

AMÉNAGEMENT NATURE, LOGEMENT

MINISTÈRE DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

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

Avis du 10 février 2015 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 : ETLL1429768V

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Le présent avis se substitue à l'avis du 18 mars 2014 relatif 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 2015 et le 31 décembre 2015.

L'avis qui comporte 12 annexes a donc pour objet, pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015 :

- de fixer les loyers et redevances maximums des nouvelles conventions ;
- de rappeler les modalités de révision des loyers et redevances des conventions en cours telles que fixées par l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les valeurs des loyers et redevances maximums des conventions nouvelles signées au cours de l'année 2015 seront réévaluées sur la base d'une hausse de 0,57 %.

S'agissant des conventions en cours, les règles sont fixées par l'article L. 353-9-2 du CCH lequel précise, en effet, que 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 2^e trimestre de l'année précédent. Ils seront, ainsi, révisés, pour l'année 2015, sur la base de l'IRL du 2^e trimestre de l'année 2014, soit + 0,57 %.

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 à ces 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 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. Pour 2015, 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 ou redevances maximums pris en compte pour le calcul de l'APL.

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.

Par ailleurs, je vous précise que depuis la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, laquelle modifie l'article L. 351-3 du CCH, le barème de l'APL est désormais révisé le 1^{er} octobre en fonction de l'IRL du 2^e trimestre de l'année précédente, soit + 0,57 % pour l'année 2014.

Enfin je vous rappelle que le loyer maximum de la convention est égal au loyer maximal de base (LM zone X CS) auquel est éventuellement rajouté des majorations. Celles-ci doivent correspondre à une amélioration de la qualité de service ou à la maîtrise de la quittance pour le locataire. Ces majorations seront accordées conformément aux barèmes locaux établis ou révisés en 2014.

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 et jusqu'à 18 % pour les opérations dotées d'un ascenseur non obligatoire (*cf.* annexe IV).

Dans le courant de l'année 2015, un guide de référence national sera élaboré. Ce guide a vocation à devenir un outil à la négociation des marges « loyer » au niveau local et devra permettre d'évaluer leur pertinence. Il proposera des critères applicables à partir de 2016 qui s'inscriront dans deux orientations :

- contribuer à la transition énergétique et environnementale et permettre la maîtrise des dépenses des ménages ;
- améliorer la qualité de service en tenant compte de la localisation des logements.

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

Le présent avis sera publié au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

Fait le 10 février 2015.

Pour la ministre et par délégation :
*Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,*
L. GIROMETTI

Le présent avis comporte 12 annexes :

- Annexe I. – Valeurs des loyers et des redevances maximums des opérations conventionnées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015 (nouvelles conventions État).
- Annexe I bis. – Valeurs des loyers maximums des opérations conventionnées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015 (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 m² pour les opérations financées avec du PLUS et du PLAI 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 2015)

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 2015

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 0,57 % (IRL du 2^e trimestre de l'année 2014).

Tableau A

(Loyer mensuel en euros par m² de surface utile.)

TYPES DE LOGEMENTS	ZONE 1	ZONE 1 BIS ¹	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements financés en PLA d'intégration	5,61	5,97	4,92	4,56
II. a) Logements réhabilités avec aides de l'État (PALULOS-PAM – ECO-PRET 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).	5,93	6,35	5,27	4,86
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.	6,30	6,70	5,54	5,14
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 ³ .	7,03	7,45	6,13	5,70

¹ Définie à l'annexe X.

² 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.

³ Il s'agit des logements financés en application du titre II de la loi du 13 juillet 1928, des décrets 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)

Cet avis modifie les loyers maximums des nouvelles conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2015 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 m² de surface utile.)

ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
13,07	10,06	8,66	8,31	7,71

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.

