

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 2022 (nouvelles conventions ÉTAT).
- **ANNEXE 1 bis :**
Les valeurs maximales des loyers des opérations conventionnées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022 (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 locales liées aux critères techniques.
- **ANNEXE 8 :**
La limitation du loyer au m² pour les opérations financées en PLUS ou 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 2022

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 2022

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 2021 soit + 0,42 %.

TABLEAU A

(Loyer mensuel en € 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	5,87	6,25	5,15	4,77
II. a) Logements réhabilités avec aides de l'Etat (PALULOS- PAM – ECO-PRET de la CDC) b) Logements conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat (quel qu'ait été leur mode de financement initial, à l'exception des logements prévus au IVb)	6,20	6,66	5,52	5,09
III. a) Logements financés avec du PLUS b) « PALULOS communales » ² c) Logements conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'Etat	6,61	7,02	5,80	5,38
IV. a) Logements financés en PCL b) ou ILM ou ILN ou logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24.12.63 et des régimes postérieurs conventionnés après réhabilitation avec aide de l'Etat, ou conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat ³	7,37	7,81	6,43	5,96

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° et 3° de l'article D. 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 (1er 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.

Relativement aux prêts locatifs sociaux (PLS) :

Les loyers maximaux des nouvelles conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2022 des logements dits « ordinaires » financés au moyen de PLS sont réévalués sur la base de l'IRL du 2^e trimestre de l'année 2021 soit + 0,42 %.

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

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
13,69	10,55	9,09	8,71	8,08

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 D. 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.

B. Les valeurs du loyer des logements conventionnés en surface corrigée pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022

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 2021, soit +0,42 %.

TABLEAU B

(Loyer annuel en € 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'Etat (PALULOS – PAM ECO-PRET de la CDC) ou conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat pendant le cours de leur exploitation	43,58	46,22	38,15	35,95
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'Etat ou conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat 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'Etat pendant le cours de leur exploitation	45,55	48,19	40,55	37,29
III. « PALULOS communales ⁴ »	48,85	51,81	43,36	40,63
IV. ILM ou ILN ou logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24.12.63 et des régimes postérieurs conventionnés après réhabilitation avec aide de l'Etat ou conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat pendant le cours de leur exploitation ⁵	54,28	57,54	48,19	45,10

⁴ cf. Tableau A annexe 1

⁵ 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 2022

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 locatif⁶.

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 2021, soit +0,42 %.

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 sociales⁷.

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 ».

⁶ 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>

⁷ Circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales (NOR : SOCU0610516C),
<https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0019096/A0140035.pdf;jsessionid=171F9B7434F71D33FB510D6E16DD0C35>

TABLEAU C

Part maximale de la redevance assimilable aux équivalents loyers plus charges pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022

(En €, 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	393,42	412,83	356,74	330,48
	PLUS	415,30	435,80	376,64	348,72
	PLS⁸	/	/	/	/
Type 1'	PLA d'Intégration	518,37	544,88	474,92	439,54
	PLUS	547,34	575,29	501,41	463,97
	PLS	684,15	719,11	626,82	580,05
Type 1 bis	PLA d'Intégration	570,34	598,69	522,74	482,80
	PLUS	601,99	631,99	551,70	509,89
	PLS	752,43	790,09	689,73	637,38
Type 2	PLA d'Intégration	593,91	622,47	540,93	498,92
	PLUS	641,08	671,70	583,98	539,08
	PLS	801,47	839,73	730,06	673,79
Type 3	PLA d'Intégration	610,88	640,49	556,04	515,08
	PLUS	687,02	720,57	625,37	579,62
	PLS	858,79	900,79	781,82	724,48
Type 4	PLA d'Intégration	681,25	714,77	620,18	576,34
	PLUS	766,31	803,75	697,99	648,13
	PLS	957,92	1 004,67	872,45	810,17
Type 5	PLA d'Intégration	751,81	789,04	684,55	636,72
	PLUS	845,75	887,95	769,79	716,86
	PLS	1 057,26	1 110,02	962,25	896,04
Type 6	PLA d'Intégration	822,59	863,56	748,72	697,59
	PLUS	925,21	971,57	842,03	784,69
	PLS	1 156,59	1 214,53	1 052,47	980,88

ANNEXE 1 bis

LES VALEURS MAXIMALES DES LOYERS DES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES PAR L'ANAH ENTRE LE 1^{er} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2022

Le dispositif fiscal incitatif « Louer abordable », en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017⁹, a fait l'objet d'une réforme dans le cadre de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022¹⁰. Le dispositif actuel continue de s'appliquer aux conventions pour lesquelles la demande de conventionnement est enregistrée par l'ANAH jusqu'au 28 février 2022 inclus.

