

AMÉNAGEMENT NATURE, LOGEMENT

MINISTÈRE DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

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

Avis du 8 janvier 2018 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 : TERL1800678V

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Le présent avis se substitue à l'avis du 17 février 2017 relatif à la fixation du loyer maximal des conventions.

Il a pour objet, pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2018, de :

- fixer les valeurs maximales des loyers et les valeurs maximales des redevances de zone des logements et des logements foyers nouvellement conventionnés, en application des articles R. 353-16 et suivants et de l'article R. 353-157 du code de la construction et de l'habitation (CCH);
- rappeler les modalités de révision des loyers et redevances des conventions en cours telles que fixées par l'article L. 353-9-2 du CCH.

Les valeurs maximales des loyers et redevances des conventions nouvelles signées en cours d'année étant réévaluées sur la base de la hausse de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^e trimestre de l'année précédente, la valeur de cet indice en 2017 étant égale à 0,75 %, les valeurs maximales des loyers et redevances des conventions nouvelles signées en 2018 seront réévaluées sur la base d'une hausse de 0,75 %.

S'agissant des loyers et redevances maximaux des conventions en cours, ils sont en principe révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'IRL du 2^e trimestre de l'année précédente.

Cependant, le C du III de l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 prévoit qu'« à compter du 1^{er} janvier 2018 et jusqu'au 31 décembre 2018, par dérogation aux articles L. 353-9-2, L. 353-9-3 et L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, les loyers et redevances maximaux et pratiqués ne peuvent faire l'objet d'aucune révision. Ces dispositions s'appliquent y compris aux contrats de location en cours. », les loyers et redevances maximaux des conventions en cours, ainsi que les loyers et redevances pratiqués des baux en cours demeureront en 2018, identiques à ceux de 2017.

Le même article 126 précise toutefois qu'« une hausse des loyers et redevances pratiqués peut être autorisée dans les conditions prévues au second alinéa de l'article L. 353-9-3 et au dernier alinéa de l'article L. 442-1 du même code » (c'est-à-dire en cas de plan de redressement approuvé par la CGLLS ou en cas de réhabilitation, dans les limites fixées par les articles précités).

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 maximales 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 maximaux.

Ainsi, ces loyers maximaux doivent faire l'objet d'un examen par vos services, lesquels 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 et des loyers ou redevances maximaux pris en compte pour le calcul de l'APL.

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

Enfin, je vous rappelle que le loyer maximal de la convention est égal au loyer maximal de base (Lmzone x CS) à laquelle sont éventuellement ajoutées des majorations, ces marges locales 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 2017 et s'inscrivant 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 en tenant compte de la localisation des logements.

Toutefois, la fixation de ces majorations doit faire suite à une concertation avec les bailleurs.

Dans ce cadre, et conformément à l'annonce faite dans l'avis loyers du 12 avril 2016, je vous invite pour l'année 2018, à répondre favorablement à toutes sollicitations de leur part visant à engager un dialogue dans la limite maximum de 15 % pour l'ensemble des opérations.

Le présent avis sera publié au *Bulletin officiel* du ministère de la transition écologique et solidaire et du ministère de la cohésion des territoires.

Fait le 8 janvier 2018.

Pour le ministre de la cohésion des territoires
et par délégation :

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

L. GIROMETTI

Le présent avis comporte 11 annexes :

- ANNEXE 1. – Les valeurs maximales des loyers et des redevances des opérations conventionnées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2017 (nouvelles conventions ÉTAT).
- ANNEXE 1 *BIS*. – Les valeurs maximales des loyers des opérations conventionnées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2017 (nouvelles conventions ANAH).
- ANNEXE 2. – Les valeurs maximales des loyers et redevances des conventions en cours.
- ANNEXE 3. – Le champ d'application du régime de la surface utile et de la surface corrigée.
- ANNEXE 4. – Les marges sur les loyers calculés sur la base de la surface utile.
- ANNEXE 5. – Les cas particuliers.
- ANNEXE 6. – Les modalités de calcul des loyers sous le régime de la surface utile.
- ANNEXE 7. – Les recommandations nationales pour les marges départementales liées aux critères techniques.
- ANNEXE 8. – La limitation du loyer au m² pour les opérations financées avec du PLUS et du PLAI dans le cas d'annexes importantes.
- ANNEXE 9. – Les règles spécifiques au conventionnement des logements-foyers existants, à distinguer des règles applicables aux structures d'hébergement.
- ANNEXE 10. – La liste des communes constituant la zone I *bis*.
- ANNEXE 11. – La liste des communes constituant la zone A *bis*.