Suite à la publication d'un zonage A/B/C révisé, le classement des communes est désormais défini par l'arrêté du 30 septembre 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation. L'application de ce nouveau zonage vaut pour les agréments délivrés au titre de 2015 à compter du 1^{er} février 2015 afin d'appliquer le même régime à l'intégralité des agréments PLS 2014 (fin de gestion 2014: mi-janvier 2015).

La liste des communes classées en zone A bis est présentée en 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. 331-76-5-1⁴ 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-accession⁵.

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 m² 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 2^e trimestre de l'année N – 2 et celle du 2^e trimestre de l'année N – 1. Les plafonds applicables pour les conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2015 sont ceux figurant dans le tableau ci-dessous.

⁴ Voir aussi l'arrêté du 26 mars 2004 modifié, ainsi que les circulaires du 26 mai 2004 et du 20 février 2006.

⁵ Contrat régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété.

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 utile⁶, par mois.)

ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁷	PLAFOND
A bis	13,18
A	10,13
B1	8,72
B2	8,37
C	7,77

B. – VALEURS DU LOYER MAXIMUM DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS EN SURFACE CORRIGÉE POUR LA PÉRIODE COMPRISE ENTRE LE 1^{ER} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2015

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 0,57 % (IRL du 2^e trimestre de l'année 2014).

Tableau B

(Loyer annuel en euros par m² de surface corrigée.)

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1 BIS	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 ECO-PRET de la CDC) ou conventionnés sans travaux ni aide de l'État pendant le cours de leur exploitation.	41,61	44,11	36,41	34,31
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 autre 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.	43,47	45,99	38,71	35,58
III. « PALULOS communales ⁸ ».	46,62	49,45	41,39	38,77
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 ⁹ .	51,81	54,92	45,99	43,06

C. – VALEURS DES REDEVANCES MAXIMALES DES LOGEMENTS-FOYERS ET DES RÉSIDENCES SOCIALES CONVENTIONNÉS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2015

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).

⁶ 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).

⁷ Le zonage est défini par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zones applicable à certaines aides au logement et l'arrêté du 22 décembre 2010 relatif au classement des communes en zone A bis (modifié par l'arrêté du 1^{er} août 2014).

⁸⁻⁹ Cf. annexe I.

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 0,57 %.

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 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 2015 est réévaluée sur la base d'une hausse de 0,57 %.

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

TYPE de logement ¹⁰	FINANCEMENT	ZONE 1	ZONE 1 BIS	ZONE 2	ZONE 3
Type 1	PLA d'Intégration	375,49	394,01	340,49	315,42
	PLUS	396,37	415,94	359,47	332,82
	PLS ¹¹	–	–	–	–
Type 1'	PLA d'Intégration	494,74	520,04	453,27	419,50
	PLUS	522,39	549,07	478,56	442,83
	PLS	652,97	686,33	598,25	553,61
Type 1 bis	PLA d'Intégration	544,34	571,40	498,91	460,79
	PLUS	574,55	603,19	526,55	486,65
	PLS	718,14	754,09	658,30	608,32
Type 2	PLA d'Intégration	566,85	594,10	516,28	476,18
	PLUS	611,86	641,09	557,36	514,52
	PLS	764,95	801,46	696,79	643,08
Type 3	PLA d'Intégration	583,04	611,30	530,70	491,61
	PLUS	655,72	687,73	596,86	553,21
	PLS	819,65	859,73	746,18	691,46
Type 4	PLA d'Intégration	650,20	682,19	591,92	550,07
	PLUS	731,37	767,12	666,18	618,60
	PLS	914,26	958,88	832,68	773,24
Type 5	PLA d'Intégration	717,55	753,08	653,36	607,70
	PLUS	807,20	847,48	734,70	684,18
	PLS	1 009,07	1 059,43	918,40	855,20

¹⁰ Cf. arrêté du 17 octobre 2011 (JO du 28 décembre 2011).

¹¹ Rappel : les logements privés dans les logements-foyers pour personnes âgées ou handicapées ne peuvent pas être des T1.

