

ANNEXE 1 bis

VALEURS MAXIMALES DES LOYERS DES OPERATIONS CONVENTIONNEES PAR L'ANAH ENTRE LE 1^{er} janvier ET LE 31 décembre 2016

La présente annexe a pour objet de vous donner les valeurs des loyers maximaux des logements conventionnés en application de l'article L.321-8 du CCH à partir du **1^{er} janvier 2016**.

Ces valeurs se substituent à celles édictées par l'avis du 10 février 2015 et constituent des limites supérieures qui ont vocation à être adaptées localement, notamment en fonction de la situation des marchés locatifs.

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

Les règles d'adaptation ont été définies par une instruction de l'ANAH n° 2007-04 du 31 décembre 2007, parue au bulletin officiel du ministère de l'Équipement du 25 février 2008 relative à l'adaptation des loyers conventionnés.

Le dispositif relatif aux loyers applicables aux conventions signées en application de l'article L.321-8 du CCH est inscrit dans le programme d'actions qui, en application du 1° du I et du II de l'article R.321-10, du 1° de l'article R.321-10-1 et du a) du 4° du III de l'article R.321-11 du CCH, est établi, suivant le cas, par le délégué de l'agence dans le département ou par le délégataire, et soumis pour avis à la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) du territoire de compétence concerné.

Le programme d'actions qui fonde l'attribution des subventions de l'ANAH détermine les loyers maximaux, notamment par secteur géographique et par catégorie ou taille de logement, dans le respect des loyers maximaux fixés par l'annexe 1bis.

Les loyers mensuels maximaux définis dans les tableaux ci-après sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable dite « fiscale » (surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 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 1995 pris en application de l'article R. 353-16 et de l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit des surfaces annexes réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 m² les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

Les annexes tels que emplacements réservés au stationnement des véhicules, terrasses, cours et jardins faisant l'objet d'une jouissance exclusive peuvent donner lieu à perception d'un loyer accessoire. Toutefois, dès lors que ces éléments annexes ne peuvent être loués à un tiers indépendamment du logement, comme c'est le cas notamment lorsqu'ils ne sont pas séparés physiquement du lieu d'habitation, ou que la location de ceux-ci est imposée au locataire comme condition pour la conclusion du bail d'habitation, il ne peut être fait abstraction du montant du loyer accessoire pour l'appréciation du respect de la condition de loyer. Le loyer de ces annexes est fixé en accord avec les services de l'ANAH et en fonction des pratiques locales. En cas d'abus de la part des bailleurs, les locataires peuvent engager une procédure judiciaire au motif que les loyers de ces annexes sont plus élevés que ceux habituellement pratiqués dans le voisinage.

Loyers mensuels maximaux en € par m² de surface habitable dite « fiscale »

Les tableaux ci-dessous devront tenir compte du nouveau zonage (cf annexe à l'arrêté du 1^{er} août 2014)

Type de logement	Zone A	Zone B	Zone C
I conventionnement Anah « social »	6,63	6,02	5,40
II conventionnement Anah « très social »	6,27	5,85	5,21

Dans les zones où le marché locatif est particulièrement tendu, il pourra être dérogé aux valeurs du tableau ci-dessus, dans la limite du loyer maximum dérogatoire figurant dans le tableau suivant. Cette possibilité vise en particulier les logements de moins de 65 m² afin de tenir compte de la cherté au mètre carré des petits logements par rapport aux grands, ainsi que ceux dont la superficie des annexes non prise en compte dans le calcul de la surface de référence est très élevée.

Loyers mensuels maximaux dérogatoires en € par m² de surface habitable dite « fiscale »

Types de logements	Zone A	Zone B	Zone C
I- conventionnement Anah « social » dérogatoire	9,92	8,20	6,39
II – conventionnement Anah « très social » dérogatoire	9,05	7,00	5,78

L'instruction de l'ANAH précitée fixe, dans les limites ci-dessus, les conditions relatives à l'application du loyer dérogatoire en fonction du niveau des loyers de marché.