ANNEXE 1

LES VALEURS MAXIMALES DES LOYERS ET DES REDEVANCES DES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES ENTRE LE 1^{ER} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2018

Si un loyer prévisionnel a été convenu avec le bailleur lors du montage financier et qu'un nouvel avis des loyers intervient au moment de la signature de la convention d'aide personnalisée au logement (APL) avec des valeurs 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 du 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 APL soit inférieur ou égal aux valeurs de l'avis en vigueur au moment de la signature de la convention APL.

A. – LES 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 2018

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). Ce produit peut encore faire l'objet d'une majoration locale dans les conditions prévues aux annexes 4 et 7. L'annexe 6 détaille les modalités de calcul des loyers sous le régime de la surface utile.

Pour les nouvelles conventions, les valeurs du LMzone ci-dessous ont été réévaluées sur la base de l'IRL du 2^e trimestre de l'année 2017 soit + 0,75 %.

TABLEAU A
(Loyer mensuel en euros par m² de surface utile)

TYPES DE LOGEMENTS	ZONE I	ZONE I BIS ¹	ZONE II	ZONE III
I. Logements financés en PLA d'intégration	5,65	6,01	4,96	4,59
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)	5,97	6,41	5,31	4,90
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	6,36	6,76	5,58	5,18
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	7,09	7,52	6,18	5,74

Relativement aux prêts locatifs sociaux (PLS)

Les loyers maximaux des nouvelles conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2018 des logements dits « ordinaires » financés au moyen de PLS sont réévalués sur la base de l'IRL du 2^e trimestre de l'année 2017 soit + 0,75 %.

1 Définie à l'annexe 10.

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^e et 3^e 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 13/07/1928, 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) du CCH 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.

Les loyers maximaux sont fixés dans la limite des valeurs suivantes (loyer mensuel en euros par m² de surface utile):

ZONE A <i>BIS</i>	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
13,18	10,15	8,74	8,38	7,78

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.

Le classement des communes par zones géographiques dites A/B/C est défini par l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R.304-1 du CCH. La liste des communes classées en zone A *bis* est présentée en annexe 11.

Pour mémoire, les loyers maximaux des zones B2 et C correspondent aux maximaux préalablement applicables aux zones II et III, réévalués annuellement sur la base de l'IRL (soit 150 % des loyers maximaux des logements ordinaires PLUS). Pour les zones A *bis*, A et B1 les loyers maximaux 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 du 6 mars 2001 relative à la fixation du loyer maximum des conventions des logements financés à l'aide de PLS⁴ fixant les plafonds de loyer PLS à 150 % des plafonds de loyer PLUS.

La 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.331-76-5-1⁵ du CCH. Cette convention, qui n'est pas publiée aux hypothèques, ouvrirait droit au bénéfice de l'APL (APL accession). En application des dispositions du 1^o du I de l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, les contrats de location-accession signés à compter du 1^{er} janvier 2018 ne seront plus éligibles à l'APL.

Ne sont pas concernés par cette disposition les contrats de location-accession ayant fait l'objet d'une demande avant le 31 décembre 2017 et à la condition que ces prêts ou ces contrats de location-accession soient signés avant le 31 janvier 2018.

Dans les communes ne se caractérisant pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant, les contrats de location-accession portant sur des logements anciens ne seront plus éligibles à l'APL dès lors qu'ils seront signés après le 31 décembre 2019.

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-accession⁶.