Le dispositif en vigueur jusqu'au 28 février 2022

Il existe trois niveaux de conventionnement : intermédiaire, social et très social. Seules les conventions signées en application de l'article L. 321-8 du CCH, à niveau social ou très social donnent droit à l'APL.

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 sont fixés au 1^o **b) de l'article 2 terdecies G de l'annexe III du CGI**, en fonction des zones géographiques définies à l'article D. 304-1 du CCH¹¹.

Ces loyers maximaux sont révisés par décret 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.

Le délégué de l'ANAH dans le département ou le délégataire de compétences établit un programme d'actions, soumis pour avis à la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH)¹². Ce programme d'actions fixe, pour le territoire concerné, les loyers applicables au conventionnement ANAH, à des niveaux inférieurs ou égaux aux plafonds nationaux fixés par le CGI, en tenant compte de la situation des marchés locatifs.

Ces programmes d'actions territoriaux sont mis à jour annuellement, après la parution de l'instruction fiscale, pour tenir compte de la révision par décret des plafonds nationaux prévus au 1^o b) de l'article 2 terdecies G de l'annexe III du CGI. Pour la période allant du 1^{er} janvier de l'année en cours jusqu'à cette révision, les loyers applicables sont ceux prévus dans les programmes d'actions de l'année précédente, qui continuent de s'appliquer dans toutes leurs dispositions.

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 1995¹³ pris en application de l'article D. 353-16 et de l'article D. 331-10 du CCH.

⁹ Article 31 I 1^o o) du code général des impôts (CGI), créé par l'article 46 de la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016.

¹⁰ cf. Article 67 de la loi de finances

¹¹ Pour la liste des communes de chaque zone, voir l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation (NOR : ETL1417102A).

¹² Articles R.321-10 I 1^o et II 1^o ; R.321-10-1 1^o ; R.321-11 III 4^o a) du CCH

¹³ Arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article D. 353-16 et de l'article D. 331-10 du code de la construction et de l'habitation (NOR:LOGC9500042A), <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000354336>.

Les annexes qui n'entrent pas déjà dans le calcul de la surface habitable dite « fiscale », telles que emplacements réservés au stationnement des véhicules, terrasses, cours et jardins faisant l'objet d'une jouissance exclusive, peuvent donner lieu à perception d'un loyer accessoire. Le loyer de ces annexes est fixé en accord avec les services de l'ANAH et en fonction des pratiques locales.

Les évolutions du dispositif à compter du 1^{er} mars 2022

Dans le cadre du nouveau dispositif « Loc'Avantages »¹⁴, les plafonds de loyers ne seront plus déterminés en fonction du zonage ABC mais ils le seront à partir de l'estimation du loyer de marché dans le parc locatif privé au niveau communal. La méthode de détermination des plafonds de loyer sera fixée au niveau national et reposera sur les données des observatoires locaux des loyers, ainsi que de la carte des loyers publiée en 2020 par le ministère chargé du logement.

Les plafonds de loyers seront ensuite déterminés par application d'une décote à ces estimations, selon trois segments, le segment avec les plafonds les plus bas correspondant à la réduction d'impôt la plus importante.

La publication d'un texte réglementaire précisant la valeur de ces plafonds de loyers et les modalités d'application est prévue au début de l'année 2022. Les plafonds par commune seront également disponibles sur le site de l'ANAH.

¹⁴ Article 199 tricies du CGI

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, **soit pour le 1^{er} janvier 2022, + 0,42 %**.
- En 2018, en application du C du III de l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, les loyers et redevances maximaux et pratiqués ont été gelés. Les lois de finances suivantes n'ont pas prévu de mesure analogue.
Attention : Aucun cumul d'actualisations à des fins de « rattrapage » pour l'année 2018 n'est autorisé.

