

Aménagement, nature

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES
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

Avis du 18 mars 2014 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation

NOR : ETL1405728V

(Texte non paru au *Journal officiel*)

En application de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), les loyers et redevances maximums des conventions en cours sont 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, cet avis, comportant 11 annexes, a pour objet, pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2014 :

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

Pour 2014, des loyers maximums des conventions signées dans le courant de l'année 2013 subiront une hausse de 1,20 %.

Dans le même temps, les loyers maximums des conventions en cours seront révisés, conformément aux dispositions de l'article L. 353-9-2 du CCH sur la base de l'IRL du deuxième trimestre de l'année 2013, soit + 1,20 %.

J'insiste sur le fait que les valeurs fixées dans cet avis constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. En effet, des valeurs maximums inférieures aux valeurs 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 de ces loyers maximums.

Ainsi, ces loyers maximums 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. Pour 2014, vous porterez une attention particulière à la solvabilité de ces derniers lors de la fixation des loyers maximums, en tenant compte des surfaces et des loyers maximums pris en compte pour le calcul de l'APL.

Je vous précise, à cet effet, que la loi de finances pour 2014 prévoit une révision de l'APL à compter du 1^{er} octobre et non plus à compter du 1^{er} janvier de chaque année.

Je vous rappelle que le loyer maximum de la convention est égal au loyer maximal de base (LM zone X CS), auquel sont éventuellement rajoutées des majorations. Celles-ci doivent correspondre à une amélioration de la qualité de service, ou à la maîtrise de la quittance pour le locataire.

Toutefois, la fixation de ces majorations doit faire suite à une concertation avec les bailleurs. Dans ce cadre, je vous invite à répondre favorablement à toutes sollicitations de leur part visant à engager un dialogue dans les limites maximums de :

- 12 % pour une opération sans ascenseur ou pour les opérations avec ascenseur obligatoire ;
- jusqu'à 18 % pour les opérations dotées d'un ascenseur non obligatoire (*cf.* annexe IV).

Cette année 2014 sera une année transitoire, au cours de laquelle un guide de référence national sera élaboré. Ce guide se vaudra un outil utile à la négociation des marges « loyer » au niveau local et devra permettre d'évaluer leur pertinence. Il proposera des critères applicables à partir de 2015 et pour les années suivantes.

Ce guide de référence sera établi par la DHUP après concertation avec les représentants des bailleurs, concertation à laquelle vous serez évidemment associés.

Enfin, je vous rappelle que, 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 maximums des logements conventionnés.

Le présent avis se substitue à la circulaire du 24 janvier 2013 relative à la fixation du loyer maximal des conventions. Il concerne les valeurs des loyers et redevances maximums de zone des logements et des logements-foyers nouvellement conventionnés et s'applique aux conventions conclues entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2014 et sera publié au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

Le présent avis comporte 11 annexes :

- Annexe I. – Valeurs des loyers et des redevances maximums des opérations conventionnées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2014 (nouvelles conventions État).
- Annexe I *bis*. – Valeurs des loyers maximums des opérations conventionnées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2014 (nouvelles conventions ANAH).
- Annexe II. – Loyers et redevances maximums 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. – Recommandations nationales pour les marges départementales liées aux critères techniques.
- Annexe VIII. – Limitation du loyer au mètre carré pour les opérations financées avec du PLUS et du PLA-I dans le cas d'annexes importantes.
- Annexe IX. – Règles spécifiques au conventionnement des logements-foyers et des résidences sociales.
- Annexe X. – Liste des communes constituant la zone 1 *bis*.
- Annexe XI. – Liste des communes constituant la zone A *bis*.

