

Instruction n° 2007- 04 du 31 Décembre 2007

Relative à l'adaptation des loyers conventionnés

**La Directrice générale
à**

**Mesdames et Messieurs
les délégués locaux**

Copie à :

- *Mmes et MM. les préfets*
- *Mmes et MM. les directeurs régionaux de l'équipement*
- *Mmes et MM. les directeurs départementaux de l'équipement*
- *Mmes et MM. les délégués régionaux*
- *Mmes et MM. les animateurs techniques*
- *Mmes et MM. les membres du comité de direction*
- *MM. les membres de la mission audit-inspection*

*Vu les articles L 321-4 et L 321-8 du CCH,
Vu l'article 31 du code général des impôts,
Vu l'instruction fiscale du 8 février 2007,
Vu la circulaire DGUHC sur les loyers,*

Le développement d'un parc de logements à loyers maîtrisés est l'un des enjeux majeurs d'intervention de l'Anah. Deux types de productions permettent de répondre à cet objectif essentiel : le conventionnement avec travaux et le conventionnement sans travaux. La réussite de l'action de l'Agence en la matière ne se mesure pas seulement au nombre et à la qualité des logements ainsi conventionnés, mais aussi à la place qu'ils occupent sur le marché local et à leur rôle social.

Le conventionnement sans travaux mis en place le 1er octobre 2006 s'ajoute à la production de logements à loyers maîtrisés prévue par le plan de cohésion sociale. Le conventionnement fait bénéficier le propriétaire

d'un abattement fiscal de 30% ou 45% sur ses revenus fonciers selon le niveau de loyer, intermédiaire ou social. Le propriétaire s'engage en contrepartie à signer une convention avec l'Anah et s'engage à respecter un cadre général : en particulier loyer et ressources des locataires plafonnés.

Des informations venues d'acteurs locaux, confirmées par diverses études, ont néanmoins relevé que, dans certaines zones, le loyer du marché pouvait s'avérer inférieur au plafond de loyer réglementé, plus particulièrement dans les catégories intermédiaires. Le souci du bon emploi de l'avantage fiscal attaché au dispositif, et d'une contrepartie sociale réelle a conduit à un ajustement.

Il s'agit d'assurer l'équilibre entre l'avantage fiscal procuré au bailleur et les contraintes liées au conventionnement. Cette recherche d'une optimisation de la dépense budgétaire en fonction de données de terrain est rendue possible par le régime souple et décentralisé des aides de l'Agence.

Les textes en vigueur : article 31 du code général des impôts, instruction fiscale du 8 février 2007, circulaire DGUHC sur les loyers, permettent cette adaptation.

Celle-ci se concrétise par la délibération du conseil d'administration du 6 décembre 2007 commentée dans cette instruction.

Rappel de la délibération :

« Les commissions d'amélioration de l'habitat (CAH) et, lorsque cela ressort de leur compétence, les délégataires dans le cadre de la convention de délégation de compétence négociée avec l'Etat, devront fixer les loyers plafonds en appliquant, dans le respect des plafonds de zones définis annuellement par circulaire, les règles suivantes :

Types de loyers	Sans travaux	Avec travaux
Loyer intermédiaire	Marché - 10 % toutefois en zone détendue, en général pas de place pour l'intermédiaire	Marché - 15 % au moins si l'écart entre loyer de marché et loyer social est au moins de 30 %
Loyer social	Respect du plafond réglementaire	Respect du plafond réglementaire Adaptation locale possible en fonction du niveau de marché
Loyer social dérogatoire	Marché - 15 % si l'écart entre loyer de marché et loyer social est au moins de 30 %	Marché - 25 % au moins, si l'écart entre loyer de marché et loyer social est au moins de 30 %
Loyer très social	Sans objet	Décote habituelle par rapport au loyer social

La décision de la CAH ou l'inscription dans la convention de délégation de compétence interviendra au plus tard le 30 avril 2008, pour application au plus tard le 1^{er} juillet 2008.

Elle sera précédée d'un travail d'étude des marchés locatifs locaux afin de définir 1 à 4 zones par délégation locale ou territoire délégué, au sein desquels la taille des logements pourra être prise en compte.

