LA SURFACE UTILE

Réglementation

consultable sur le site :
http://www.dguhc-logement.fr/conv/textes/pub/textes_dc_pub.php

février 2008

Avertissement

L'attribution des aides publiques pour la construction, l'acquisition, la démolition des logements locatifs sociaux ainsi que la location-accession peut être déléguée aux départements et aux établissements publics de coopération intercommunales (EPCI) qui ont signé une convention-type de délégation avec l'Etat. (article L 301-3 et L 301-5-1 – L 301-5-2 du code de la construction et de l'Habitation (CCH).

Les délégataires[1] peuvent aussi signer des conventions avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) par lesquelles celle-ci leur délègue la gestion des aides publiques[2] pour la construction, l'acquisition, la démolition des logements locatifs sociaux ainsi que la location-accession. (loi 2004-809 du 13 août 2004- articles 61-XIV et 62 [délégations de compétence] et loi 2003-710 du 1er août 2003 [création de l'ANRU]).

Le présent guide a pour objet d'expliciter les différents points de la réglementation dite de la "**surface utile**" et de fournir des indications pratiques pour son application dans les opérations de CONSTRUCTION (neuve), d'ACQUISITION, ou d'acquisition –amélioration .

Ces informations ne concernent pas les autres aspects du financement du logement dont notamment les règles relatives à l'aide fiscale et à l'organisation du conventionnement ni les opérations de réhabilitation.

La notion de "surface utile" remplace depuis 1996 celle de "surface corrigée"

La réglementation de la surface utile concerne la construction, l'acquisition de logements financés par les dispositifs PLUS, PLA-I (PLA d'intégration), PLUS-CD (construction-démolition), PLS (prêt locatif social) PSLA (prêt de location-accession) pour la phase locative et PLI (prêt locatif intermédiaire).

Elle désigne des règles qui sont utilisées dans les calculs d'assiette des subventions et de fixation des loyers pour les logements locatifs sociaux.

La surface utile réglemente les opérations réalisées depuis le 1er juillet 1996.

Le chapitre " informations complémentaires " rappelle certaines informations fournies précédemment, ceci, pour permettre d'aborder directement certaines notions qui sont précisées au fur et mesure de leur utilisation dans le dispositif " surface utile ".

Les textes adéquats associés à la réglementation de la surface utile sont consultables sur les sites suivants :

http://www.dguhc-logement.fr/index.php (site Internet pour les délégataires)
http://www.legifrance.gouv.fr (site Internet lois et règlements)
http://www.logement.gouv.fr (site Internet du ministère en charge du logement)
http://intra.ac.i2/ (site intranet du MEDAD pour les DDE)
http://www.anru.fr (pour construction neuve sur les territoires de l'ANRU)
Les consulter fréquemment pour toute actualisation de textes et nouveaux textes.

NB : la présente version du guide annule et remplace la version antérieure. Il est consultable sur le site http://www.dguhc-logement.fr/index.php

Mises à jour en février 2008 : pages : 6, 11, 24, 27, 63,

[1] Les départements et EPCI quand ils ont signé une convention-type de délégation de compétence avec l'Etat sont désignés dans ce guide sous le nom de délégataires.

[2] Ne sont mentionnées ici que les éléments de la loi dans lesquels les calculs de la réglementation "surface utile" sont susceptibles d'intervenir.