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 2018 sont ceux figurant dans le tableau ci-dessous :

4 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 (NOR: EQUU0110053C) : <http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO20016/A0060062.htm>

5 Voir aussi l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 *bis* relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière (NOR: EQUU0400077A), ainsi que les circulaires UHC/FB 1-FB 3 n° 2004-11 du 26 mai 2004 relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession - prêt social de location accession (NOR: SOCU0410151C), et, UHC/FB1-FB3 n° 2006-10 du 20 février 2006 modifiant la circulaire relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession - prêt social de location accession (NOR: SOCU0610450C).

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

Les 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 utile⁷, par mois)

ZONE géographique ⁸	PLAFOND
A bis	13,29
A	10,22
B1	8,80
B2	8,44
C	7,84

B. – LES VALEURS DU LOYER DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS EN SURFACE CORRIGÉE POUR LA PÉRIODE COMPRISE ENTRE LE 1^{ER} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2018

Le tableau B ci-après donne la valeur des loyers annuels maximaux de l'ensemble des logements conventionnés sous le régime de la surface corrigée, par type de logements et par zone.

Les valeurs ci-dessous sont réévaluées sur la base de l'IRL du 2^e trimestre de l'année 2017, soit 0,75 %.

TABLEAU B

(Loyer annuel en euros par m² de surface corrigée)

TYPES DE LOGEMENT	ZONE I	ZONE I BIS	ZONE II	ZONE III
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	41,95	44,48	36,71	34,60
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	43,83	46,38	39,03	35,88
III. « PALULOS communales ⁹ »	47,01	49,86	41,73	39,09
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 ¹⁰	52,24	55,37	46,38	43,41

7 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).

8 Le zonage est défini par l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2014/8/1/ETLL1417102A/jo>.

9 Cf. Tableau A annexe 1.

10 Cf. Tableau A annexe 1.

C. – LES VALEURS DES REDEVANCES MAXIMALES DES LOGEMENTS-FOYERS ET DES RÉSIDENCES SOCIALES CONVENTIONNÉS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2018

Le conventionnement à l'APL 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 locatif¹¹.

Les valeurs maximales des redevances à ne pas dépasser indiquées dans le tableau C ci-après, applicables aux logements-foyers et aux résidences sociales ont été actualisées sur la base de l'IRL du 2^e trimestre de l'année 2017, soit 0,75 %.

Les valeurs maximales, fixées au niveau national, représentent la part maximale de la redevance assimilable à l'équivalent loyer plus l'équivalent charges (cf. article R. 353-158 du CCH).

Concernant les résidences sociales, le financement en PLS n'étant pas adapté aux caractéristiques de ces établissements, notamment, l'accueil de personnes défavorisées ayant difficilement accès aux circuits traditionnels du logement, le PLS ne peut donc être mobilisé pour les financer.

Les financements autorisés pour les résidences sociales sont indiqués dans l'article 1.1 de l'annexe 5 de la circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales¹².

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

- l'annexe 2 « loyers maximaux et redevances maximales des conventions en cours » ;
- l'annexe 9 « règles spécifiques au conventionnement des logements-foyers existants ».

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 2018.

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

TYPE de logement	FINANCEMENT	ZONE I	ZONE I BIS	ZONE II	ZONE III
Type 1	PLA d'Intégration	378,61	397,29	343,32	318,04
	PLUS	399,67	419,39	362,46	335,59
	PLS ¹³	/	/	/	/
Type 1'	PLA d'Intégration	498,85	524,36	457,03	422,99
	PLUS	526,73	553,63	482,53	446,50
	PLS	658,39	692,03	603,22	558,21
Type 1 bis	PLA d'Intégration	548,87	576,15	503,05	464,62
	PLUS	579,32	608,20	530,92	490,69
	PLS	724,10	760,35	663,77	613,38

¹¹ 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'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif (NOR : DEVL1127358A), <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000025038599>.

¹² Circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales (NOR : SOCU0610516C), <http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO200614/A0140035.htm>

¹³ Rappel les logements privatifs dans les logements foyers pour personnes âgées ou handicapées ne peuvent pas être des T1.