Les loyers plafonds ainsi déterminés devront faire l'objet d'une publication. »

I Conventonnement sans travaux

I - 1 : Préparation de la décision – élaboration du zonage et connaissance du marché

La délégation locale de l'Anah préparera la décision de la CAH qui déterminera les zones et les niveaux de loyers par zone et par type de logement. Elle devra pour cela élaborer une description du marché local, et, à cet effet, utiliser les différents moyens de connaissance des loyers du marché sur le territoire où elle est compétente. Ces moyens sont:

- Les observatoires tels que : CLAMEUR, OLAP, Observatoires locaux (ADIL, Agences d'Urbanisme, Conseil général, EPCI...),
- Les études pré opérationnelles (PIG /OPAH /PST),
- Les « dire d'experts » (agents immobiliers / notaires..).

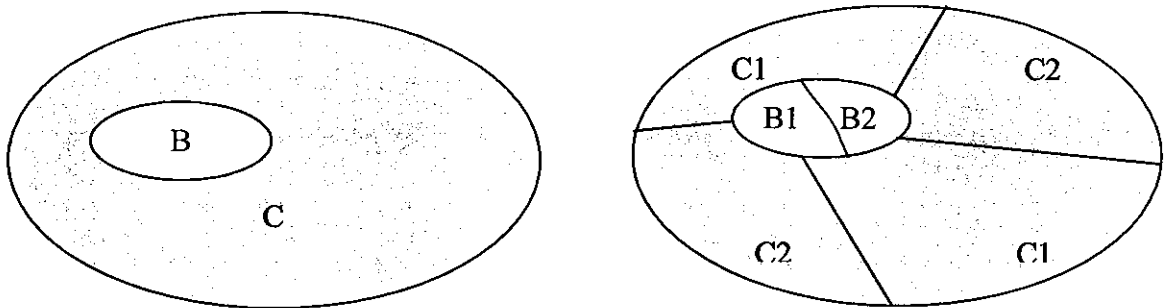
Dans cette démarche, si nécessaire, les délégations locales pourront utilement solliciter les délégations régionales et les services études des DDE / DRE.

Il est rappelé que le travail mené doit aboutir à une connaissance plus fine du territoire et à une meilleure maîtrise des loyers. Il est donc souhaitable, si la possibilité existe, que différentes sources soient consultées et que les résultats soient croisés. Il sera d'autant plus intéressant de le faire que le territoire à observer sera complexe. Ce travail conduit à fixer de nouveaux plafonds de loyers, il est donc particulièrement important qu'il soit mené avec rigueur.

La description du marché doit conduire à la définition de zones de niveau de loyer homogènes. Ces zones seront des sous-ensemble des zones « de Robien ».

exemple:

zonage de Robien et sous-zonage pour le conventionnement sans travaux



L'attention des délégations locales est attirée sur le fait que cette phase préalable d'étude ne saurait conduire à des descriptions du marché local différentes pour le conventionnement avec ou sans travaux.

Le zonage devra donc être identique dans les deux cas.

En cas de délégation(s) de compétence sur un ou plusieurs territoire du département il conviendra donc de se rapprocher du (es) délégataire(s) dès le début de l'enquête.

A l'intérieur de chaque zone pourra être défini un montant de loyers qui tiendra compte de la taille des logements. Il faudra cependant veiller à ne pas multiplier les plafonds de référence afin que le dispositif reste lisible.

A cet effet des catégories de logement seront définies.

Exemple :

zone 1 : studio au T2 / T3 au T5 / T6 et au dessus

zone 2 : studio au T2 / T3 au T5 / T6 et au dessus

zone 3 : studio au T2 / T3 au T5 / T6 et au dessus

et non :

zone 1 : studio / T1 / T2 / T3 / T4 / T5 / T6 et au dessus

zone 2 : studio / T1 / T2 / T3 / T4 / T5 / T6 et au dessus

zone 3 : studio / T1 / T2 / T3 / T4 / T5 / T6 et au dessus

I - 2 : Dates d'application

Les commissions d'améliorations de l'habitat (CAH) doivent prendre une **délibération au plus tard le 30 avril 2008**. La décision prise sera applicable au plus tard le 1er juillet 2008. Sont concernés tous **les dossiers déposés** à partir de la date d'application.

