

ANNEXE 5

CAS PARTICULIERS ET DEROGATIONS

I. CAS PARTICULIERS SELON LES DIFFERENTS TYPES DE FINANCEMENTS OU DE BAILLEURS

1) **- Le loyer des opérations financées en PLUS comportant moins de 10 logements et regroupées dans une convention :**

Pour fixer le loyer maximum figurant dans la convention, il convient d'abord de calculer séparément le loyer maximum de chaque opération en tenant compte de sa surface utile, de son coefficient de structure et de ses marges spécifiques. Le loyer maximum de la convention est la somme des loyers maximaux de chaque opération, pondérés par le rapport de la surface utile correspondante à une surface utile de l'ensemble des opérations regroupées dans la convention.

Pour le calcul du loyer maximum applicable aux logements conventionnés, compte tenu de l'hétérogénéité possible des opérations regroupées dans une même convention, le coefficient propre au logement devra systématiquement prendre en compte le coefficient propre à l'opération (loyer maximum de l'opération par m² de surface utile/loyer maximum de la convention par m² de surface utile), modulé éventuellement pour tenir compte de la taille, de la situation et de la qualité du logement par rapport à l'opération à laquelle il appartient.

2) **- Le loyer des opérations financées en PLA d'intégration :**

Le loyer est calculé à partir des valeurs de base (LMZone) fixées au I. du tableau A de l'annexe 1 pondérées par le coefficient de structure de l'opération et les éventuelles marges locales.

Pour ces logements, il convient d'être particulièrement attentif à ce que l'ensemble des dépenses liées au logement soient compatibles avec les ressources des occupants. Les loyers inscrits dans les conventions doivent être les plus faibles possibles et le mode de chauffage doit être d'un coût de fonctionnement économique.

3) **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.

4) **Opérations PLUS – démolition (PLUS – CD)**

En cas de PLUS – CD assorti d'une subvention Action logement ou d'une subvention de l'ANRU au taux de 17%, le loyer maximum d'au moins 50% des logements du programme ne doit pas dépasser 90 % du loyer maximum PLUS de référence. Lorsque le taux de cette subvention de l'ANRU est de 22 %, ce plafond de loyer s'applique à 100% des logements du programme. L'article 1.1.1.2 du titre II du règlement général de l'ANRU précise par ailleurs que les marges locales pour l'établissement du plafond de loyer doivent être limitées aux critères techniques permettant une réelle maîtrise des charges des locataires et à l'installation d'ascenseur.

La rédaction des conventions ne prévoit que l'inscription d'un loyer maximum. Toutefois, afin de faciliter la lecture des conventions passées pour ce type d'opération, il est toléré exceptionnellement que le loyer égal à 90% du PLUS apparaisse dans le descriptif du programme (tableau relatif aux loyers). Ces deux plafonds de loyers restent applicables pendant toute la durée de la convention. En outre, afin de veiller à la diversité dans l'attribution des logements, il est recommandé d'identifier de manière détaillée les logements issus de l'application de ces maximaux dans ce même descriptif.

Les règles de mixité sociale s'appliquent à l'opération dans son ensemble et restent valables pendant toute la durée de la convention. Toutefois, les 10 % de logements pouvant être loués à des ménages dépassant les plafonds de ressources dans la limite de 120 % des plafonds de base ne peuvent pas faire partie des 50 % de logements à loyers minorés.

II. ACQUISITION DE LOGEMENTS DEJA OCCUPES

Afin d'encourager les bailleurs sociaux à acquérir des logements ne nécessitant pas à court terme la réalisation de travaux d'amélioration, l'article R.331-1 du CCH a rendu facultative (sauf pour les logements foyers personnes âgées et personnes handicapées) la réalisation de travaux lors de l'acquisition de logements sociaux avec une aide financière de l'Etat.

Pour tenir compte des conditions d'acquisition et afin d'éviter un effet d'aubaine pour les locataires en place dont les ressources dépassent les plafonds applicables lors de l'attribution d'un logement social, un dispositif est mis en place et permet de maintenir le loyer de ces locataires au niveau de celui qu'ils acquittaient avant l'acquisition et le conventionnement à l'APL de leur logement, voire de le majorer dans la limite de 10 %, même si ce loyer était supérieur au loyer maximal prévu par la convention.

Les conventions types ayant été modifiées à cet effet, les conventions prévoient désormais un loyer maximal au m² spécifique, pour l'ensemble des logements des locataires en place dépassant les plafonds de ressources (ou n'ayant pas fourni d'information sur le niveau de leurs ressources), ceci par dérogation et à titre transitoire tant que le logement est occupé par ces locataires.

Le loyer maximum au m², qui est le prix au m² prévu au b) de l'article R.353-16 du CCH, permet de calculer le loyer maximum applicable par dérogation à chacun de ces logements. Celui-ci ne pourra cependant, selon les termes des nouvelles conventions-type, avoir pour effet d'autoriser, au moment de l'entrée en vigueur de la convention, une majoration de plus de 10 % du loyer acquitté antérieurement par les locataires respectant les plafonds de ressources : les loyers pratiqués seront donc soumis à cette deuxième limite.

Pour déterminer le loyer maximum au m² dérogatoire à inscrire dans la convention, vous veillerez à ce qu'il n'oblige en aucun cas à baisser le loyer des locataires en place dépassant le plafond de ressources.

Selon que le bailleur a choisi d'appliquer les coefficients propres au logement (disposition prévue au c) de l'article R.353-16 du CCH) tous égaux à 1 ou différenciés, les méthodes de calcul pour fixer le loyer maximal au m² à inscrire dans la convention sont les suivantes :

Exemple 1 : Coefficients propres aux logements tous égaux à 1

Logement	Loyer antérieur (en €)	Surface utile en m ²	loyer antérieur en m ² (en €)
Logt 1	560 €	35 m ²	16 €/m ²
Logt 2	720 €	60 m ²	12 €/m ²
Logt 3	1 000 €	80 m ²	12,5 €/m ²

Dans cet exemple, pour que la convention n'oblige pas le bailleur à baisser le loyer du logement 1, vous fixerez au minimum à 16 €/m² (loyer acquitté le plus élevé au m²) le loyer maximum dérogatoire, soit pour le logement 1, 560 €, pour le logement 2, 960 € et pour le logement 3, 1280 €.

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 m ²	Coefficient propre au logement ¹¹	Loyer antérieur par m ² pondéré (en €) ¹²
Logt 1	560 €	35 m ²	1,2	13,33 €/m ²
Logt 2	720 €	60 m ²	1,0	12,00 €/m ²
Logt 3	1 000 €	80 m ²	0,9	13,89 €/m ²

Au vu de l'effet des coefficients propres au logement, pour éviter dans cet exemple une baisse de loyer du logement 3, vous fixerez 13,89 €/m².

¹¹ 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.

¹² 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