ANNEXE I

VALEURS DES LOYERS ET DES REDEVANCES MAXIMUMS DES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES PAR L'ÉTAT ENTRE LE 1^{er} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2014

Pour rappel, en cas de financement mixte (PLAI-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, et qu'une nouvelle circulaire loyers intervient au moment de la signature de la convention APL, avec des valeurs LMzone supérieures, les services peuvent examiner les demandes des bailleurs visant à adopter ces nouvelles valeurs dans la convention APL. Toutefois, cet examen ne constitue pas une réactualisation au sens juridique du terme : le préfet est en droit de maintenir la valeur de loyer initialement convenu si celui-ci permet déjà d'atteindre l'équilibre de l'opération. 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 COMPRISE ENTRE LE 1^{er} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2014

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 VI. Cette annexe 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 de 1,20 % (IRL du 2^e trimestre de l'année 2013).

Tableau A

(Loyer mensuel en euros par mètre carré de surface utile.)

TYPE DE LOGEMENT	ZONE			
	1	1 bis (*)	2	3
I. Logements financés en PLA d'intégration	5,58	5,94	4,89	4,53
II.a) Logements réhabilités avec aides de l'État (PALULOS – PAM – Éco-prêt de la CDC) b) Logements conventionnés sans travaux ni aide de l'État (quel qu'ait été leur mode de financement initial, à l'exception des logements prévus au IV [b])	5,90	6,31	5,24	4,83
III.a) Logements financés avec du PLUS b) « PALULOS communales » (**) c) Logements conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'État	6,26	6,66	5,51	5,11
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 conventionnés après réhabilitation avec aide de l'État, ou conventionnés sans travaux ni aide de l'État (***)	6,99	7,41	6,10	5,67
(*) Définie à l'annexe X. (**) Les opérations dites « PALULOS communales » concernent les subventions accordées pour financer les travaux réalisés sur des logements (anciens logements d'instituteurs, presbytères...) appartenant aux bénéficiaires visés aux 2 ^o et 3 ^o de l'article R. 323-1 du CCH. Un financement en PALULOS communale nécessite que le logement soit ensuite conventionné à l'APL. (***) Il s'agit des logements financés en application du titre II de la loi du 13 juillet 1928, du décret n° 63-1324 du 24 décembre 1963, des immeubles à loyer moyen financés en application du décret n° 68-812 du 13 septembre 1968, de l'article R. 311-1 (1 ^{er} alinéa) et des arrêtés du 29 mai 1968 et du 16 novembre 1970, des immeubles à loyer normal financés en application de l'arrêté du 25 mai 1961.				

Dispositions relatives aux prêts locatifs sociaux (PLS) :

Cette circulaire modifie les loyers maximums des nouvelles conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2014 des logements dits « ordinaires » financés au moyen de PLS. Je vous rappelle que ces modifications des loyers maximums n'ont pas d'incidence sur les conventions en cours dont les loyers s'actualisent dans les conditions de droit commun (voir annexe II).

Les loyers maximums 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
13,00	10,00	8,61	8,26	7,67

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 XI).

Pour mémoire, les loyers maximums des zones B2 et C correspondent aux maximums préalablement applicables aux zones II et III, réévalués annuellement sur la base de l'IRL (soit 150 % des loyers maximums des logements ordinaires PLUS). Pour les zones A bis, A et B1, les loyers maximums 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 concernant les logements ordinaires se substituent à la disposition de la circulaire UHC/DH 2/3 n° 2001-14 du 6 mars 2001 relative à la fixation du loyer maximum des conventions des logements financés à l'aide de PLS fixant les plafonds de loyer PLS à 150 % des plafonds de loyer PLUS.

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 financés par le PSLA font l'objet d'une convention spécifique entre l'État et l'opérateur bailleur, en application de l'article R. 331-76-5-1 (1) du CCH, convention qui ouvre droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL accession) et n'est pas publiée aux hypothèques.

Les logements ainsi financés, occupés à titre de résidence principale par des personnes sous condition de ressources, sont soumis aux conditions fixées par un contrat de location-accession (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 les plafonds fixés par arrêté, exprimés en euros par mètre carré de surface utile. La révision des plafonds de la fraction locative de la redevance, le 1^{er} janvier de chaque année, se fait sur la base de la variation de l'IRL, entre la valeur au deuxième trimestre de l'année N-2 et celle du deuxième trimestre de l'année N-1. Les plafonds applicables pour les conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2014 sont ceux figurant dans le tableau ci-dessous :

Plafonds de la partie 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 CCH

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

ZONE GÉOGRAPHIQUE (**)	PLAFOND
A bis	13,11
A	10,07
B1	8,67
B2	8,32
C	7,73

(*) Pour l'application de ces plafonds, la surface utile peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement (arrêté du 26 mars 2004).