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^{ème} 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.

Sur la base de l'IRL du 2^e trimestre 2021, la révision de la redevance maximale est donc de + 0,42 % au 1^{er} janvier 2022 pour l'ensemble des logements foyers et résidences sociales.

Attention : Comme pour le logement ordinaire, aucun cumul d'actualisations à des fins de « rattrapage » pour l'année 2018 n'est autorisé.

- 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, T1bis et T2. **Ces valeurs étaient appliquées à chaque résident** occupant une chambre avec d'autres personnes sans lien de parenté.

A 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 2022, les valeurs maximales « lit », révisées sur la base de l'IRL du 2e trimestre de l'année 2021 soit + 0,42 %, s'établissent comme suit :

- en zone 1 : 310,54 €
- en zone 1 bis : 326,25 €
- en zone 2 : 284,05 €
- en zone 3 : 262,75 €

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 associée¹⁵) 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).
- **A 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 % .
- **A 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.
- **En 2018**, en application du C du III de l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, les loyers et redevances maximaux et pratiqués ont été gelés.

¹⁵ 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 2022, pour leur construction, leur acquisition ou leur acquisition-amélioration (financements PLUS, PLAI, PLS, PCL, fonds propres).

Textes : art. D.353-16 (1^o et 2^o) du CCH pour les OHLM, art D.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 2022, excepté les logements déjà conventionnés avant le 1^{er} juillet 1996 qui restent en surface corrigée (tous financements).

Textes : art. D.353-134 du CCH pour les PCL, art. D.353-208 du CCH pour les PAP locatifs, art.8 de l'annexe à l'article D.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. D.353-16 (3^o) du CCH pour les OHLM, art. D.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. D.353-134 du CCH pour les PCL, art. D.353-208 du CCH pour les PAP locatifs, art.8 de l'annexe à l'article D.353-90 du CCH pour les autres financements.

III. TABLEAU DE SYNTHÈSE

CONVENTION TYPE	SURFACE UTILE	SURFACE CORRIGÉE
OHLM (D.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 : <ul style="list-style-type: none"> • conventionnés à l'occasion de travaux d'amélioration, • appartenant à un organisme HLM et conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation.
SEM (D.353-59 du CCH) AUTRES BAILLEURS (D.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 PLAÎ

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 et infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos :

- les obligations dans les bâtiments sont fixées par la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités qui a modifié le CCH (articles L. 113-11 à L. 113-20) ainsi que par le

décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 d'application pour la recharge des véhicules électriques¹⁶ ;

- le stationnement sécurisé des vélos doit respecter les dispositions du décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 modifié par le décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016¹⁷ ; ces équipements de stationnement sont obligatoires pour les bâtiments neufs à usage d'habitation dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1^{er} janvier 2017.

* Constructions neuves soumises à la RE 2020 : le cumul des exigences de performance énergétique et environnementale fait que le recours à la chaleur renouvelable est indirectement obligatoire dès le 1^{er} janvier 2022 pour les maisons individuelles et dès le 1^{er} janvier 2025 pour les logements collectifs. Toute majoration pour le recours à la chaleur renouvelable n'est donc envisageable que pour les logements collectifs, et ce jusqu'au 31 décembre 2024.

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

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.

¹⁶ Décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 relatif aux caractéristiques minimales des dispositifs d'alimentation et de sécurité des installations de recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables (NOR : LOGL2013109D)

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)

Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos dans les bâtiments neufs (NOR : LHAL1530937D)

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 1, 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) Les logements ayant bénéficié d'anciens prêts du CFF (avant le 3 janvier 1977) ou conventionnés sans aide de l'Etat

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'Etat, 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.

3) Les opérations PLUS – construction démolition (PLUS – CD)

Ce paragraphe concerne les opérations engagées dans le cadre du premier programme national de rénovation urbaine (PNRU) 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 règlement général de l'ANRU relatif au PNRU 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 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.

4) Opération mixte, financée pour partie en PLUS et pour partie en PLAI

En principe, une convention APL doit être établie par financement. Dans le cas contraire, il convient alors de calculer le loyer maximum des logements correspondant à chacun des financements avec le coefficient de structure correspondant (comme s'il y avait deux conventions regroupées en une) et de fixer la date d'expiration de la convention en fonction du prêt ayant la durée la plus longue.