TYPE de logement ¹⁰	FINANCEMENT	ZONE 1	ZONE 1 <i>BIS</i>	ZONE 2	ZONE 3
Type 6	PLA d'Intégration	785,10	824,20	714,60	665,80
	PLUS	883,04	927,29	803,66	748,93
	PLS	1103,88	1159,17	1004,51	936,18

¹⁰ Cf. arrêté du 17 octobre 2011 (JO du 28 décembre 2011).

ANNEXE I BIS

VALEURS DES LOYERS MAXIMUMS DES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES PAR L'ANAH (entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015)

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 2015.

Ces valeurs se substituent à celles édictées par l'avis du 18 mars 2014 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 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 III 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 1 bis.

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 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. Toutefois, dès lors que ces éléments annexes ne peuvent être loués à un tiers indépendamment du logement, comme c'est le cas notamment lorsqu'ils ne sont pas séparés physiquement du lieu d'habitation, ou que la location de ceux-ci est imposée au locataire comme condition pour la conclusion du bail d'habitation, il ne peut être fait abstraction du montant du loyer accessoire pour l'appréciation du respect de la condition de loyer. 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.

Les tableaux ci-dessous devront tenir compte du nouveau zonage (cf. annexe à l'arrêté du 30 septembre 2014).

Loyers mensuels maximums en euros par m² de surface habitable dite « fiscale »

TYPE DE LOGEMENT	ZONE A	ZONE B	ZONE C
I. – Conventionnement Anah « social »	6,62	6,02	5,40
II. – Conventionnement Anah « très social »	6,26	5,85	5,21

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 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 maximums dérogatoires en euros par m² de surface habitable dite « fiscale »

TYPES DE LOGEMENTS	ZONE A	ZONE B	ZONE C
I. – Conventionnement Anah « social » dérogatoire	9,91	8,19	6,38
II. – Conventionnement Anah « très social » dérogatoire	9,04	6,99	5,78

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, soit pour le 1^{er} janvier 2015 + 0,57 %.

Pour mémoire :

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 précédent 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 associée¹²) 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 % (quatrième 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.

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 cinq, on arrondit au centime inférieur ;
- s'il est égal ou supérieur à cinq, 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 2015

Le pourcentage d'évolution applicable à compter du 1^{er} janvier 2015 à la redevance maximale est de 0,57 % pour l'ensemble des logements-foyers et résidences sociales en application de l'article L. 353-9-2 du CCH.

¹² La moyenne associée est la moyenne des ICC du trimestre de référence et des trois trimestres qui le précèdent. Pour les logements conventionnés, le trimestre de référence est toujours le 4^e trimestre, donc la moyenne se fait toujours sur les 4 trimestres de l'année civile.

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.

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 2014, soit + 0,57 %, s'établissent comme suit :

- en zone 1 : 298,60 € ;
- en zone 1 *bis* : 313,72 € ;
- en zone 2 : 273,14 € ;
- en zone 3 : 252,65 €.

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 2015, 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 2015, 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 (notamment à l'occasion du rachat des logements 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 (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 m ² 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 (R. 353-59 du CCH) AUTRES BAILLEURS (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 (période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015 et période à compter du 1^{er} janvier 2016)

I. – MARGES LOCALES POUR LES OPÉRATIONS FINANCÉES EN PLUS OU PLAI

1. Pour les conventions signées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015

Il convient d'appliquer le barème local, établi ou révisé en 2014 sur la base des dispositions prévues dans la partie I de l'annexe 4 de l'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. Si l'échéance de ce barème pluriannuel était fixée au 31 décembre 2014, vous prendrez les mesures nécessaires pour le proroger d'une année après information des bailleurs sociaux.

Ce barème fixe les critères pouvant donner lieu à une majoration de loyer, majoration qui ne peut aller au-delà des limites indiquées dans l'avis du 18 mars 2014 précité, à savoir des majorations limitées à 12 %, dans le cas d'opérations réalisées sans ascenseur ou pour les immeubles pour lesquels un ascenseur est obligatoire, et limitées à 18 % dans le cas d'opérations avec ascenseur pour les immeubles pour lesquels l'ascenseur n'est pas obligatoire.