TYPE de logement	FINANCEMENT	ZONE I	ZONE I BIS	ZONE II	ZONE III
Type 2	PLA d'Intégration	571,55	599,04	520,57	480,13
	PLUS	616,94	646,41	561,99	518,79
	PLS	771,30	808,12	702,58	648,42
Type 3	PLA d'Intégration	587,89	616,38	535,10	495,69
	PLUS	661,16	693,44	601,82	557,80
	PLS	826,46	866,87	752,38	697,20
Type 4	PLA d'Intégration	655,60	687,86	596,83	554,64
	PLUS	737,45	773,49	671,71	623,73
	PLS	921,85	966,85	839,60	779,66
Type 5	PLA d'Intégration	723,51	759,33	658,78	612,75
	PLUS	813,91	854,52	740,80	689,87
	PLS	1 017,45	1 068,23	926,02	862,30
Type 6	PLA d'Intégration	791,62	831,05	720,53	671,33
	PLUS	890,38	934,99	810,33	755,15
	PLS	1 113,05	1 168,80	1 012,85	943,96

ANNEXE 1 BIS

LES VALEURS MAXIMALES DES LOYERS DES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES PAR L'ANAH ENTRE LE 1^{ER} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2018

La présente annexe a pour objet de donner les valeurs des loyers maximaux des logements conventionnés en application de l'article L.321-8 du CCH à partir du 1^{er} janvier 2018.

Ces valeurs se substituent à celles édictées par l'avis du 17 février 2017 et constituent des limites supérieures qui ont vocation à être adaptées localement, par l'ANAH, notamment en fonction de la situation des marchés locatifs.

Pour les conventions conclues à compter du 1^{er} janvier 2017 un nouveau dispositif fiscal incitatif « Louer abordable », dispositif fiscal « Cosse », a été institué par l'article 46 de la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016, et codifié au O du 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI).

Les niveaux de loyers applicables à ce dispositif et notamment les loyers maximaux des conventions conclues en application de l'article L.321-8 du CCH à niveau social ou très social ont été fixés par le décret n° 2017-839 du 5 mai 2017, codifié au b) de l'article 2 *terdecies* G du CGI, en fonction des zones géographiques définies à l'article R.304-1 du CCH¹⁴.

À la date de rédaction du présent avis, ces valeurs n'ont pas encore été actualisées pour 2018.

Ces loyers maximaux sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année conformément aux dispositions prévues par l'article L.353-9-2 du CCH. Cette révision est calculée en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

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

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 concerné.

Le programme d'actions qui fonde l'attribution des subventions de l'ANAH détermine les loyers maximaux, notamment par secteur géographique et par catégorie ou taille de logement, dans le respect des loyers maximaux fixés au b) de l'article 2 *terdecies* G du code général des impôts.

Les loyers mensuels maximaux 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 m² 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 1995¹⁵ pris en application de l'article R.353-16 et de l'article R.331-10 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 resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 m² les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

Les annexes tels que emplacements réservés au stationnement des véhicules, terrasses, cours et jardins faisant l'objet d'une jouissance exclusive peuvent donner lieu à perception d'un loyer accessoire. 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

¹⁴ Pour la liste des communes de chaque zone, voir l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation (NOR: ETL1417102A).

¹⁵ Arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R.353-16 et de l'article R.331-10 du code de la construction et de l'habitation (NOR:LOGC9500042A), <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000354336>.

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.

ANNEXE 2

LES VALEURS MAXIMALES DES LOYERS ET REDEVANCES DES CONVENTIONS EN COURS

I. – LES LOYERS MAXIMAUX DES CONVENTIONS EN COURS

Pour les conventions déjà signées, 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 2^e trimestre de l'année précédente publié par l'INSEE. Cependant, en application du C du III de l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 : « à compter du 1^{er} janvier 2018 et jusqu'au 31 décembre 2018, par dérogation aux articles L. 353-9-2, L. 353-9-3 et L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, les loyers et redevances maximaux et pratiqués ne peuvent faire l'objet d'aucune révision. Ces dispositions s'appliquent y compris aux contrats de location en cours. ». Dès lors, aucune révision des loyers ne pourra être effectuée en 2018.