(**) Le zonage est défini par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement et l'arrêté du 22 décembre 2010 relatif au classement des communes en zone A bis.

(1) Voir aussi l'arrêté du 26 mars 2004 modifié, ainsi que les circulaires du 26 mai 2004 et du 20 février 2006.

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

**B. – VALEURS DU LOYER MAXIMUM DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS EN SURFACE CORRIGÉE
POUR LA PÉRIODE COMPRISE ENTRE LE 1^{ER} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2014**

Le tableau B ci-après donne la valeur des loyers annuels maximums 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 de 1,20 % (IRL du 2^e trimestre de l'année 2013).

Tableau B

(Loyer annuel en euros par mètre carré de surface corrigée.)

TYPE DE LOGEMENT	ZONE			
	1	1 bis	2	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	41,37	43,86	36,20	34,12
II.a) Logements financés à l'aide des anciens prêts CFF (autres que ceux mentionnés au IV ci-dessous) réhabilités avec des aides 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	43,22	45,73	38,49	35,38
III. – « PALULOS communales (*) »	46,36	49,17	41,16	38,55
IV. – ILM ou ILN ou logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24 décembre 1963 et des régimes postérieurs conventionnés après réhabilitation avec aide de l'État ou conventionnés sans travaux ni aide de l'État pendant le cours de leur exploitation (*)	51,52	54,61	45,73	42,82

(*) Cf. annexe I.

**C. – VALEUR DES REDEVANCES MAXIMUMS DES LOGEMENTS-FOYERS ET DES RÉSIDENCES SOCIALES
CONVENTIONNÉS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2014**

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 (cf. arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition d'immeubles en vue d'y aménager, avec l'aide de l'État, des logements ou des logements-foyers à usage locatif).

Les valeurs maximales des redevances à ne pas dépasser indiquées dans le tableau ci-après (tableau C), applicables aux logements-foyers et aux résidences sociales, ont été actualisées sur la base d'une hausse de 1,20 %.

Les valeurs maximales, fixées au niveau national, représentent la part maximale de la redevance assimilable à l'équivalent loyer plus l'équivalent charges (cf. art. R. 353-158 du CCH pour les logements-foyers personnes âgées et handicapées et les résidences sociales).

Le financement en PLS n'étant pas adapté aux caractéristiques des résidences sociales, à savoir 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 IX « règles spécifiques au conventionnement des logements-foyers et des résidences sociales ».

Tableau C

La part maximale de la redevance assimilable aux équivalents loyers plus charges pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2014 est réévaluée sur la base d'une hausse de 1,20 %.
(En euros par mois, par type de logement et par zone.)

TYPE de logement (*)	FINANCEMENT	ZONE			
		1	1 bis	2	3
Type 1	PLA d'intégration	373,36	391,78	338,56	313,63
	PLUS	394,12	413,58	357,43	330,93
	PLS (**)	/	/	/	/
Type 1'	PLA d'intégration	491,94	517,09	450,70	417,12
	PLUS	519,43	545,96	475,85	440,32
	PLS	649,27	682,44	594,86	550,47
Type 1 bis	PLA d'intégration	541,25	568,16	496,08	458,18
	PLUS	571,29	599,77	523,57	483,89
	PLS	714,07	749,82	654,57	604,87
Type 2	PLA d'intégration	563,64	590,73	513,35	473,48
	PLUS	608,39	637,46	554,20	511,60
	PLS	760,61	796,92	692,84	639,44
Type 3	PLA d'intégration	579,74	607,84	527,69	488,82
	PLUS	652,00	683,83	593,48	550,07
	PLS	815,00	854,86	741,95	687,54
Type 4	PLA d'intégration	646,51	678,32	588,57	546,95
	PLUS	727,22	762,77	662,40	615,09
	PLS	909,08	953,45	827,96	768,86
Type 5	PLA d'intégration	713,48	748,81	649,66	604,26
	PLUS	802,63	842,68	730,54	680,30
	PLS	1 003,35	1 053,43	913,19	850,35
Type 6	PLA d'intégration	780,65	819,53	710,55	662,03
	PLUS	878,04	922,03	799,11	744,69
	PLS	1 097,62	1 152,60	998,82	930,87