II. L'ACQUISITION DE LOGEMENTS DÉJÀ OCCUPÉS

Lorsque des locataires occupent des logements qui sont, par la suite, conventionnés à l'occasion d'opérations aidées d'acquisition simple¹⁸, d'acquisition-amélioration, d'amélioration ou même, dans certains cas, à l'occasion d'un conventionnement sans aide, des règles spécifiques de fixation du loyer s'appliquent.

1) Dans tous les cas

En application de l'article L. 353-7 du CCH, le propriétaire doit proposer au locataire en place un bail conforme aux stipulations de la convention APL.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. S'il refuse, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours, jusqu'à son expiration (article L. 353-7 du CCH modifié par l'article 88 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique).

Pour les locataires ayant opté pour un nouveau bail conforme à la convention, l'article L. 353-16 du CCH, dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) précise que le bailleur peut fixer un nouveau loyer dans la limite du loyer maximum de la convention APL.

2) Cas des logements qui appartenaient au secteur privé avant leur conventionnement

Dans ce cas, pour le locataire en place ayant accepté un nouveau bail conforme à la convention, l'article D. 353-16 du CCH et les conventions-types OHLM (articles 9 bis et 10 bis) et SEM (article 8 bis et 9 bis) encadrent la fixation du nouveau loyer.

Les dispositions de l'article D. 353-16 du CCH et celles des articles 9 bis de la convention type OHLM et 8 bis de la convention type SEM prévoient un loyer maximum dérogatoire au loyer maximum de la convention.

¹⁸ NB : Afin d'encourager les bailleurs sociaux à acquérir des logements ne nécessitant pas à court terme la réalisation de travaux d'amélioration, l'article D.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.

Le nouveau loyer des locataires en place dont les ressources sont supérieures au plafond de ressources applicable est fixé dans la limite de ce loyer maximum dérogatoire.

Afin de permettre au bailleur d'identifier les locataires concernés, l'article 10 bis de la convention APL type OHLM et l'article 9 bis de la convention APL type SEM prévoient que le bailleur informe les locataires en place, dans le mois qui suit la signature de la convention, qu'ils disposent d'un délai de deux mois pour présenter leurs justificatifs de revenus (le loyer maximum dérogatoire s'applique aussi aux locataires n'ayant pas fourni les informations demandées).

Le loyer maximum dérogatoire au m², renseigné à l'article 9 bis ou 8 bis de la convention selon le cas, permet de calculer le loyer maximum applicable par dérogation à chacun des logements concernés (il sera ensuite multiplié par la surface utile du logement et par le coefficient propre au logement : art. D. 353-16 du CCH). Ce loyer maximum dérogatoire ne pourra cependant 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, lorsque ce loyer est supérieur au loyer maximum de la convention fixé à l'article 9 (convention OHLM) ou 8 (convention SEM).

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 D.353-16 du CCH) tous égaux à 1 ou différenciés, les méthodes de calcul pour fixer le loyer maximum au m² à inscrire dans la convention sont les suivantes :

Exemple 1 : Coefficients propres aux logements tous égaux à 1

Logement	Loyer antérieur (en €)	Surface utile en m ²	Loyer antérieur (en € /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 560 € pour le logement 1, 960 € pour le logement 2 et 1280 € pour le logement 3.

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 €)	Surface utile en m²	Coefficient propre au logement¹⁹	Loyer antérieur (en €/m² pondéré)²⁰
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 au minimum à 13,89 €/m² le loyer maximum dérogatoire.

¹⁹ 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.

²⁰ 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 D.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 D.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, 1bis, 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 :

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

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 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 OHLM ou SEM :**

Chaque logement est regardé comme une opération à part entière :

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

II) Le coefficient propre au logement 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 logement²¹ 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 D.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 du bailleur. Toutefois, le bailleur doit inscrire à la convention un loyer accessoire maximum.

IV) Cas de limitation du loyer au m² pour des opérations financées en PLUS ou PLAI dans le cas d'annexes importantes

Voir annexe 8.

²¹ cf. « le guide de la surface utile », chapitre « coefficients de modulation propres aux logements », https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-06/DHUP_guide_surface_utile.pdf

ANNEXE 7

LES 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 doit 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 et de qualité environnementale 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.