Les loyers maximaux des conventions en cours, ainsi que les loyers pratiqués des baux en cours restent donc, en 2018, identiques à ceux de 2017.

Règle d'arrondi appliquée : les montants en euro s'expriment avec 2 chiffres après la virgule. Pour obtenir un chiffre en euro ne comportant que 2 chiffres après la virgule, la réglementation européenne prévoit la règle d'arrondi suivante :

- si le 3^e 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. – LES REDEVANCES MAXIMALES DES CONVENTIONS EN COURS

Pour les conventions en cours, les redevances maximales sont actualisées dans les conditions fixées à l'article L. 353-9-2 du CCH. Cependant, en application de l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 précitée, aucune révision des redevances ne pourra être effectuée en 2018.

Les redevances maximales des conventions en cours, ainsi que les redevances pratiquées des contrats en cours restent, en 2018, identiques à celles de 2017.

Les spécificités des 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 1) est divisé par le nombre de résidents lorsque ceux-ci sont sans lien de parenté.

Pour l'année 2018, les valeurs maximales « lit » ne font pas l'objet de révision et s'établissent comme suit :

- en zone 1 : 298,84 € ;
- en zone 1 *bis* : 313,98 € ;
- en zone 2 : 273,36 € ;
- en zone 3 : 252,85 €.

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 4^e trimestre précédant l'année de révision et l'indice du 4^e 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 4 trimestres (moyenne associée¹⁶) 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 12 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 6 mois de l'IRL (de janvier à juin 2009) soit + 0,04% .

À compter du 1^{er} janvier 2011, les loyers maximaux des conventions en cours sont révisés sur la base de l'IRL du 2^e trimestre de l'année précédente,

¹⁶ 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.

ANNEXE 3

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

I. – LE 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 2018, pour leur construction, leur acquisition ou leur acquisition-amélioration (financements PLUS, PLAI, PLS, PCL, fonds propres).

Textes: art. R. 353-16 (1^o et 2^o) du CCH pour les HLM, art 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 2018, excepté les logements déjà conventionnés avant le 1^{er} juillet 1996 qui restent en surface corrigée (tous financements).

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

II. – LE 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 m² 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: art. R. 353-16 (3^o) du CCH pour les HLM, art. 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 m² 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: art. R. 353-134 du CCH pour les PCL, art. R. 353-208 du CCH pour les PAP locatifs, art.8 de l'annexe à l'article R. 353-90 du CCH pour les autres financements.

III. – LE 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 4

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

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

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 1. 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 15% pour tous les types d'opérations.

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 7.

Les incitations au développement d'une offre de logements adaptée aux spécificités du territoire doivent, pour faire l'objet d'une majoration locale du loyer, relever d'une amélioration de la qualité du service rendu au locataire ou de la maîtrise de la quittance. 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 : Conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011¹⁷, ces équipements 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 peuvent être utilisées pour tenir compte de la présence d'éléments mobiliers dans le logement.

¹⁷ Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos (NOR: DEVL1105488D) <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000024400356&categorieLien=id>

Il est recommandé d'établir le barème local et pluriannuel après concertation avec les bailleurs sociaux. Afin de permettre aux organismes de préparer au mieux leurs projets, le barème fixé par le préfet ou le délégataire 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, il est préférable de mener une nouvelle concertation 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.

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. Afin de favoriser la mixité sociale, les dépenses de logement doivent être accessibles à des locataires dont les ressources se situent dans une large gamme au-dessous du plafond. Des règles claires et générales sur les loyers admissibles dans certains contextes locaux doivent être établies en cohérence avec les loyers plafonds des APL et doivent être fixées 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 attentif de vos services qui doivent se préoccuper d'une part du nécessaire équilibre de gestion des organismes et d'autre part, de la dépense globale de loyer (loyer + charges + consommations liées au logement) au regard des ressources des locataires 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.

Le cas d'opérations avec des annexes importantes

En toute hypothèse, le loyer maximum au m² de surface utile qui est fixé dans la convention APL après majoration, doit être tel que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile totale par le loyer maximal au m² conventionné) ne dépasse pas de plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe et de toute majoration. Pour les immeubles avec ascenseur non obligatoire, 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 8 explicitent les modalités de ce contrôle éventuel.