Table des matières

Avertissement....3
Calcul des assiettes de Subventions....6
Calcul des loyers maxima....6
Fiche récapitulative : Subventions....7
Opérations financées directement par l'Etat....7
Opérations financées par l'ANRU....8
Fiche récapitulative : Subventions Foncières....9
Opérations financées directement par l'Etat....9
Opérations financées par les EPCI et les départements....10
Opérations financées par l'ANRU....10
Fiche récapitulative : Loyers....11
Définition de la surface utile....12
Calcul des subventions....13
Calcul des subventions des opérations financées en PLUS et PLA-I....14
1 - L'assiette de subvention « PLUS »....14
3 - Le plafonnement de la subvention d'acquisition-amélioration....18
4 - L'assiette de subvention dans le cas des opérations mixtes....18
5 - L'assiette et le taux de la subvention dans le cas des logements-foyers....19
6 - Les subventions foncières et les subventions pour acquisition foncière anticipée....21
7 .- Les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)....23
Liste de textes pour le calcul des subventions et des prêts....24
Calculs du loyer maximum de la convention - APL....25
Les loyers sous le régime de la surface utile....26
Cas des logements financés par des prêts et subventions PLUS :....26
Le loyer maximum des opérations financées par de prêts et subventions PLUS, PLA-I....27
2 -1 - Loyer maximum de base au m² défini au plan national....29
2-2 - Loyer plafond au m² défini au plan local....29
2-.3 - Les recommandations nationales pour majorations liées à des critères techniques....29
2-4 - Le loyer maximum au m² fixé dans chaque convention-APL....30
2 -5– La modulation du loyer maximum fixé pour chaque logement....31
2-6 – Le plafonnement du loyer en cas de surfaces annexes importantes....32
2-7 - Le loyer accessoire maximum des garages fixé dans la convention....32
2-8 – Le loyer des opérations PLA - I....32
2-9 - Conventionnement unique ou par parties dans le cas des opérations mixtes....32
3- Le loyer maximum des autres opérations....33
Liste de textes pour le calcul des loyers sous le régime de la surface utile....35
Le coefficient de structure de l'opération....37
Coefficients de modulation propres à chaque logement....39
Cas 1- calcul du loyer SANS modulation....40
Cas 2 - calcul du loyer AVEC modulation pour le critère « effet taille »....43
Cas 3 - calcul du loyer AVEC critères "effet taille + critères de situation "....46
Récapitulatif des différents calculs du loyer d'un logement....48
Les principaux prêts....50
Prêt locatif à usage social (PLUS)....51
Prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I)....54
Prêt locatif social (PLS)....56
Prêt locatif intermédiaire (PLI)....58
Prêt social de location -accession (PSLA)....60

Définitions et informations complémentaires....62
0 habitat collectif et habitat individuel....63
1 Réglementation et application de la surface utile....63
2 Définition de la surface habitable 63
3 Définition des surfaces annexes....63
4 Annexes intérieures au logement :....63
5 Terrasses accessibles privatives et balcons en logements collectifs....64
6 Celliers ou sous-sol et garages en logement individuel....64
7 Hauteur sous plafond - greniers aménageables....64
8 Annexes extérieures au logement : séchoirs et celliers 65
9 Garages : non pris en compte dans la surface utile....65
10 Garages accolés et garages incorporés....65
11Typologie des logements et surfaces 65
12 Précision sur le calcul des surfaces : 1 dm2....65
13 Précision sur le calcul de l'assiette de subvention :....66
14 Subvention des opérations d'acquisition-amélioration ayant peu de travaux 66
15 Plafonnement de la subvention en acquisition-amélioration de faible coût....66
16 Dérogations prévues par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat....66
17 Prix de revient réglementaire 67
18 Définition du prix de revient dans la réglementation de la surface utile 67
19 Précision sur le calcul du loyer : 67
20 Plafonnement du loyer en cas de surfaces annexes importantes 68
21Conventionnement unique ou par partie des opérations mixtes....68
22 Marges de dépassement des opérations mixtes dans une convention unique....68
23 Loyer des opérations à financement mixte PLUS / PLA -I 69
24 Non-affichage du coefficient de structure dans la convention APL....69
25 Coefficients de modulation, de structure global, coefficients de structure relatifs 69
26 Pratique et limite de la modulation des loyers 69
27 Élaboration des barèmes locaux....69
28 Impossibilité d'utiliser la modulation des loyers pour «faire du très social» 70
29 Loyer d'équilibre....70
30 Locaux collectifs résidentiels (LCR)....70
31 Majoration locale de loyer pour jardin....70
32 Label Haute performance énergétique....71
33 Plafonds de loyer, degré d'isolation et mode de chauffage....71
34 Répartition des logements PLUS pour les opérations de moins de 10 logements....71
35 Conventionnement global....72

Fiche récapitulative : mises à jour annuelles de valeurs et montants

Calcul des assiettes de Subventions

La délimitation des zones 1, 1bis, 2 et 3 est fixée à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995.

a-1 valeurs de base (VB) pour l'année 2008 *(circulaire du 20 /12/ 2007) article 4 de l' arrêté du 5 mai 1995*