Il est intéressant de citer à ce titre le label « bâtiment biosourcé », institué par l'arrêté du 19 décembre 2012. Ce label définit notamment des taux d'incorporation de matière biosourcée dans les bâtiments neufs. Il vise à la fois la qualité environnementale et la performance énergétique.

Le choix des taux de majoration de loyer accordés est laissé à votre appréciation. 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 conviendra de plafonner les majorations de loyer et pour les majorations qui tiennent compte de la performance énergétique, dans la mesure du possible, de les rendre inférieures à l'économie de charges attendue pour le locataire.

Le simple respect de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire (RT2012 ou RE2020) ne pourra pas donner lieu à une majoration de loyer.

a) 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.

Des labels privés tout comme certains référentiels de certification garantissent à ce jour ce niveau de performance. 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.

b) Pour les opérations de construction neuve soumises à la RE2020

L'entrée en vigueur de la RE2020 au 1^{er} janvier 2022 marque l'entrée de la performance environnementale comme exigence réglementaire pour la construction. Deux indicateurs ont été retenus : $I_{c,énergie}$ et $I_{c,construction}$ correspondant respectivement à l'impact sur le changement

climatique de la consommation d'énergie primaire (kq éq. CO₂/m²) et à l'impact sur le changement climatique de la construction lié aux composants du bâtiment et au chantier (kq éq. CO₂/m²).

La RE2020 prévoit 3 échéances postérieures à 2022 : 2025, 2028 et 2031. Seuls les indicateurs environnementaux évoluent à ces différentes dates, faisant de l'« impact environnemental » le prochain terrain de progrès pour la construction neuve.

Les niveaux de performance correspondant aux jalons ultérieurs de la RE2020 pourront constituer des références pour définir les majorations de loyer. Dès 2022, l'atteinte d'un niveau « 2025 » constituera à titre d'exemple un défi important en logement collectif.

En termes de performance énergétique, la RE2020 marque également une évolution significative de la performance de l'enveloppe (via l'indicateur BBIO), elle ne prévoit cependant pas d'évolution des exigences liées à cette performance entre 2022 et 2031 considérant que le niveau atteint est d'ores et déjà élevé.

Il reste toutefois possible de définir des niveaux de performances supérieurs sur ce volet. Les exigences ne pourront ici pas reposer uniquement sur l'indicateur Cep (dimensionné comme un « garde-fou » dans la RE 2020). Elles pourront donc au choix reposer sur l'indicateur BBIO, qui caractérise la performance énergétique intrinsèque des bâtiments, et/ou conjointement sur les indicateurs Cep (consommation conventionnelle en énergie primaire totale) et Cep,nr (consommation conventionnelle en énergie primaire non renouvelable), davantage liés aux systèmes, mais qui caractérisent mieux les consommations énergétiques des bâtiments. A titre d'exemple, l'atteinte d'un niveau de performance BBIO(RE2020) -10% ou l'atteinte conjointe des niveaux Cep,nr (RE2020) -10% et Cep (RE2020) -10% représentent des défis proportionnés.

c) Pour les opérations liées à l'existant

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 1er 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 1er janvier 2006.

A 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 30 %²², assortie de l'obligation d'une consommation conventionnelle en énergie primaire du logement après travaux inférieure à 330 kWh/m²/an et d'émissions induites de gaz à effet de serre inférieures à 70kgéqCO₂/m².an²³, correspondant au seuil supérieur²⁴ de la classe E du nouveau diagnostic de performance énergétique en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2021.

2) Présence de locaux collectifs résidentiels

La majoration de loyer recommandée au m² est égale à :

²² A titre indicatif, ce gain énergétique minimal de 30 % en énergie primaire correspond à l'exigence imposée aux maîtres d'ouvrage pour le bénéfice de fonds européens dans le cadre de la réalisation d'opérations de rénovation énergétique.

²³ Il convient de favoriser la sortie de passoires (classes F et G) des logements du parc social, car les logements de classe G deviendront non décentés du point de vue énergétique à partir du 1^{er} janvier 2025, puis les logements de classe F à compter du 1^{er} janvier 2028, en application de l'article 160 de la loi Climat et Résilience.

