d'au moins 20 % du coût des travaux d'amélioration subventionnables ou du coût de l'opération d'acquisition-amélioration accordées par le ministère de la santé ou la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie.

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 équivalents 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.

IV. – FINANCEMENT DES CENTRES D'HÉBERGEMENT EN APPLICATION DU DÉCRET N° 2009-1293 DU 26 OCTOBRE 2009

Les centres d'hébergement peuvent être financés en PLA ou en application du décret n° 2009-293 du 26 octobre 2009.

Dans le premier cas, une convention résidence sociale est obligatoirement signée. Elle ne s'appliquera pas tant que la structure fonctionnera comme un centre d'hébergement (incompatibilité des systèmes d'aides et d'accueil). En revanche lorsque cette structure devient une résidence sociale, la convention en question s'appliquera pleinement à nouveau.

Si le centre d'hébergement est financé selon les modalités du décret du 26 octobre 2009, il n'y a pas de convention APL. Par contre, la convention prévue à l'article R. 331-103 du CCH doit être passée.

ANNEXE XI

LISTE DES COMMUNES CONSTITUANT LA ZONE 1 *BIS* (1)

Paris.

Aubervilliers, Bagnole, 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.

(1) Arrêté du 29 mars 1999 pris pour l'application des articles 2 *duodecies* et 2 *terdecies* de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones.

ANNEXE XII

LISTE DES COMMUNES CONSTITUANT LA ZONE A *BIS* (1)

75 Paris
Paris.

78 Yvelines
Le Chesnay, Croissy-sur-Seine, Maisons-Laffitte, Le Pecq, Rocquencourt, Saint-Germain-en-Laye, Versailles, Le Vésinet, Viroflay.

92 Hauts-de-Seine
Antony, Asnières-sur-Seine, Bagneux, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Chaville, Clamart, Clichy, Colombes, Courbevoie, Fontenay-aux-Roses, Garches, La Garenne-Colombes, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Malakoff, Marnes-la-Coquette, Meudon, Montrouge, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Le Plessis-Robinson, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves, Vaucresson, Ville-d'Avray.

93 Seine-Saint-Denis
Aubervilliers, Bagnolet, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Saint-Denis, Saint-Ouen.

94 Val-de-Marne
Arcueil, Bry-sur-Marne, Cachan, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villejuif, Vincennes.

(1) Arrêté du 22 décembre 2010 pris pour l'application de l'article 2 *terdecies* B de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes en zone A *bis*.