Valeurs de base	*Logements ordinaires*				*Logements foyers*	
	Construction neuve		*Acquisition-amélioration*			
VB	*collectif*	*individuel*	*collectif*	*individuel*	*collectif*	*individuel*
Zone I et Ibis	1 392 €	1 392 €	1 392 €	1 392 €	1 392 €	1 392 €
Zone II et III	1 161€	1 276 €	1 089€	1 161€	1 161€	1 161 €

a-2 coût forfaitaire de garage (CFG) pour l'année 2008 : ***(circulaire du 20 /12/ 2007)*** *)article 4 de l' arrêté du 5 mai 1995*

Montant de CFG	Garage construit en sous-sol (enterré)	Garage construit en superstructure
Zone I et Ibis	11 599 €	7 887 €
Zone II et III	10 439 €	7 192€

a-3 valeurs foncières de référence – VFR ***(art. 13 et 14 de l'arrêté du 5 mai 1995, modifié par arrêté du 28-12-2001)***

Unité : en €/m² de surface utile	Zone III	Zone II	Zone I
Construction neuve collectif	100	150	200
Construction neuve individuel	130	210	290
Acquisition -amélioration collectif et individuel	1 000	1 150	1 300

Calcul de l'assiette de la subvention foncière (art 14 et 15 de l'arrêté du 5 mai 1995 ; art 7 de l'arrêté du 10 juin 1996); pour les logements ordinaires e t les logements foyers.

Calcul des loyers maxima

b-1 Loyer maximum de zone : LMzone (*Circulaire annuelle* ***2007 ;barème national du 1/07-2007 au 1/07/2008****)*

Lmzone exprimé en €/m² de surface utile et par mois	Zone III	Zone II	Zone I	Zone I bis
Logements PLUS y compris construction-démolition	4,67	5,03	5,73	6,09
Logements PLS	7,01	7,54	8,60	9,14

Zones définies par arrêté du 19 décembre 2003	Zone C	Zone B	Zone A	Zone A bis
Logements PSLA, fraction locative	6,99	7,53	9,68	10,26

NB : Nouvel indice d'actualisation des loyers : indice de référence des loyers IRL (décret 2005-1615 du 22 12-2005)

b-2 Loyer maximum des logements financés par PLI – (*article R 391-7 du CCH* – *arrêté du 29 juillet 2004 - article 2 terdecies A de l'annexe III du code générale des impôts(CGI) ;*

Actualisation annuelle inscrite au code général des impôts (GGI) et décret annuel du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie - Budget et réforme budgétaire

Les zones A, B, C, sont définies par arrêté du 19 décembre 2003 et arrêté du 29 juillet 2004.

Fiche récapitulative : Subventions

Opérations financées directement par l'Etat

Les taux de subvention prescrits dans la circulaire annuelle de programmation sont ceux que doivent appliquer les DDE.

A **Taux de subvention plafonds -** (article R 331-15 du CCH : 2° a et 3 a)				
Opérations financées par subventions ou prêts	PLUS	PLUS CD construction démolition	PLA-I et résidences sociales	Opérations à caractère expérimental
Construction neuve	5%	12%	20%	8%
Dérogation exceptionnelle	6,5%			
Contrat de Relance (CLR)	8%			8%
Acquisition-amélioration	10%	12%	20%	15%
Dérogation exceptionnelle	11,5%		25%	
Contrat de Relance (CLR)	15%			15%

B <u>MAJORATIONS de l'assiette de subvention</u> : Coefficient de majoration : CM = MQ+ ML plafonné à 30 % pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration *(art R 331-15 du CCH :1°et arr. du 10 juin 1996 modifié)*
Majorations (MQ) liées à un élément de qualité ou de service *(arr. du 10 juin 1996 modifié par arr. du 17 janvier 2007 ; arrêté de mai 2007*) fixées au maximum de + 24% *sauf pour résidences sociales fixées au maximum à +18%*

Éléments de qualité pour majorations MQ opérations de construction neuve	**logements ordinaires**	**logements foyers**
Label haute performance énergétique [HPE 2005]	5%	4 %
Label haute performance énergétique énergie renouvelable[HPE EnR 2005]		
Label très haute performance énergétique [THPE 2005]	10%	8%
Label très haute performance énergétique énergie renouvelable[THPE EnR 2005]		
Label bâtiment basse consommation [BBC 2005]		
Certification selon la méthode Qualitel	8%	
Certification Habitat et Environnement		
Majorations complémentaires communes aux opérations neuves ou acquises et améliorées		
Taille de l'opération	3%-NLp x 0,03%	
Ascenseurs dans l'immeuble	5% 6% si sous sol desservi par ascenseurs	
Locaux collectifs résidentiels [Slcr, surfaces utilisées exclusivement par les locataires]	('0,77 x Slcr) / (CS x SU)	