(*) Cf. arrêté du 17 octobre 2011 (JO du 28 décembre 2011).

(**) Rappel : les logements privatifs dans les logements-foyers pour personnes âgées ou handicapées ne peuvent pas être des T1.

ANNEXE I BIS

VALEURS DES LOYERS MAXIMUMS DES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES PAR L'ANAH ENTRE LE 1^{er} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2014

La présente annexe a pour objet de vous donner les valeurs des loyers maximums des logements conventionnés en application de l'article L. 321-8 du CCH à partir du 1^{er} janvier 2014.

Ces valeurs se substituent à celles édictées par la circulaire du 24 janvier 2013 et 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 maximum retenu devra être significativement inférieur à celui pratiqué localement pour des logements comparables.

Les 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 de l'article L. 321-8 du CCH 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 délégataire, 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 maximums, notamment par secteur géographique et par catégorie ou taille de logement, dans le respect des loyers maximums fixés par l'annexe I bis.

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 maximums 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 du 9 mai 1995 modifié 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 maximums en euros par mètre carré de surface habitable dite « fiscale »

TYPE DE LOGEMENT	ZONE A	ZONE B	ZONE C
I. - Conventionnement Anah « social »	6,58	5,99	5,37
II. - Conventionnement Anah « très social »	6,22	5,82	5,18

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 maximum dérogatoire figurant dans le tableau suivant. Cette possibilité vise en particulier les logements de moins de 65 m² 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 maximums dérogatoires en euro par mètre carré
de surface habitable dite « fiscale »

TYPE DE LOGEMENT	ZONE A	ZONE B	ZONE C
I. - Conventionnement Anah « social » dérogatoire	9,85	8,14	6,34
II. - Conventionnement Anah « très social » dérogatoire	8,99	6,95	5,75

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 ET REDEVANCES MAXIMUMS DES CONVENTIONS EN COURS

I. – LOYERS MAXIMUMS DES CONVENTIONS EN COURS

Pour les conventions déjà signées, il est rappelé que le loyer maximum évolue, en application de l'article L. 353-9-2 du CCH, le 1^{er} janvier en fonction de l'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 maximum 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, soit, pour le 1^{er} juillet 2009, 2,83 % (4^e trimestre 2008).

À compter de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, l'IRL 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 maximums des conventions en cours sont réactualisés sur la base de l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente, soit, pour le 1^{er} janvier 2014, + 1,20 %.

Règle d'arrondi appliquée : les montants en euro s'expriment avec deux chiffres après la virgule. Pour obtenir un chiffre en euro ne comportant que deux chiffres après la virgule, la réglementation européenne prévoit la règle d'arrondi suivante :

- si le troisième chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit au centime inférieur ;
- s'il est égal ou supérieur à 5, on arrondit au centime supérieur.

Exemples : 2,34128 sera arrondi à 2,34 €.
2,34551 sera arrondi à 2,35 €.

II. – REDEVANCES MAXIMUMS DES CONVENTIONS EN COURS

Évolution en pourcentage de la part de la redevance maximum pour les conventions signées avant le 1^{er} janvier 2014

Le pourcentage d'évolution applicable à compter du 1^{er} janvier 2014 à la redevance maximale est de 1,20 % pour l'ensemble des logements-foyers et résidences sociales, en application de l'article L. 353-9-2 du CCH.

Spécificités valeurs « lit »

Jusqu'en 1994, la circulaire annuelle des loyers indiquait des valeurs « lit » pour les logements-foyers de typologie suivante : T1, T1 bis et T2. Ces valeurs étaient appliquées à chaque résident occupant une chambre avec d'autres personnes sans lien de parenté.