I - 3 : Contenu de la décision et adoption

La décision adoptée par la CAH dans les conditions ordinaires :

1/ définira les zones locales (citer les communes / arrondissements...) : la définition des zones ne devra comporter aucune ambiguïté. Il ne saurait y avoir de zonage infra communal (sauf Paris / Lyon / Marseille),

2/ définira les catégories de logements utilisées le cas échéant,

3/ constatera les loyers de marché pour chaque zone et, le cas échéant, pour chaque catégorie de logement dans chaque zone ,

4/ en déduira les loyers plafonds pour chaque zone et, le cas échéant, pour chaque catégorie de logement dans chaque zone.

Les loyers plafonds respecteront les conditions suivantes :

Le loyer intermédiaire:

a/ le loyer intermédiaire réglementaire¹ est inférieur au « marché -10% » : application du loyer réglementaire

b/ le loyer intermédiaire réglementaire est supérieur à « marché -10% » : application de « marché -10% »

L'attention des délégations locales est attirée sur le fait que dans les zones détendues le loyer intermédiaire n'a généralement pas lieu d'exister.

Si la fixation du nouveau loyer intermédiaire le conduit à être inférieur au loyer social, il conviendra d'orienter les demandeurs vers le conventionnement social qui procure un meilleur avantage fiscal.

Le loyer social :

Le loyer social reste le plafond réglementaire.

¹ Loyer réglementaire = loyer fixé par la circulaire interministérielle

Le loyer social dérogatoire :

Ce loyer est « dérogatoire ». Il ne peut s'appliquer que si l'écart entre le loyer de marché et le loyer social, donc entre le marché et le plafond réglementaire, est au moins de 30%.

1/ le loyer réglementaire est inférieur au « marché - 15% » : application du loyer réglementaire

2/ le loyer réglementaire est supérieur à « marché -15% » : application de « marché -15% »

En outre, la décision² :

- fera mention des textes en application desquels elle est prise,
- rappellera sa date d'application (1er juillet 2008 au plus tard),
- récapitulera la délibération dans un tableau.

exemple pour conventionnement sans travaux

	Zone 1			Zone 2			Zone 3			Zone 4			
	Studio au T2	T3 au T5	T6 et +	Studio au T2	T3 au T5	T6 et +	Studio au T2	T3 au T5	au +	T6 et +	Studio au T2	T3 au T5	T6 et +
<i>Loyer Marché</i>													
<i>Plafond LI</i>													
<i>Plafond Social</i>													
<i>Plafond LSD</i>													

I - 4 : Publication de la délibération

La délibération sera transmise à la direction générale de l'Anah dès son adoption et donc avant le 1er mai 2008 par mail particulier à l'adresse suivante : patricia.teulet@anah.gouv.fr avec copie au délégué régional.

Elle sera publiée le plus rapidement possible de la même manière que l'est le programme d'action territorial au recueil des actes administratifs, de façon à être opposable aux tiers.

Elle sera communiquée aux délégataires pour information.

I - 5 : Suivi et évaluation du dispositif

La délibération sera **applicable au plus tard le 1er juillet 2008** et jusqu'à nouvelle décision de la CAH. Il est souhaitable que chaque année, en début d'année civile, la délégation locale de l'Anah présente à la CAH un bilan d'application du dispositif.

Si nécessaire, au regard de l'évolution du marché local, une éventuelle adaptation sera réalisée soit en fonction de l'indice de révision des loyers en vigueur, soit en fonction de paramètres locaux particuliers déterminés par une étude de même nature que celle menée pour la fixation initiale évoquée au I.2.

Toute évolution devra être adoptée par la CAH dans les mêmes conditions que celles indiquées au I.3, transmise à l'Anah comme indiqué au I - 4 et publiée.

L'Anah évaluera le dispositif mis en place par la délibération du 6 décembre 2007. Les délégations locales

² Se reporter à l'annexe

procéderont donc au moins une fois par an à une évaluation portant notamment sur les prix du marché et leur évolution, le nombre de conventions signées et son évolution depuis la mise en place du dispositif, les points éventuels de blocage à l'application du dispositif (difficulté d'observations, micros marchés...). Elles transmettront ces informations à l'Anah avec le bilan annuel.