Majorations locales (ML) plafonnées à : + 12 %; *les critères de majorations sont décidés au niveau local*

Acquisition-amélioration Qualité pour immeubles construits depuis 20ans et plus	*Majorations cumulées pour les travaux ou critères suivants*
Système de canalisations ou radiateurs	6,5%
Chaudière neuve	3,5%
Travaux accessibilité aux personnes handicapées	1,5 x T accessibilité/ T global
Économies de travaux liées au montant global des travaux HT	50% - [T global / (CS x VB X SU)
Logements foyers en construction neuve et acquisition-amélioration	
Composant MQ : accessibilité [ratio plafond = + 4%]	Coefficient égal au % de travaux réalisés
Composants pour majorations complémentaires	
Taille de l' opération	3% - NLp x 003%
ascenseurs	4% ou 5% [si sous-sol desservi par ascenseurs]
Locaux collectifs résidentiels	0,77 x [SLC – (NL x 18m²) / (CS x SU)

Acquisition-amélioration Qualité pour immeubles construits depuis 20ans et plus	*Majorations cumulées pour les travaux ou critères suivants*
Résidences sociales : coefficient pour locaux collectifs à usage commun	[SLC-(1,5 x SU) + (NL x 12m²)] / (2,9 x SU)

Opérations financées par les EPCI et les départements

(article R 331-15-1 du CCH)

A Taux de subvention plafonds						
opérations	PLUS		PLUS-CD		PLA-I	
	base	Avec majoration	base	Avec majoration	base	Avec majoration
Construction neuve	**5%**	*10%*	**12%**	*17%*	**20%**	25%
Acquisition- amélioration	**10%**	*15%*	**12%**	*17%*	**20%**	25%
Dérogation exceptionnelle					**25%**	30%

Majoration possible du taux de subvention dans la limite de 5 points du taux de base (décret 2005-416 du 3 mai 2005)

B <u>MAJORATIONS de l'assiette de subvention</u> : fixées à l'annexe 4 de la convention type de délégation de compétence (convention EPCI - État, Département – État).

Voir circulaire 2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004 *(Annexe 3, titre I. article I.2.1et I.2.3)* relative à l'élaboration des conventions de délégation de compétence….]

Ces majorations sont plafonnées à **30 %** pour les opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration (*article R 331-15 du CCH :1° alinéa 2 et .arrêté du 10 juin 1996 1.II*).

Opérations financées par l'ANRU

Logements **sociaux** dans les territoires d'intervention de l'ANRU

A Taux de subvention plafonds (décret 2004-1005 du 24 septembre 2004)

A Taux de subvention plafonds						
opérations	PLUS		PLUS-CD		PLA-I	
	base	Avec majoration	base	Avec majoration	base	Avec majoration
Construction neuve	**5%**	*10%*	**12%**	*17%* *22%*	**20%**	25%

majoration de : 5 points pour les financements PLUS ; de 5 points ou 10 points pour les f financements PLUS-CD; majoration de 10 points pour les financements PLA-I;

B MAJORATIONS de l'assiette de subvention ;

Les majorations sont plafonnées à **30 %** pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition - amélioration (*Décret n° 2004-1005 du 24 septembre 2004,art 4).*

Fiche récapitulative : Subventions Foncières

Opérations financées directement par l'Etat

(article R 331-24 du CCH)

Une subvention foncière est accordée lorsque la *charge financière en construction neuve* ou le *coût global de l'opération en acquisition-amélioration* dépasse une valeur de référence définit par : la valeur foncière de référence multipliée par la surface utile de l'opération.

La subvention foncière n'est accordée par l'Etat que si une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales subventionnent au moins 20% du dépassement si hors territoire de délégations de compétence.