²⁴ Une nouvelle échelle de répartition des étiquettes énergétiques du DPE a été définie à la date du 1^{er} juillet 2021, dans le cadre de la réforme du DPE prévue par l'article 179 de la loi ELAN et de l'article 148 de la loi Climat et Résilience.

$$\sqrt{\frac{6 \times (\text{SLCR}/\text{SU}) - 6 \times (\text{SLCR}/\text{SU})^2 - 0,6}{1000}}$$

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 FINANCÉES EN PLUS OU PLAI 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°125 :

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 6m² par logement, donc 120 m² pour les 20 logements de l'opération) et représentent ainsi 10% de la surface habitable de l'opération (1200 m²). La surface utile d'un logement est donc de 66 m² et la surface utile totale de l'opération atteint **1320 m²**.

a) le calcul du loyer maximum au m² pouvant être fixé dans la convention :

Surface utile totale : 1320 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 x 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°2²⁶:

On suppose maintenant que dans l'exemple précédent, la majoration locale s'élève à **11,5%** et qu'il y a 15 m² d'annexes par logement. Les surfaces annexes, décomptées à 50% (soit 7,5 m² par 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 €/mois**²⁷ (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.

²⁶ Exemple avec des valeurs du 1^{er} janvier 2010

²⁷ Rappel du calcul du produit locatif maximum sans marge locale ni surface annexe :
surface utile sans annexe pour les 20 logements : 60m² x 20 = 1 200 m²
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, A DISTINGUER DES RÈGLES APPLICABLES AUX STRUCTURES D'HEBERGEMENT

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 AGÉES 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 2011²⁸ 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.365-4 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'Etat 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.832-21 du CCH.

²⁸ 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'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif (NOR : DEVL1127358A), <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000025038599>

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.

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.832-21 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 1995²⁹, 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'Etat.

Ou à l'expiration de la convention APL.

²⁹ Circulaire no 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales (NOR : SOCU0610516C), <https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0019096/A0140035.pdf;jsessionid=171F9B7434F71D33FB510D6E16DD0C35>

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'Etat 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.832-21 2° 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 fluides³⁰ 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

³⁰

Eau, gaz, électricité correspondant à des charges personnelles

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 ».

A 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 AGÉES OU DE PERSONNES HANDICAPÉES EXISTANTS NON CONVENTIONNÉS

Les conditions financières du conventionnement sont prévues à l'article R.832-21 du CCH :

- Le paragraphe 1° correspond aux opérations de conventionnement sans travaux,
- Le paragraphe 2° correspond aux opérations d'amélioration ou d'acquisition améliorée,
- Le paragraphe 3° correspond aux opérations de construction.

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

paragraphe 1° (conventionnement sans travaux)	paragraphe 2° (amélioration ou acquisition améliorée)	paragraphe 3° (construction)
<ul style="list-style-type: none"> - 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 - L.411-1 : financement dans le cadre de la législation HLM - R.311-1 : primes et prêts à la construction - R.431-49 : bonifications de prêts HLM - Subventions à hauteur d'au moins 20 % du coût de la construction versées par le ministère de la santé 	<ul style="list-style-type: none"> - Financements prévus par la section 1 du chapitre Ier du titre III du livre III : PLUS, PLAI, PLS - Financement prévu par la section 1 du chapitre III du titre II du livre III : PALULOS/PAM - 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 - L. 313-1 (alinéa 3) pour les opérations ayant fait l'objet d'un agrément des ministres chargés du logement et des travailleurs immigrés 	<ul style="list-style-type: none"> - Financements prévus par la section 1 du chapitre Ier du titre III du livre III : PLUS, PLAI, PLS. <i>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.</i> - Subventions à hauteur d'au moins 20 % du coût de la construction versées par le ministère de la santé

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 D.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 D.331-103 du CCH.

V LE FINANCEMENT DES RÉSIDENCES HOTELIÈRES A VOCATION SOCIALE

Les résidences hôtelières à vocation sociale peuvent être financées en mobilisant un produit spécifique dans les conditions prévues aux articles D.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 D.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)³¹

❖ Paris

❖ Aubervilliers, Bagnole, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

³¹

<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 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation* *(NOR : ETL1417102A)³²*

❖ **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.