II : Conventonnement avec travaux

II - 1 : Préparation de la mesure

II - 1.1: Hors délégation de compétences

En cas d'absence de délégation de compétences, la délégation locale de l'Anah procède exactement de la même façon que pour le conventionnement sans travaux. Se reporter I -1.

Cependant, puisque dans le cas du conventionnement avec travaux en délégation de compétence la convention prévoit le niveau des loyers il conviendra, si des délégations existent sur une partie du territoire de la délégation locale, pour la cohérence du dispositif et sa lisibilité, de se rapprocher des délégataires dès le moment de l'élaboration des zones pour déterminer des loyers de marché.

II - 1.2 : En délégation de compétences

Dans le cas du conventionnement avec travaux en délégation de compétence c'est la convention de délégation de compétence qui prévoit le niveau des loyers dans son annexe 5. Pour préparer la convention dans de bonnes conditions il conviendra donc:

- pour la délégation locale de l'Anah d'attirer l'attention du Préfet et de se rapprocher des délégataires dès le moment de l'élaboration des zones pour aboutir à des zonages identiques et déterminer des loyers de marché cohérents.
- pour les signataires de la convention de se rapprocher de l'Anah et de tenir compte de la délibération du 6 décembre 2007.

Le zonage ainsi établi respectera les conditions citées à l'article I - 1. Il ne saurait exister plus de 4 zones sur chaque territoire concerné.

A l'intérieur de chaque zone sera défini un montant de loyers qui pourra tenir compte de la taille des logements. Il faudra cependant veiller à ne pas multiplier les plafonds de référence afin que le dispositif soit lisible.

II - 2 : Dates d'application

En cas d'absence de délégation de compétences, les commissions d'améliorations de l'habitat (CAH) doivent prendre une décision au plus tard le 30 avril 2008 qui sera applicable au plus tard le 1er juillet 2008.

En cas de délégation de compétences les conventions de délégations (annexes 5) et les avenants aux conventions de délégation incluront les dispositions issues de la délibération du 6 décembre 2007 et de la présente instruction.

L'avenant prenant en compte les dispositions « loyers » est à conclure aussi rapidement que possible à compter du 1er janvier 2008.

Les nouvelles conventions et les avenants fixeront la date de mise en oeuvre des nouveaux zonages et loyers.

Les mesures de la présente instruction s'appliquent pour tous les dossiers déposés à compter de la date de mise en oeuvre de la décision de la CAH ou de la date de mise en oeuvre de la convention de délégation ou de l'avenant (cf. § supra).

II - 3 : Contenu de la décision et adoption

II - 3-1 Hors délégation de compétences

La décision adoptée par la CAH dans les conditions ordinaires :

1/ définira les zones locales (citer les communes / arrondissements...) concernées par chaque zone : la définition des zones ne devra comporter aucune ambiguïté. Il ne saurait y avoir de zonage infra communal (sauf Paris / Lyon / Marseille),

2/ définira les catégories de logements utilisées le cas échéant,

3/ constatera les loyers de marché pour chaque zone et le cas échéant pour chaque catégorie de logement dans chaque zone,

4/ en déduira les loyers plafonds pour chaque zone et le cas échéant pour chaque catégorie de logement dans chaque zone .

Les loyers plafonds respecteront les conditions suivantes :

Le loyer intermédiaire :

Le loyer intermédiaire n'existe que si l'écart entre le loyer de marché et le plafond de loyer social est au moins de 30%, dans le cas contraire il n'y a pas lieu de fixer un plafond de loyer intermédiaire.

a/ le loyer réglementaire est inférieur au « marché - 15% » : application du loyer réglementaire

b/ le loyer réglementaire est supérieur à « marché -15% » : application au moins de « marché -15% ».

Le loyer social

Le loyer social reste le plafond réglementaire.

Cependant une adaptation locale peut se révéler nécessaire. Dans ce cas elle devra être motivée par des circonstances particulières citées dans la délibération.

Le loyer social dérogatoire :

Rappel : Ce loyer est « dérogatoire », donc il n'est pas obligatoire; il vise notamment les logements de petite taille. Il ne peut s'appliquer que si l'écart entre le loyer de marché et le loyer social, donc entre le marché et le plafond réglementaire est au moins de 30%.