SI une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales subventionnent au moins 40% du dépassement, le montant de la subvention de l'Etat peut atteindre 60% de ce dépassement limitée à 2 fois (VFN x SU)

SI une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales subventionnent au moins 40% du dépassement, le montant de la subvention de l'Etat peut atteindre 60% de ce dépassement limitée à 0, 4 fois (VFN x SU)

Article R 331-24 du CCH	Pour les logements et logements foyers financés par dispositifs PLUS ou PLA-I en zones à marchés tendus ; terrain ou immeubles acquis depuis moins de 5ans par les collectivités locales ou groupement de collectivités locales
Décret 2005-308 du 1er avril 2005	La valeur foncière de référence(VFR) est exprimée en €/m² de surface utile
Construction neuve [CN]	
Logements ordinaires	Assiette = CF-VFN x SU Charge foncière-(valeur de référence en CN x surface utile de l' opération
Logements foyers	Assiette = CF-VFN x (SU + LCR]
	Le montant de la subvention ne peut être supérieur à : - 50% du dépassement - au montant de la valeur foncière x la surface utile de l' opération
Si une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales subventionnent au moins 40% du dépassement, le montant de la subvention de l' État peut atteindre 60% de ce dépassement limité à **2 fois le produit (VFN x SU)**.	

Acquisition-amélioration (A A)	
Logements ordinaires	Assiette = PR - VFA x SU prix de revient de l 'opération - (valeur de référence en AA x surface utile de l'opération)
Logements foyers	Assiette = PR -VFA x (SU + LCR]
	Le montant de la subvention ne peut être supérieur à : - 50% du dépassement - 20% du montant de la valeur foncière x la surface utile de l' opération
	Dans le cas des immeubles insalubres , en application de la loi 70-162 du 10 juillet 1970 le montant de la subvention ne peut être supérieur à : 75% du dépassement - 30% du montant de la valeur foncière x la surface utile de l' opération
Si une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales subventionnent au moins 40% du dépassement, le montant de la subvention de l' État peut atteindre 60% de ce dépassement limité à **0,4 fois le produit (VFN x SU)**.	
Majoration possible pour les opérations avec financements PLUS ou PLA-I en zones à marchés tendus *(circulaire 2001-29 du 9 août 2001)*	Subvention foncière pour opération en construction neuve limitée à : 2 fois le produit VFN x SU
	Subvention foncière pour opération en acquisition amélioration limitée à : 0,4 fois le produit VFA x SU

Opérations financées par les EPCI et les départements

(article R 331-24 -1 du CCH;décret 2005-416 du 3 mai)

Les modalités de calculs sont identiques à celles des opérations financées par l'Etat.
PAS d'obligation de subventionner au moins 20% du dépassement si l'opération se situe dans le périmètre d'un EPCI ou du département ayant signé une convention de délégation pour l'octroi des aides à la pierre.
MAIS le **montant de la subvention foncière ne peut être supérieur à 75% du dépassement.**

Opérations financées par l'ANRU

(*décret 2004-1005 du 24 septembre,art.3)*

La subvention foncière n'est accordée que si une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales subventionnent au moins 20% du dépassement.
Dans le cas de production de logements sociaux : Le **taux de la subvention foncière peut être porté à 75% du montant du dépassement** si les collectivités territoriales concernées ne peuvent prendre en charge une fraction de ce dépassement.

Opérations localisées en Île-de-France :

conditions spéciales (art. R 381-1 à R 381-8 du CCH)

Fiche récapitulative : Loyers

Le loyer maximum applicable aux logements conventionnés, ainsi que les conditions de son évolution sont fixés par **les conventions-APL**. Il est défini par le produit : ***SU x LMzone x CS*** (article R 353-16 du CCH).

Rappel des paramètres :

Surface utile (SU) = surface habitable + moitié des surfaces annexes (caves, balcons, loggia)

Coefficient de structure (CS) = 0,77 x [1 + (NL x 20 m²/ SU)] où NL est le nombre de logements aidés

Loyer maximum de base en € par m²: LMzone fixé annuellement par circulaire ministérielle

Produit locatif = SU x LMzone x CS (de l'opération)

[ceci est le maximum à ne pas dépasser ou plafond de base du produit locatif] .