Pour rappel :

- 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 ;
- pour éviter tout blocage des opérations vous répondrez favorablement à toute sollicitation des bailleurs visant à engager un dialogue sur le sujet des marges locales.

2. Pour les conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2016

Les critères permettant le bénéfice d'une majoration de loyer devront être fixés après négociation avec les bailleurs sociaux sur la base des principes exposés ci-dessous. Ils seront repris dans un barème applicable localement.

Le barème local

Pour tenir compte de la diversité du marché locatif et de la qualité des opérations, vous bénéficierez d'une marge locale pour accorder des dépassements au loyer indiqué au tableau A de l'annexe I. Ceux-ci devront être la contrepartie, pour le locataire, d'une amélioration de la qualité de service rendu et/ou de la maîtrise de sa quittance.

La majoration accordée sera limitée à 12 %, dans le cas d'opérations réalisées sans ascenseur ou pour les immeubles pour lesquels un ascenseur est obligatoire, et dans la limite de 18 % dans le cas d'opérations avec ascenseur pour les immeubles pour lesquels l'ascenseur n'est pas obligatoire.

Dans ce cadre, un barème établi localement devra définir un ensemble de critères pouvant donner lieu à ces majorations de loyer. Ces critères devront s'inscrire dans les deux orientations suivantes :

- contribuer à la transition énergétique et environnementale et permettre la maîtrise des dépenses des ménages ;
- améliorer la qualité de service des logements.

Les critères et le pourcentage de majoration attaché à chacun d'eux seront définis à l'échelon local, plus approprié aux spécificités des territoires (bassin d'habitat, département). Toutefois, pour les majorations qui seraient accordées eu égard à la performance énergétique et à la qualité environnementale des opérations, il convient de suivre les recommandations nationales indiquées en annexe VII.

Les incitations au développement d'une offre de logements adaptée aux spécificités du territoire qui ne relèvent pas d'une amélioration de la qualité du service rendu au locataire ou de la maîtrise

de la quittance ne doivent pas faire l'objet d'une majoration locale du loyer. Elles peuvent par contre faire l'objet d'une modulation des aides directes si la décision est prise au niveau local, dans le respect des indications données dans les lettres de notification ministérielles.

Lors de l'application des majorations, il convient de veiller à ce que celles-ci ne soient pas accordées à double titre ou pour des travaux et des équipements obligatoires.

Exemples de dispositifs obligatoires :

- recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos (cf. décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011). Conformément au décret du 25 juillet 2011, les locaux vélos équipés sont obligatoires pour les bâtiments neufs dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1^{er} janvier 2012 et pour les bâtiments existants à compter du 1^{er} janvier 2015 ;
- constructions neuves soumises à la RT 2012 : le recours aux énergies renouvelables devient obligatoire pour les maisons dont la demande de permis de construire est déposée après le 1^{er} janvier 2013. Cette obligation n'étant pas valable pour les bâtiments collectifs la majoration reste envisageable pour ces derniers.

Par ailleurs, ces marges ne pourront être utilisées pour tenir compte de la présence d'éléments mobiliers dans le logement.

Le barème local et pluriannuel établi, après concertation avec les bailleurs sociaux, permettra à ces organismes de préparer leurs projets en toute connaissance de cause. Il prendra la forme d'un arrêté ou d'une annexe à la convention de délégation de compétence et devra être largement diffusé dans le département concerné.

La révision du barème

Si la modification d'un ou plusieurs critères ou du pourcentage de majoration liée à l'un ou plusieurs de ces critères est envisagée, une nouvelle concertation devra être menée avec les organismes. De même, et pour éviter tout blocage des opérations, je vous invite à répondre favorablement à toute sollicitation des bailleurs visant à engager un dialogue sur l'utilisation de ces marges.