À partir de 1995, avec la création des T3, T4, T5 et T6, les valeurs maximales « lit » subsistent uniquement en cas de réhabilitation des logements-foyers et pour les T3 et suivants uniquement.

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

Depuis cette date, en dessous des T3, le montant de la redevance pratiquée (prévue au tableau C de l'annexe I) est divisé par le nombre de résidents lorsque ceux-ci sont sans lien de parenté.

Pour l'année 2014, les valeurs maximales « lit » révisées sur la base de l'IRL du deuxième trimestre de l'année 2013, soit + 1,20 %, et s'établissent comme suit :

- en zone 1 : 296,91 € ;
- en zone 1 *bis* : 311,94 € ;
- en zone 2 : 271,59 € ;
- en zone 3 : 251,22 €.

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 2014, 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 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 2014, 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. Dont le loyer est fixé au mètre carré de surface corrigée et 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, PAM).

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

CONVENTION TYPE	SURFACE UTILE	SURFACE CORRIGÉE
HLM (art. R. 353-1 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 dont le loyer est fixé au mètre carré de surface corrigée : - 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. R. 353-90 du CCH)	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 maximum 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 FINANÇÉES AVEC DU PLUS OU DU PLA D'INTÉGRATION

Pour tenir compte de la diversité du marché locatif et de la qualité des opérations, vous bénéficierez d'une marge départementale pour accorder des dépassements au loyer indiqué au tableau A de l'annexe I.

Dans le cas d'opérations réalisées sans ascenseur ou pour les immeubles pour lesquels un ascenseur est obligatoire, la marge départementale maximale applicable est de 12 %.

Dans le cas d'opérations avec ascenseur pour les immeubles pour lesquels l'ascenseur n'est pas obligatoire, la marge départementale maximale applicable est de 18 %.

Ces pourcentages constituent des maximums qui ne peuvent en aucun cas être dépassés. Néanmoins, à l'intérieur de ces limites, les majorations appliquées doivent faire l'objet d'une négociation avec les bailleurs.

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.

Dans ce cadre, je vous invite, pour éviter tout blocage des opérations, à répondre favorablement à toute sollicitation des bailleurs visant à engager un dialogue sur l'utilisation de cette marge.

Une majoration de loyer doit être la contrepartie, pour le locataire, d'une amélioration de la qualité de service et/ou de la maîtrise de sa quittance.

Ainsi, les loyers maximums doivent faire l'objet d'un examen approfondi par 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, en tenant compte des surfaces des logements et des loyers plafonds pris en compte pour le calcul de l'APL.

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 VII, 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 maximum qu'il est possible d'inscrire dans la convention.

L'objectif de mixité sociale 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 maximums des aides personnelles. Ces règles doivent être affichées très en amont et, en tout état de cause, avant que les projets soient trop engagés.

Marges départementales dans le cas d'annexes importantes

En toutes hypothèses, le loyer maximum au mètre carré 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 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 non obligatoire (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 VIII, 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 suivies, le cas échéant, d'amélioration

Aucune marge à la hausse n'est autorisée. Le loyer maximum de la convention est égal au loyer maximal de base (LMzone x CS).

Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximum au mètre carré de surface utile qui est fixé dans la convention APL doit être tel que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile totale par le loyer maximum 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 (LMzone PLUS) 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 d'un prêt PAM ou d'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 maximum de la convention est égal au loyer maximal de base (LMzone x CS).

Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximum au mètre carré de surface utile qui est fixé dans la convention APL doit être tel que le produit locatif maximum (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 VI 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 FINANCEMENTS 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 maximum figurant dans la convention, il convient d'abord de calculer séparément le loyer maximum de chaque opération en tenant compte de sa surface utile, de son coefficient de structure et de ses marges spécifiques. Le loyer maximum de la convention est la somme des loyers maximums 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 maximum 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 maximum de l'opération par mètre carré de surface utile/loyer maximum 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 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 inscrits dans les conventions doivent être les plus faibles possible et le mode de chauffage doit être d'un coût de fonctionnement économique.