Le loyer plafond local au m² inscrit dans les conventions est calculé sur la base de :

CS x LMzone (national) et du barème local

MAJORATIONS, pour élément de qualité ou de service et majorations locales : majoration de loyer /m² de SU

1 . **Pour les conventions signées entre l'Etat et les organismes HLM et SEM**

Marges locales liées aux critères techniques (recommandations nationales) : annexe de la circulaire annuelle relative aux loyers maximum.

a) **Cas des opérations soumises à la RT 2000 (permis de construire déposé avant le 1er septembre 2006)**

	Majoration réglementaire RT 2000	Label HPE RT 2000	Label THPE RT 2000
Majoration de loyer au m²		1 %	2 %

b) **Cas des opérations soumises à la RT 2005 (permis de construire déposé à partir du 1er septembre 2006)**

	Majoration réglementaire RT 2005	Label HPE RT 2005	Label THPE RT 2005
		Label HPE EnR 2005	Label THPE EnR 2005 Label BBC 2005
Majoration de loyer au m²	2 %	3 %	4 %

Les majorations locales sont plafonnées à **12% et 18%** si présence d'ascenseur

2. **Pour les conventions signées entre l'Etat et les délégataires**

Majorations plafonnées à **20%** en fonction de la qualité de l'opération;

si surfaces annexes conséquentes, pour les opérations PLUS et PLA-I, majoration de 20% maximum par rapport au loyer maximal de base mensuel ou majoration de 25% dans le cas des immeubles avec ascenseur.

ce taux est mentionné en annexe 5 de la convention-type de délégation annexée à la circulaire 2007-07 du 22 janvier 2007.

3. Logements financés par l'ANRU :

Pour les financements par PLUS-CD: les loyers de 50% des logements de l'opération sont plafonnés à 90% du plafond PLUS si le taux plafond de subvention est de 17%.

Dans le cas d'une subvention au taux de 22%, les loyers de 100% des logements de l'opération sont plafonnés à 90% du plafond PLUS.

L**es taux de majoration sont déterminés par le conseil d'administration de l'ANRU** et sont inclus dans les conventions-APL signées entre les délégataires (EPCI, département) et bailleurs sociaux.

Définition de la surface utile

"La **surface utile** est égale à la surface habitable du logement, telle que définie à l'article R. 111-2 du CCH, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par arrêté du ministre chargé du logement" (articles R. 331-10 et 353-16-2° du CCH).

La **surface habitable** d'un logement : " est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; [...] Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre" (article R .111-2).

Les **surfaces annexes** : sont définies par l'arrêté du 9 mai 1995, modifié par l'arrêté du 10 mai 1996 du ministre en charge du logement (pris en application des articles R 331-10 et R 353-16-2° du CCH) comme : "les surfaces 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, les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré".

Les **garages** n'entrent pas dans le décompte de la surface utile parce que l'assiette de subvention et les loyers correspondants suivent un régime spécifique; de même, les surfaces de jardin et cours ne sont pas décomptées dans la surface utile.

A noter que l'article R 111-4 du code de l'urbanisme précise « Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidés par l'Etat. ».

Calcul des subventions

sous le régime de la surface utile

cas des opérations avec subventions « PLUS » ou PLUS-construction démolition

1 - L’assiette de subvention « PLUS » (articles R. 331-10 et 15 -1°)
2 - Les taux de la subvention « PLUS »-CDC (articles R. 331-15 - 2 et 3)
3 - Le plafonnement de la subvention d’acquisition-amélioration
4 - L’assiette et le taux de subvention dans le cas des opérations mixtes
5 - L'assiette de la subvention dans le cas particulier des logements-foyers
6 - Les subventions pour surcharge foncière ou pour acquisition foncière anticipée
7.- Les ventes en l' état d'achèvement futur (VEFA)
8.-Liste des textes réglementaires et documents nécessaires aux calculs des subventions et prêts

Calcul des subventions des opérations financées en PLUS et PLA-I

Le mode de calcul de l'assiette de subvention est IDENTIQUE pour les opérations financées par l'Etat, par les délégataires (départements et EPCI) ou par l'ANRU.
Les taux plafonds de subvention peuvent êtres différents selon les financeurs de l'opération.
Les majorations maxima de l'assiette de subvention sont plafonnées à 30% du montant de l'assiette. Une majoration de 24% maximum de l'assiette est appliquée au titre de qualités techniques et architecturales de l'opération (MQ) ; une majoration de 12% maximum est appliquée selon un barème local défini par les décisionnaires de l'octroi de la subvention en concertation avec les organismes constructeurs (droit commun).
Les modalités de calculs sont fixées par les arrêtés suivants consolidés :
arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements aidés modifié par arrêté du 6 juin 1996;
arrêté du 6 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de subventions et aux caractéristiques techniques des opérations de construction ***modifié par l' arrêté du 17 janvier 2007.***