Le loyer social dérogatoire sera fixé comme suit :

a/ le loyer réglementaire est inférieur au « marché - 25% » : application du loyer réglementaire

b/ le loyer réglementaire est supérieur à « marché -25% » : application au moins de « marché -25% »

Le loyer très social est fixé selon la décote habituelle par rapport au loyer social.

Rappel : Le loyer très social est calculé sur la base du loyer social par l'application d'un pourcentage

En outre, **la décision³** devra:

- faire mention des textes en application des textes elle est prise,
- rappeler sa date d'application : 1er juillet 2008 au plus tard,
- récapituler la délibération dans un tableau (*cf. exemple supra*).

II - 3.2 : En délégation de compétences

En cas de délégation de compétences les conventions de délégations (annexes 5) et les avenants aux conventions de délégation incluront les dispositions issues de la délibération du 6 décembre 2007 et de la présente instruction.

L'avenant prenant en compte les dispositions « loyers » est à conclure aussi rapidement que possible à compter du 1er janvier 2008.

Les nouvelles conventions et les avenants fixeront la date de mise en oeuvre des nouveaux zonages et loyers. Il faudra veiller à ce que cette date soit cohérente avec les délais inhérents aux délais de signature et de publication.

Tous les autres points cités à l'article II - 3.1 s'appliquent.

II - 4 : Publication

II - 4.1 Hors délégation de compétences

La délibération sera transmise à la direction générale de l'Anah dès son adoption et donc avant le 1er mai 2008 par mail particulier à l'adresse suivante : patricia.teulet@anah.gouv.fr avec copie au délégué régional.

Elle sera publiée le plus rapidement possible de la même façon que l'est le programme d'action départemental au recueil des actes administratifs de façon à être opposable aux tiers.

Elle sera communiquée aux délégataires pour information.

II - 4.2 En délégation de compétences

L'extrait de la convention (et / ou annexe) qui traite du zonage et des loyers sera publié dans un document annexé au programme d'action territorial et de la même façon et ce le plus rapidement possible après la signature de la convention.

Le même document sera **transmis à la direction générale de l'Anah** dès sa publication par mail particulier à l'adresse suivante : patricia.teulet@anah.gouv.fr avec copie au délégué régional.

³ Se reporter à l'annexe

II -5 : Evaluation et suivi du dispositif

II – 5. 1 Hors délégation de compétences

Il est souhaitable que chaque année, en début d'année civile, la délégation locale de l'Anah présente à la CAH un bilan d'application du dispositif. Si nécessaire une éventuelle adaptation sera réalisée, soit en fonction de l'indice de révision des loyers en vigueur, soit en fonction de paramètres locaux particuliers déterminés par une étude de même nature que celle menée pour la fixation initiale.

Toute évolution devra être adoptée par la CAH dans les mêmes conditions que celles indiquées au II – 3.1 et transmise à l'Anah comme indiqué au II – 4.1 et publiée.

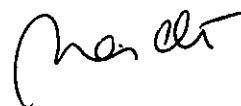
L'Anah évaluera le dispositif mis en place par la délibération du 6 décembre 2007. Les délégations locales procéderont donc au moins une fois par an à une évaluation portant notamment sur les prix du marché et leur évolution, le nombre de conventions signées et son évolution depuis la mise en place du dispositif, les points éventuels de blocage à l'application du dispositif (difficulté d'observations, micros marchés...). Elles transmettront ces informations à l'Anah avec le bilan annuel.

II – 5 2 En délégation de compétences

Il est souhaitable que chaque année, en début d'année civile, soit présenté à la CLAH un bilan d'application du dispositif.

Les loyers pourront être reconsidérés chaque année dans le cadre de l'avenant de début d'année, soit en fonction de l'indice de révision des loyers en vigueur, soit en fonction de paramètres locaux particuliers déterminés par une étude de même nature que celle menée pour la fixation initiale.

L'Anah évaluera le dispositif mis en place par la délibération du 6 décembre 2007. Le bilan annuel de la convention de délégation, communiqué à l'Anah via la délégation régionale contiendra une évaluation portant notamment sur les prix du marché et leur évolution, le nombre de conventions signées et son évolution depuis la mise en place du dispositif, les points éventuels de blocage à l'application du dispositif (difficulté d'observations, micros marchés...).



Sabine BAIETTO-BEYSSON