3. Dispositions communes

Le loyer à inscrire dans la convention APL

Le loyer obtenu en multipliant les valeurs des maxima de la zone (LMzone) par le coefficient de structure (CS) puis en mobilisant les marges locales 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. Afin de garantir cet objectif de mixité, dans la mesure du possible, des règles claires et générales sur les loyers admissibles dans certains contextes locaux doivent être établies en cohérence avec les loyers plafonds des aides personnelles et doivent être affichées très en amont et, en tout état de cause, avant que les projets ne soient trop engagés.

Ainsi, la fixation du loyer maximum d'une opération, après simulation des majorations qui pourraient être accordées, devra 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 et du service rendu. Vous porterez une attention particulière à la solvabilité de ces derniers lors de la fixation de ce loyer maximum en tenant compte des surfaces des logements et des loyers plafonds pris en compte pour le calcul de l'APL.

Cas d'opérations avec des annexes importantes

En toute hypothèse, 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 loyer maximal 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.

Toutefois, vous veillerez à ce que la valeur LMzone du PLUS, indiquée dans le tableau A ou B de l'annexe I, ne soit retenue que dans le cas où l'équilibre financier de l'opération le nécessite et en concertation avec la collectivité locale. Dans tous les autres cas, la commune devra adopter une valeur inférieure.

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

3. Logements (autres que ceux mentionnés au point 2 ci-dessus financés avec de la PALULOS ou d'un prêt PAM ou d'un ECO-PRET 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 (marges locales pour critères liés à la maîtrise des dépenses des ménages ou liés à l'amélioration de la qualité de service, ne pouvant 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 PARTICULIERS ET DÉROGATIONS

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

1. Le loyer des opérations financées en PLUS comportant moins de 10 logements et regroupées dans une 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 locales.

Pour ces logements, il convient d'être particulièrement attentif à ce que l'ensemble des dépenses liées au logement soit compatibles avec les ressources des occupants. Les loyers inscrits dans les conventions doivent être les plus faibles possibles 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 locales 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, l'article R. 331-1 du CCH 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 des 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 est mis en place 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, 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 (en euros)
Logt 1	560 €	35 m ²	16 €/m ²
Logt 2	720 €	60 m ²	12 €/m ²
Logt 3	1 000 €	80 m ²	12,5 €/m ²

Dans cet exemple, pour que la convention n'oblige pas le bailleur à baisser le loyer du logement 1, vous fixerez au minimum 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, 1 280 €.

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 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 ¹³	LOYER ANTÉRIEUR par m ² pondéré (en euros) ¹⁴
Logement 1	560 €	35 m ²	1,2	13,33 €/m ²
Logement 2	720 €	60 m ²	1,0	12,00 €/m ²
Logement 3	1 000 €	80 m ²	0,9	13,89 €/m ²

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.

¹³ 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.

¹⁴ 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.

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) x (coefficient de structure) x (1 + marge locale 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 l'avis annuel des loyers. Il s'agit du tableau A de l'annexe 1 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 l'avis 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 :

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

II. – 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 logement¹⁵ 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 ne rentrent 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.

¹⁵ Cf. le guide de la surface utile, chapitre sur les coefficients de modulation propres aux logements.

ANNEXE VII

RECOMMANDATIONS NATIONALES POUR LES MARGES LOCALES 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 publics (conventionnés par l'État) 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 n'existe pas de label conventionné par l'État. Malgré cela, il est possible 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 accordés est laissé à votre appréciation. Cette majoration de loyer devra être comparable à la diminution de charges permise, notamment par le gain de performance au-delà des niveaux réglementaires. En particulier, il n'est pas autorisé de faire de majoration pour le seul respect de la réglementation thermique. Pour ce faire, vous pourrez 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 m² 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 FINANÇÉES AVEC DU PLUS OU DU PLAÎ AVEC DES ANNEXES IMPORTANTES

Rappel de la règle : le loyer maximum au m² 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 x LMzone).