II. – LES MAJORATIONS DES LOYERS POUR D'AUTRES OPÉRATIONS

1. Les 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), tel que défini en annexe 1.

Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximum au m² 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 m² conventionné) ne dépasse pas de plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

2. Les 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 3) ci-dessous.

3. Les logements (autres que ceux mentionnés au 2) ci-dessus financés avec de la PALULOS ou un prêt PAM ou 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), tel que défini en annexe 1.

Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximum au m² 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 m² conventionné) ne dépasse pas de plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

4. Les 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 1 pondérées par le coefficient de structure prévu à l'annexe 6 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 1 pondérées par le CS, ne devra jamais excéder 50 %.

ANNEXE 5

LES CAS PARTICULIERS

I. – LES 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

Le cas envisagé est celui d'une convention regroupant plusieurs opérations de moins de 10 logements chacune, caractérisées par un éclatement géographique.

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 maximaux de chaque opération, pondérés par le rapport de la surface utile correspondante, sur la 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 m² de surface utile/loyer maximum de la convention par m² de surface utile), modulé éventuellement pour tenir compte de la taille, de la situation et de la qualité du logement par rapport à l'opération à laquelle il appartient.

2. Le loyer des opérations financées en PLA d'intégration

Le loyer est calculé à partir des valeurs de base (LMzone) fixées au I du tableau A de l'annexe 1 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 soient 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. Les 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 1, 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.

4. Les opérations PLUS – construction démolition (PLUS – CD)

Ce paragraphe concerne les opérations engagées dans le cadre du premier programme national de rénovation urbaine dont les conventions APL n'auraient pas encore été finalisées.

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 premier 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 conven-

tion. 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 maximaux 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. – L'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 m² spécifique, pour l'ensemble des logements des locataires en place dépassant les plafonds de ressources (ou n'ayant pas fourni d'information sur le niveau de leurs ressources), ceci par dérogation et à titre transitoire tant que le logement est occupé par ces locataires.

Le loyer maximum au m², qui est le prix au m² 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-type, avoir pour effet d'autoriser, au moment de l'entrée en vigueur de la convention, une majoration de plus de 10% du loyer acquitté antérieurement par les locataires respectant les plafonds de ressources : les loyers pratiqués seront donc soumis à cette deuxième limite.

Pour déterminer le loyer maximum au m² 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 m² 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 euros /m ²)
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 m²) le loyer maximum dérogatoire, soit pour le logement 1 de 560 €, pour le logement 2 de 960 € et pour le logement 3 de 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 m² 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 m² inscrit dans la convention et du coefficient propre au logement, il est nécessaire de tenir compte de ce coefficient pour vérifier que le prix au m² inscrit dans la convention n'entraînera pas de baisse de loyer.

LOGEMENT	LOYER ANTÉRIEUR (en euros)	SURFACE UTILE en m ²	COEFFICIENT propre au logement ¹⁸	LOYER ANTÉRIEUR (en euros/m ² pondéré) ¹⁹
Logt 1	560 €	35 m ²	1,2	13,33 €/m ²
Logt 2	720 €	60 m ²	1,0	12,00 €/m ²
Logt 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.

¹⁸ 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.

¹⁹ Le loyer antérieur par m² pondéré est égal au loyer antérieur divisé par le produit de la surface utile par le coefficient propre au logement.

ANNEXE 6

LES 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 m² applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention établi 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 m² 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 M² 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 m² entre les petits et les grands logements.

1. Le cas général

Le coefficient de structure est égal à :

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

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 maximaux des conventions en vigueur lors de la signature de la convention initiale ; si le délai entre la signature de la convention et l'achèvement de l'opération est important, 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 :

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

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 appellerez le cas échéant aux bailleurs que la modulation selon la taille peut s'effectuer à partir des coefficients de structure relatifs à chaque logement²⁰ 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

En application du 2° de l'article R.353-16 du CCH, 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 m² pour des opérations financées avec du PLUS et du PLAI dans le cas d'annexes importantes voir annexe 8.