3. 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, et dit « 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 maximum 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.

4. 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.

5. Opérations PLUS-démolition (PLUS-CD)

En cas de PLUS-CD assorti d'une subvention action logement ou d'une subvention de l'ANRU au taux de 17 %, le loyer maximum d'au moins 50 % des logements du programme ne doit pas dépasser 90 % du loyer maximum PLUS de référence. Lorsque le taux de cette subvention de l'ANRU est de 22 %, ce plafond de loyer s'applique à 100 % des logements du programme. L'article 1.1.1.2 du titre II du règlement général de l'ANRU précise par ailleurs que les marges départementales pour l'établissement du plafond de loyer doivent être limitées aux critères techniques permettant une réelle maîtrise des charges des locataires et à l'installation d'ascenseur.

La rédaction des conventions ne prévoit que l'inscription d'un loyer maximum. 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 la diversité dans l'attribution des logements, il est recommandé d'identifier de manière détaillée les logements issus de l'application de ces 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 (sauf pour les logements-foyers personnes âgées et personnes handicapées) 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) et permet de maintenir le loyer de ces locataires au niveau de celui qu'ils acquittaient avant l'acquisition et le 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 prévoient désormais 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 maximum 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 maximum 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 maximum 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 m ²)	LOYER ANTÉRIEUR (en €/m ²)
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 à 16 €/m² (loyer acquitté le plus élevé au mètre carré) le loyer maximum dérogatoire, soit pour le logement 1,560 €, pour le logement 2,960 € et pour le logement 3,128 0 €.

Vu la règle de plafonnement des loyers à 10 % au plus au-delà du loyer pratiqué antérieurement, les loyers pratiqués 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 de 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 maximum 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 m ²)	COEFFICIENT propre au logement (*)	LOYER ANTÉRIEUR par m ² pondéré (en €/m ²) (**)
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

Conformément aux dispositions de l'article R. 353-16 du CCH, le loyer maximal de chaque logement est le produit de trois éléments :

- la surface utile du logement (surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes) ;
- le prix au mètre carré applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention établie, en tenant compte des caractéristiques de ce dernier, notamment de sa localisation, de la qualité de sa construction et de la taille moyenne des logements ; soit le prix du loyer maximum de l'opération par mètre carré de surface utile (*cf.* I) ;
- le coefficient propre au logement établi en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier (*cf.* II).

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, dans les limites et conditions fixées par la convention (*cf.* III).

I. – LE LOYER MAXIMUM 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.

Le loyer maximal de zone (LMzone) figure dans la circulaire annuelle des loyers. Il s'agit du tableau A de l'annexe I qui précise chaque année les valeurs applicables suivant la zone (1, 1 *bis*, 2 et 3) et par type de financement.

Le coefficient de structure 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.

1. Cas général

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 maximum en tenant compte des caractéristiques de l'opération achevée et des éléments de la circulaire de fixation des loyers maximums 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, les services pourront apprécier s'il convient d'actualiser, dans l'avenant, la valeur du loyer maximum correspondant à la taille réelle des logements selon les valeurs du LMzone de la circulaire loyer de l'année de signature de l'avenant.

2. Le coefficient de structure dans les opérations de construction neuve financées avec un 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 :

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

II. – LE COEFFICIENT PROPRE AU LOGEMENT

Il 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.

III. – 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 maximum 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 maximum dans la convention lorsqu'il n'est pas dans les usages locaux d'en percevoir pour la jouissance de ces annexes. Les éléments mobiliers n'entrent pas dans la catégorie des annexes. En revanche, le loyer des garages demeure libre lorsqu'ils sont loués à une personne non locataire d'un logement social de l'opération considérée. Toutefois, le bailleur doit inscrire à la convention un loyer accessoire maximum.

Cas de limitation du loyer au mètre carré pour des opérations financées avec du PLUS et du PLAI dans le cas d'annexes importantes : voir annexe VIII.