Exemple d'application n° 1¹⁶

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 x 20 logements) ; CS = 1,0033.

Loyer maximal de base mensuel (CS x LMzone) par m² de surface utile, soit :

$$5,24 \text{ €} \times 1,0033 = 5,26 \text{ €/m}^2.$$

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 m² de surface utile égal à : 5,26 € x 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 x 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 x LMzone) par m² de surface utile :

$$5,24 \text{ €} \times 1,0267 = 5,38 \text{ €/m}^2 ;$$

– produit locatif maximum sans marge locale ni surface annexe : 5,38 € x 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.

¹⁶ Avec des valeurs du 1^{er} janvier 2010.

Exemple d'application n° 2¹⁷

On suppose maintenant que dans l'exemple précédant, la majoration locale s'élève à 11,5 % et qu'il y a 15 m² d'annexes par logement. Les surfaces annexes, décomptées à 50 % (soit 7,5 m² par logement et 150 m² pour les 20 logements de l'opération), 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 x 20); CS = 0,9981.

Loyer maximal de base mensuel (CS x LMzone) par m² de surface utile: 5,24 € x 0,9981 = 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 m² égal à: 5,23 € x 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 x 1 350 m²). Il dépasserait de près de 22 % le produit locatif maximum sans marge locales ni surface annexe, soit 6 456 €/mois¹⁸ (5,38 €/m² x 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.

¹⁷ Exemple avec des valeurs du 1^{er} janvier 2010.

¹⁸ Rappel du calcul du produit locatif maximum sans marge locale et ni surface annexe:
Surface utile sans annexe pour les 20 logements: 60 m² x 20 = 1 200 m².
Le CS = 1,0267
5,24 €/m² x 1,0267 = 5,38 €/m²
Le produit est égal à 5,38 €/m² x 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. 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 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 peut être 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 PLAI 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 dans 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 PLAI 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 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 peut être 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 fluides¹⁹ 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.

¹⁹ Eau, gaz, électricité correspondant à des charges personnelles.

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.

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° correspond aux opérations de conventionnement sans travaux;
- le paragraphe 2° correspond aux opérations d'amélioration ou d'acquisition-amélioration;
- le paragraphe 3° correspond aux opérations de construction.

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

PARAGRAPHE 1° (conventionnement sans travaux)	PARAGRAPHE 2° (amélioration ou acquisition-amélioration)	PARAGRAPHE 3° (construction)
<p>L.313-1: financement par Action logement (ex. : 1 % logement): lorsque des crédits collectés au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction ont constitué le seul financement entrant dans le champ d'application des articles précités, le montant de ces crédits doit représenter au moins 20 % du coût de la construction.</p> <p>L.411-1: financement dans le cadre de la législation HLM.</p> <p>R.311-1: primes et prêts à la construction.</p> <p>R.431-49: bonifications de prêts HLM.</p> <p>Subventions à hauteur d'au moins 20 % du coût de la construction versées par le ministère de la santé.</p>	<p>Financements prévus par le titre III, chapitre 1^{er}, section I, du présent livre: PLUS, PLAI, PLS.</p> <p>Financement prévu par le titre II, chapitre III, section I du présent livre: PALULOS/PAM.</p> <p>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.</p> <p>L.313-1 (alinéa 3) pour les opérations ayant fait l'objet d'un agrément des ministres chargés du logement et des travailleurs immigrés.</p>	<p>Financements prévus par le titre III, chapitre 1^{er}, section I, du présent livre: PLUS, PLAI, PLS.</p> <p>Subventions à hauteur d'au moins 20 % du coût de la construction versées par le ministère de la santé.</p>

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

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*²⁰

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.

²⁰ 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*²¹

Paris (75).

Yvelines (78):

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

Hauts-de-Seine (92):

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.

Seine-Saint-Denis (93):

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

Val-de-Marne (94):

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

²¹ 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*.