

ANNEXE 1

VALEURS MAXIMALES DES LOYERS ET DES REDEVANCES DES OPERATIONS CONVENTIONNEES ENTRE LE 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016

Si un loyer prévisionnel a été convenu avec le bailleur lors du montage financier, et qu'une nouvelle circulaire loyers intervient au moment de la signature de la convention APL, avec des valeurs Lmzone supérieures, les services peuvent examiner les demandes des bailleurs visant à adopter ces nouvelles valeurs dans la convention APL. Toutefois, cet examen ne constitue pas une réactualisation au sens juridique du terme : le Préfet est en droit de maintenir la valeur de loyer initialement convenu si celui-ci permet déjà d'atteindre l'équilibre de l'opération. Il importe, en tout état de cause, que le loyer définitif inscrit dans la convention soit inférieur ou égal aux valeurs de la circulaire en vigueur au moment de la signature de la convention.

A. Valeurs du loyer maximal de zone (LMzone) des logements conventionnés en surface utile pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016

Le loyer maximal de base mensuel est le produit du loyer maximal de zone (LMzone), tel qu'indiqué dans le tableau A ci-après, et du coefficient de structure de l'opération (CS) tel que calculé en annexe 6. Cette dernière rappelle les modalités de calcul des loyers sous le régime de la surface utile.

Pour les nouvelles conventions, les valeurs ci-dessous ont été réévaluées sur la base d'une hausse de 0,08 % (IRL du 2^e trimestre de l'année 2015).

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 | 5,61 | 5,97 | 4,92 | 4,56 |
| 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) | 5,93 | 6,36 | 5,27 | 4,86 |
| III. a) Logements financés avec du PLUS b) « PALULOS communales » ² c) Logements conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'Etat | 6,31 | 6,71 | 5,54 | 5,14 |
| IV. a) Logements financés en PCL b) ou ILM ou ILN ou logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24.12.63 et des régimes postérieurs conventionnés après réhabilitation avec aide de l'Etat, ou conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat ³ | 7,04 | 7,46 | 6,13 | 5,70 |

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 juillet 1928, des décrets n°63-1324 du 24 décembre 1963, des immeubles à loyer moyen financés en application du décret n°68-812 du 13 septembre 1968, de l'article R. 311-1 (1^{er} alinéa) et des arrêtés du 29 mai 1968 et du 16 novembre 1970, des immeubles à loyer normal financés en application de l'arrêté du 25 mai 1961.

Disposition relatives aux prêts locatifs sociaux (PLS) :

Cet avis modifie les loyers maximaux des nouvelles conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2016 des logements dits « ordinaires » financés au moyen de PLS. Je vous rappelle que ces modifications des loyers maximaux n'ont pas d'incidence sur les conventions en cours dont les loyers s'actualisent dans les conditions de droit commun (voir annexe 2).

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 |
|------------|--------|---------|---------|--------|
| 13,08 | 10,07 | 8,67 | 8,32 | 7,72 |

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

Suite à la publication d'un zonage A/B/C révisé, le classement des communes est désormais défini par l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

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 UHC/DH 2/3 n°2001-14 du 6 mars 2001 relative à la fixation du loyer maximum des conventions des logements financés à l'aide de PLS fixant les plafonds de loyer PLS à 150 % des plafonds de loyer PLUS.

Valeur de la partie de la redevance correspondant au droit à la jouissance d'un logement pour les logements financés par un prêt social de location-accession (PSLA)

Les opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs financés par le PSLA font l'objet d'une convention spécifique entre l'Etat et l'opérateur bailleur, en application de l'article R. 331-76-5-1⁴ du CCH, convention qui ouvre droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL accession) et n'est pas publiée aux hypothèques.

Les logements ainsi financés, occupés à titre de résidence principale, par des personnes sous condition de ressources, sont soumis aux conditions fixées par un contrat de location-accession⁵.