Rappel :
Le prix de revient d'une opération de construction est défini par l'article 16 de l'arrêté du 10 juin 1996 pris par le ministre en charge du logement en application de l'article R. 331 - 9 du CCH
"Le prix de revient prévisionnel d'une opération de construction neuve, établi à la date de la demande de décision favorable, comprend trois éléments :
1. La charge foncière;
2. Le prix de revient du bâtiment ;
3. Les honoraires des architectes et techniciens"

1 - L'assiette de subvention « PLUS »

La subvention ne dépend pas du prix de revient et c'est en ce sens qu'elle a un caractère quasi forfaitaire.
"L'assiette de subvention de l'Etat est égale, à la date de décision d'octroi, au produit de la valeur de base (prévue à l'article R.331-10 du CCH) par la superficie de l'opération, exprimée en m² de surface utile, (définie à l'article 331-10 du CCH) pour les opérations en construction neuve et en acquisition-amélioration, majorée ou minorée en fonction de sa structure et notamment de la taille moyenne des logements selon des modalités fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de l'habitation et des finances" (article R. 331.15.1°- CCH).
L'assiette de subvention (AS) est exprimée par la formule (article 1 de l'arrêté du 5 mai 1995):

$$AS = VB \times CS \times SU \times (1 + CM) + (CFG \times NG)$$

Chaque paramètre de cette formule est présenté dans les paragraphes suivants [paragraphes a à f].

a) VB sont des valeurs de base réglementaires.
"Pour le calcul du montant de la subvention de l'Etat ou du prêt, des valeurs de base sont fixées par mètre carré de surface utile en construction neuve et en acquisition-amélioration. Ces valeurs de base sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances. Elles sont actualisées au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction". (articles R. 331-10-CCH)
En 2001, la politique de relance de la construction de logements sociaux a conduit exceptionnellement à réévaluer de + 10% les valeurs de base ce qui a permis de rattraper le retard sur l'inflation.
N.B. valeurs de base (VB) pour l'année en cours: voir pages actualisation des valeurs et montants page 4

b) CS est un coefficient de structure, défini réglementairement, qui permet de tenir compte des surcoûts résultant de la présence des petits logements il vaut (arrêté du 5 mai 1995 art 2):

$$CS = 0{,}77 \times [1 + (NL \times 20\ m^2 / SU)]$$

où SU est la surface utile totale et NL le nombre de logements aidés de l'opération considérée.

Pour la réalisation des **logements-foyers** le coefficient de structure est calculé selon la formule suivante

CS= 0,77 x [1 + (NL x 38 m²)/SU]

(arrêté du 5 mai 1995 art 2 bis).

c) SU : est la surface utile totale de l'opération ; elle est égale à la surface habitable du logement, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par arrêté du ministre chargé du logement (articles R. 331-10 et 353-16-2° du CCH).

d) CM : est un coefficient de majoration de l'assiette de subvention qui est plafonné à 0,30 pour les opérations de construction neuve et pour les opérations d'acquisition-amélioration (*article R331-15 1° second alinéa* et *arrêté du 10 juin 1996 art.1.II*).

Ce coefficient est calculé par la formule (*arrêté du 10 juin 1996 article 1.I)*

CM = MQ + ML

formule dans laquelle :

MQ : est une majoration pour qualité qui obéit à deux formulations distinctes selon le type d'opération: soit en construction neuve soit en acquisition amélioration ; elle est plafonnée à 0,24 dans le seul cas de la construction neuve (*article 4 de l'arrêté du 10 juin 1996 modifié* ; cas des opérations financées par l'Etat)

ML : est un coefficient de majoration locale qui est fixé en fonction des sujétions rencontrées par l'opération pouvant tenir notamment, à la localisation et aux autres critères de qualité et de service (*l'arrêté du 10 juin 1996 modifié, art.1, art. 4*; cas des opérations financées par l'Etat)

Ce coefficient ML n'est limité qu'en construction neuve à 0,12; il est le résultat d'un *barème local* qui doit être établi par la DDE " en fonction des sujétions rencontrées pouvant tenir, notamment, à la localisation et aux autres critères de qualité et de service " *(arrêté du 10 juin 1996 modifié, art.1*) ;. Ce coefficient est limité à 0,20 dans le cas particulier des communes d'Ile de France classées en zone II et de certaines communes du département d'Oise *(article 4 de l'arrêté du 10 juin 1996*); cas des opérations financées par l'Etat).

d .1) Lorsque la décision d'octroi de l'aide est prise par le président de l'EPCI ou le président du conseil général, **une majoration de l'assiette de subvention**, **dans la limite de 30%** (*second alinéa du 1° de l'article R331-15)* peut être appliquée dans les conditions prévues à l'annexe 4 des conventions de délégation de compétence" signées entre l'Etat et les délégataires *(article R331-15-1, 1° du CCH*).