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

ANNEXE VII

RECOMMANDATIONS NATIONALES POUR LES MARGES DÉPARTEMENTALES LIÉES AUX CRITÈRES TECHNIQUES

1. Performance énergétique et qualité environnementale des opérations

Une majoration de loyer est possible pour tenir compte des choix énergétiques et des équipements favorisant la maîtrise de la dépense énergétique, ou plus généralement de la qualité environnementale d'une opération. Cette majoration est destinée à favoriser des investissements permettant une réduction des charges sans remettre en cause l'équilibre de l'opération. On veillera à ce que les critères sur lesquels s'appuie cette majoration tiennent compte du service rendu au locataire. Par ailleurs, 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, il convient de plafonner ces majorations et, dans la mesure du possible, de les rendre inférieures à l'économie de charges attendue pour le locataire.

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. Délivrés dans le cadre d'une certification globale d'ouvrage, ils permettent une intervention plus large que celle de la performance énergétique seule et il s'agit d'un gage de qualité. Il convient donc de les encourager.

Des labels existent depuis septembre 2009 pour les bâtiments existants, délivrés par des organismes certificateurs accrédités selon la norme EN 45011 par le COFRAC et ayant passé une convention avec l'État : le label HPE (haute performance énergétique) rénovation et le label BBC rénovation. Leurs exigences sont spécifiques aux bâtiments existants. Pour une opération d'acquisition-amélioration, portant sur un bâtiment achevé après le 1^{er} janvier 1948, il est recommandé d'adosser la majoration de loyer à l'obtention d'un de ces labels, dans la mesure où la date de dépôt du permis de construire de ce bâtiment est antérieure au 1^{er} janvier 2006.

Pour les opérations de construction neuve soumises à la RT 2012, il est recommandé d'adosser la majoration de loyer à l'obtention d'un label délivré dans le cadre d'une certification globale d'ouvrage, par un tiers organisme certificateur accrédité selon la norme EN 45011 par le COFRAC. Le choix des taux de majoration de loyers accordée aux opérations bénéficiant des labels précités est laissé à votre appréciation. Pour les déterminer, vous pourrez notamment tenir compte des conditions climatiques locales, de la performance énergétique de l'opération par rapport aux objectifs des réglementations, du type d'énergie utilisée pour le chauffage et l'ECS, de la qualité environnementale de l'opération, dès lors que les critères choisis permettent de tenir compte du service rendu aux locataires.

2. 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 VIII

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 maximum au mètre carré qui est fixé dans la convention doit être tel que : après application des majorations résultant du barème local, le produit locatif maximum (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 non obligatoire) 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 (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 5,24 €/m² au 1^{er} janvier 2010.

Les surfaces annexes sont décomptées à 50 % (soit 6 m² par logement, donc 120 m² pour les 20 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 maximum au mètre carré pouvant être fixé dans la convention

Surface utile totale : 1 320 m² (66 m² × 20 logements) ; CS = 1,003 3.

Loyer maximal de base mensuel ($CS \times LM_{zone}$) par mètre carré de surface utile, soit : 5,24 € × 1,003 3 = 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 maximum 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 maximum 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 = 1,026 7.

Loyer maximal de base mensuel ($CS \times LM_{zone}$) par mètre carré de surface utile : 5,24 € × 1,026 7 = 5,38 €/m².

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

On vérifie ainsi que le produit locatif maximum 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 maximum 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 non obligatoire). 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 (2)

On suppose maintenant que, dans l'exemple précédent, 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

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

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

logement et 150 m² pour les 20 logements de l'opération), représentent 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 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 maximum au mètre carré qui pourrait être fixé dans la convention

Surface utile totale avec les annexes : 1 350 m² (67,5 m²/logement × 20) ; CS = 0,998 1.

Loyer maximal de base mensuel (CS × LMzone) par mètre carré de surface utile :
5,24 € × 0,998 1 = 5,23 €/m².

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 € × 1 115 = 5,83 €/m².