Le ménage occupant le logement verse une redevance constituée d'une fraction locative, correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement et assimilable à un loyer, et d'une fraction acquisitive imputable sur le prix du logement. La fraction locative mensuelle ne doit pas excéder les plafonds fixés par arrêté, exprimés en euros par m² de surface utile. La révision des plafonds de la fraction locative de

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

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

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 2016 sont ceux figurant dans le tableau ci-dessous :

Plafonds de la partie redevance mensuelle correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement fixés en application de l'article R. 331-76-5-1 du CCH :
(en euros, par mètre carré de surface utile⁶, par mois)

| Zone géographique⁷ | Plafond |
|--------------------------------------|----------------|
| A bis | 13,19 |
| A | 10,14 |
| B1 | 8,73 |
| B2 | 8,38 |
| C | 7,78 |

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

⁷ Le zonage est défini par l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

B. Valeurs du loyer des logements conventionnés en surface corrigée pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016

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

Les valeurs ci-dessous ont été réévaluées sur la base d'une hausse de 0,08 % (IRL du 2^e trimestre de l'année 2015).

TABLEAU B

(Loyer annuel en € par m² de surface corrigée)

| .I 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 | 41,64 | 44,15 | 36,44 | 34,34 |
| 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 | 43,50 | 46,03 | 38,74 | 35,61 |
| III. « PALULOS communales ⁸ » | 46,66 | 49,49 | 41,42 | 38,80 |
| 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 ⁹ | 51,85 | 54,96 | 46,03 | 43,09 |

⁸ cf. annexe I

⁹ cf. annexe I

C. Valeurs des redevances maximales des logements-foyers et des résidences sociales conventionnés entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016

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

Les valeurs maximales des redevances à ne pas dépasser indiquées dans le tableau ci-après (tableau C), applicables aux logements-foyers et aux résidences sociales ont été actualisées sur la base d'une hausse de 0,08 %.

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

Le financement en PLS n'étant pas adapté aux caractéristiques des résidences sociales, à savoir de répondre à la demande de nombreuses personnes défavorisées ayant difficilement accès aux circuits traditionnels du logement, il ne peut donc être mobilisé pour financer de tels établissements.

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

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

TABLEAU C

La part maximale de la redevance assimilable aux équivalents loyers plus charges pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016 est réévaluée sur la base d'une hausse de 0,08 %.

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

| <u>Type de logement</u> ¹⁰ | Financement | Zone I | Zone I bis | Zone II | Zone III |
|---------------------------------------|-------------------|---------|------------|---------|----------|
| Type 1 | PLA d'Intégration | 375,79 | 394,33 | 340,76 | 315,67 |
| | PLUS | 396,69 | 416,27 | 359,76 | 333,09 |
| | PLS ¹¹ | / | / | / | // |
| Type 1' | PLA d'Intégration | 495,14 | 520,46 | 453,63 | 419,84 |
| | PLUS | 522,81 | 549,51 | 478,94 | 443,18 |
| | PLS | 653,49 | 686,88 | 598,73 | 554,05 |
| Type 1 bis | PLA d'Intégration | 544,78 | 571,86 | 499,31 | 461,16 |
| | PLUS | 575,01 | 603,67 | 526,97 | 487,04 |
| | PLS | 718,71 | 754,69 | 658,83 | 608,81 |
| Type 2 | PLA d'Intégration | 567,30 | 594,58 | 516,69 | 476,56 |
| | PLUS | 612,35 | 641,60 | 557,81 | 514,93 |
| | PLS | 765,56 | 802,10 | 697,35 | 643,59 |
| Type 3 | PLA d'Intégration | 583,51 | 611,79 | 531,12 | 492,00 |
| | PLUS | 656,24 | 688,28 | 597,34 | 553,65 |
| | PLS | 820,31 | 860,42 | 746,78 | 692,01 |
| Type 4 | PLA d'Intégration | 650,72 | 682,74 | 592,39 | 550,51 |
| | PLUS | 731,96 | 767,73 | 666,71 | 619,09 |
| | PLS | 914,99 | 959,65 | 833,35 | 773,86 |
| Type 5 | PLA d'Intégration | 718,12 | 753,68 | 653,88 | 608,19 |
| | PLUS | 807,85 | 848,16 | 735,29 | 684,73 |
| | PLS | 1009,88 | 1060,28 | 919,13 | 855,88 |
| Type 6 | PLA d'Intégration | 785,73 | 824,86 | 715,17 | 666,33 |
| | PLUS | 883,75 | 928,03 | 804,30 | 749,53 |
| | PLS | 1104,76 | 1160,10 | 1005,31 | 936,93 |

¹⁰ cf arrêté du 17 octobre 2011 (Jo du 28 décembre 2011)

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