²⁰ Cf. « le guide de la surface utile », chapitre « coefficients de modulation propres aux logements », http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/guide_surface_utile.pdf

ANNEXE 7

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. Vous veillerez 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. Cette majoration doit, en outre, être compatible avec les recommandations précédentes, notamment en cas d'obtention d'un prêt bonifié (voir annexe 4, partie II).

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 environnementale) 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 initial de ce bâtiment est antérieure au 1^{er} janvier 2006.

Pour les opérations de construction neuve soumises à la RT 2012, il est possible d'adosser la majoration de loyer à l'atteinte d'un niveau de performance énergétique et environnementale plus ambitieux que le niveau réglementaire (RT 2012) dans le cadre d'une certification globale d'ouvrage, par un tiers organisme certificateur accrédité selon la norme EN 17065 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. À noter que certains niveaux de performance énergétique (notamment bâtiment producteur d'énergie) ne garantissent pas forcément une diminution notable des charges. Enfin, il n'est pas autorisé de faire de majoration pour le respect de la réglementation thermique.

À titre indicatif, et en l'absence de label réglementaire en matière de performance énergétique, le niveau de performance visé pourrait être *a minima* une diminution des consommations conventionnelles d'environ 15%. Des labels privés tout comme certains référentiels de certification garantissent à ce jour ce niveau de performance. De manière à accompagner les acteurs vers la future réglementation, une majoration pourra être proposée à des opérations disposant du label « Énergie Positive-Réduction Carbone » (selon les niveaux atteints). Il s'agit d'un label expérimental lancé par l'État visant à promouvoir les bâtiments énergétiquement performants et à faible empreinte carbone. Par souci de continuité avec les politiques locales de soutien notamment, les critères classiques basés sur les consommations énergétiques seront maintenus. Ils ne pourront toutefois pas être cumulatifs.

2. Présence de locaux collectifs résidentiels

La majoration de loyer recommandée au m² est égale à :

$$\sqrt{\frac{6 \times (\text{SLCR/SU}) - 6 \times (\text{SLCR/SU})^2 - 0,6}{1\,000}}$$

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 », et SU est la surface utile totale.

ANNEXE 8

LA LIMITATION DU LOYER AU M² POUR LES OPÉRATIONS FINANÇÉES AVEC DU PLUS OU DU PLAÏ 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° 1²¹ :

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) Le calcul du loyer maximum au m² 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 € x 1,0033 = 5,26 €/m².

Supposons que le barème local donne une majoration de 5 % (au regard des caractéristiques techniques et de la localisation de l'opération) alors on pourra fixer dans la convention APL un loyer maximum au m² de surface utile égal à : 5,26 € x 1,05 = 5,52 €/m².

b) La vérification de la règle de limitation du loyer conventionné au m²

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 € x 1,0267 = 5,38 €/m².

Produit locatif maximum sans marge locale ni surface annexe : 5,38 € x 1200 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 m² 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) et l'on aurait donc pu s'épargner de mener la vérification.

Exemple d'application n° 2²² :

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

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

22 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) Le calcul du loyer maximum au m² qui pourrait être fixé dans la convention

Surface utile totale avec les annexes : 1 350 m² (67,5m²/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) La vérification de la règle de limitation du loyer conventionné au m²

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 €/mois²³ (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 m² qui peut être inscrit dans la convention est donc ramené à 5,64 € par m² 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 m² 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 m² 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.

²³ Rappel du calcul du produit locatif maximum sans marge locale et ni surface annexe :
- surface utile sans annexe pour les 20 logements : 60m² 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 9

LES RÈGLES SPÉCIFIQUES AU CONVENTIONNEMENT DES LOGEMENTS-FOYERS EXISTANTS, À DISTINGUER DES RÈGLES APPLICABLES AUX STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

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 T1bis en vigueur l'année de signature de la convention d'origine.

I. – LES 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.

En application de l'article L. 353-9-3 du CCH modifié par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, la part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges peut être augmentée dans la limite de 5% en sus de la variation de l'IRL.