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

Selon l'hypothèse ci-dessus, le produit locatif maximum avec les marges locales s'élèverait à 7 871 €/mois (5,83 €/m² × 1 350 m²). Il dépasserait de près de 22 % le produit locatif maximum sans marges locales ni surface annexe, soit 6 456 €/mois (1) (5,38 €/m² × 1 200 m²).

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 maximum sans marge, ni surfaces annexes, soit 7 618 €/mois (1,18 fois 6 456 €/mois). Le loyer maximum 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 non obligatoire) 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.

En cas d'opération mixte PLUS-PLAI, si la proportion des surfaces annexes par rapport aux surfaces utiles est similaire pour les deux produits de financement, le plafonnement se fera à l'échelle de l'opération. Par contre, s'il s'avère que la proportion des surfaces annexes par rapport aux surfaces utiles est sensiblement différente entre les deux produits de financement, il apparaît nécessaire d'appliquer le plafonnement pour les surfaces annexes importantes par produit de financement.

(1) Rappel du calcul du produit locatif maximum sans marge locale et ni surface annexe : surface utile sans annexe pour les 20 logements : 60 m² × 20 = 1 200 m² – le CS = 1,026 7 ; 5,24 €/m² × 1,026 7 = 5,38 €/m², le produit est égal à 5,38 €/m² × 1 200 m² = 6 456 €/mois.

ANNEXE IX

RÈGLES SPÉCIFIQUES AU CONVENTIONNEMENT DES LOGEMENTS-FOYERS ET DES RÉSIDENCES SOCIALES

Rappel : 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 LOGEMENTS-FOYERS DE PERSONNES ÂGÉES OU DE PERSONNES HANDICAPÉES, OU DES RÉSIDENCES SOCIALES DÉJÀ CONVENTIONNÉES

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.

II. – TRANSFORMATION EN RÉSIDENCES SOCIALES DE LOGEMENTS-FOYERS EXISTANTS

1. 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 17 octobre 2011 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 prévu par l'article L. 365-1 du CCH.

1.1. *Conventionnement avec travaux*

Les conditions financières du conventionnement avec travaux sont prévues au 2° 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 convient 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.

1.2. *Conventionnement sans travaux*

Les conditions financières du conventionnement sans travaux sont prévues à l'article R. 351-56 (1°) 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.

2. Conventionnement en résidences sociales de logements-foyers déjà conventionnés (mais pas en résidence sociale)

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 déjà 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 :

- en cours de convention :
 - en cas de demande du propriétaire ;
 - en cas de travaux financés avec l'aide de l'État ;
- à l'expiration de la convention APL.

Dans ces deux cas, la convention APL en cours est résiliée et une convention résidence sociale est signée. Les montants de l'ancienne convention sont inscrits dans la nouvelle convention résidences sociales.

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.

2.1. Conventionnement avec travaux

Les conditions financières du conventionnement avec travaux sont prévues à 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.

2.2. 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.

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

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 ».

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 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 ;
- 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 :

- article L. 313-1 : financement par action logement (ex-1 % logement) ;
- article L. 411-1 : financement dans le cadre de la législation HLM ;
- article R. 311-1 : primes et prêts à la construction ;
- article R. 431-49 : bonifications de prêts HLM ;
- financements prévus par le titre III, chapitre I^{er}, section I, du livre III du CCH : PLUS, PLAI, PLS ;
- financement prévu par le titre II, chapitre III, section I, du livre III du CCH : 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 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.

IV. – FINANCEMENT DES CENTRES D'HÉBERGEMENT

Les centres d'hébergement peuvent être financés en mobilisant un produit spécifique aux structures d'hébergement dans les conditions prévues aux articles R. 331-96 et suivants du CCH. Dans ce cas, la convention qui doit être conclue n'est pas une convention APL, mais une convention particulière prévue à l'article R. 331-103 du CCH.

Toutefois, le financement en PLAI reste possible. Dans ce 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.

Compte tenu de la destination de l'immeuble, un financement avec le produit spécifique doit être privilégié.

ANNEXE X

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

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.

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

ANNEXE XI

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*.