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

1. Le 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 2011²⁴ et réglementation relative à la sécurité et à la salubrité²⁵) ;
- 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. 365-4 du CCH.

De plus, une attention particulière sera portée à la fixation de la part de logements réservés par le préfet. Il est recommandé de signer une convention de réservation entre le préfet et le gestionnaire de la résidence sociale pour préciser les modalités de mobilisation par l'État de ces derniers en prenant en compte les obligations figurant à l'article L. 345-2-8 du code de l'action sociale et des familles.

1.1. Le 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 1.

²⁴ 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-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'État des logements ou des logements-foyers à usage locatif (NOR : DEVL1127358A), <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000025038599>.

²⁵ 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-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'État des logements ou des logements-foyers à usage locatif (NOR : LOGC960027A), <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000193808>

Circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales (NOR : SOCU0610516C), <http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO200614/A0140035.htm>.

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. *Le 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 1.

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. **Le conventionnement en résidences sociales de logements-foyers déjà conventionnés (mais pas en résidence sociale)**

Depuis le 1^{er} janvier 1995²⁶, 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.

Ou à l'expiration de la convention APL.

Dans tous les 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.

Par ailleurs, une attention particulière sera portée à la fixation de la part de logements réservés par le préfet. Il est recommandé de signer une convention de réservation entre le préfet et le gestionnaire de la résidence sociale pour préciser les modalités de mobilisation par l'État de ces derniers en prenant en compte les obligations figurant à l'article L. 345-2-8 du code de l'action sociale et des familles.

2.1. *Le conventionnement avec travaux*

Les conditions financières du conventionnement avec travaux sont prévues dans l'article R.351-56 2° du CCH.

²⁶ Circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales (NOR: SOCU0610516C), <http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO200614/A0140035.htm>.

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 fluides²⁷ 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. Le 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. – LE 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 améliorée,

Le paragraphe 3^o correspond aux opérations de construction.

²⁷ Eau, gaz, électricité correspondant à des charges personnelles

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

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>Ces financements rendant obligatoires le conventionnement dès la construction, ce cas ne peut pas être rencontré dans le cadre du conventionnement avec ou sans travaux de logements-foyers existants non conventionnés.</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 1. 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. – LE 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.

V. – LE FINANCEMENT DES RÉSIDENCES HÔTELIÈRES À VOCATION SOCIALE

Les résidences hôtelières à vocation sociale peuvent être financées en mobilisant un produit spécifique dans les conditions prévues aux articles R.331-85 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.331-87 du CCH.

ANNEXE 10

LA LISTE DES COMMUNES CONSTITUANT LA ZONE I *BIS*

*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*

(NOR: ECOF9920901A)²⁸

❖ 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.

²⁸ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000210127&fastPos=4&fastReqId=780414500&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte>

ANNEXE 11

LA LISTE DES COMMUNES CONSTITUANT LA ZONE A BIS

*Arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R.304-1
du code de la construction et de l'habitation*

(NOR: ETL1417102A)²⁹

❖ **75 – Paris :**

Paris.

❖ **78 – Yvelines :**

Chatou, Croissy-sur-Seine, Le Chesnay, Le Pecq, Le Vésinet, Maisons-Laffitte, Marly-le-Roi, Rocquencourt, Saint-Germain-en-Laye, Vélizy-Villacoublay, Versailles, 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, Issy-les-Moulineaux, La Garenne-Colombes, Le Plessis-Robinson, Levallois-Perret, Malakoff, Marnes-la-Coquette, Meudon, Montrouge, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves, Vaucresson, Ville-d'Avray.

❖ **93 – Seine-Saint-Denis :**

Aubervilliers, Bagnolet, Le Pré-Saint-Gervais, Le Raincy, Les Lilas, Montreuil, Neuilly-Plaisance, Pantin, Saint-Denis, Saint-Ouen, Villemomble.

❖ **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, Le Perreux-sur-Marne, L'Haÿ-les-Roses, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villejuif, Vincennes.

❖ **95 – Val-d'Oise :**

Enghien-les-Bains.

²⁹ <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2014/8/1/ETLL1417102A/jo>