La circulaire 2004-73 du 23 décembre2004 relative à l'élaboration des conventions de délégation de compétence en matière d'aides au logement…..précise dans l'annexe 3, Titre I. paragraphe I.2.1 que la majoration pour qualité "est une orientation souhaitable".

L'annexe 4 de la convention de délégation de compétence peut donc prévoir soit l'application des critères de majoration de l'assiette de subvention fixés pour les opérations financées par l'Etat (droit commun), soit définir les conditions spécifiques de majoration en indiquant les particularités locales qui justifient ces adaptations .

Majorations pour qualité (MQ) communes aux opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration :

L'article 3 de l'arrêté du 10 juin 1996, indique qu'aux coefficients de majoration pour qualité s'ajoutent des coefficients de majoration complémentaires définis aux paragraphes suivants.

« La valeur de ces coefficients de majoration complémentaire est arrondie à la quatrième décimale par valeur supérieure »

majoration pour taille d'opération :

MQ = 0,03 – (NLp x 0, 0003)

ou MQ = 3 % - (NLp x 0,03 % ; **NLp** est le nombre de logements aidés de l'opération, pris en compte dans la limite de 100.

«Lorsque l'opération comporte à la fois des logements collectifs et des logements individuels, l'assiette de subvention, calculée séparément sur chacun des deux volets de l'opération, ne tient compte que de l'effectif de logements aidés propres à chaque volet. » (arrêté du 10 juin 96 article 3 - § 2)

majoration pour ascenseurs :

MQ = 0, 05

ou 5 %, majoration portée à 0,06 (ou 6 %) s'il existe un sous-sol desservi par ascenseur ; ces valeurs sont réduites selon le pourcentage de logements situés dans les cages d'escalier dépourvues d'ascenseur.

Exemple : une opération sans sous-sol de 37 logements avec une cage d'escalier de 28 logements desservis par ascenseurs et une cage d'escalier sans ascenseur pour 9 logements aurait une majoration pour ascenseur de

(28/37) x 5 %, soit 3,79 % après arrondi.

majoration pour locaux collectifs résidentiels

MQ = (0,77 x SLcr) / (CS x SU),

formule dans laquelle **SLcr** est la surface des locaux collectifs résidentiels (LCR) ou de service qui sont réservés à l'usage exclusif des locataires. Les surfaces des locaux techniques ou des surfaces de circulation ne sont pas prises en compte en tant que locaux collectifs résidentiels. A noter que chaque m² de LCR se trouve ainsi valorisé à l'égal de chaque m² de surface utile ou habitable.

Exemple : une opération de 49 logements, 2 695 m² de surface utile totale (CS de 1,05) comportant 50 m² de locaux collectifs résidentiels obtiendrait une majoration complémentaire de :

(0,77 x 50 m²) / (1,050 x 2695), soit 0,01360544, qui s'arrondit à 0,0137 ou 1,37 %;

Majoration pour qualité (MQ) en construction neuve

(arrêté du 10 juin 1996 modifié par l'arrêté du 17 janvier 2007, art. 2 à 4 et arrêté du 18 décembre 2003; arrêté du 27 juillet 2006 ; arrêté de mai 2007).

Les majorations pour les éléments de qualité suivants s'appliquent **quelque soit la date du permis de construire** et les coefficients ci-après remplacent ceux liés à la réglementation thermique 2000 .

Construction neuve		
Éléments de qualité	Logements ordinaires	Logements foyers
Label haute performance énergétique [HPE 2005]	5%	4%
Label haute performance énergétique énergie renouvelable [HPE EnR 2005]		
Label très haute performance énergétique [THPE 2005]	10%	8%
Label très haute performance énergétique énergie renouvelable [THPE EnR 2005]		
Label bâtiment basse consommation [BBC 2005]		
Certification selon la méthode Qualitel	8%	
Certification Habitat et Environnement		

Une majoration de l'assiette de subvention peut être accordée pour les opérations avec labels haute performance énergétique **indépendamment** d'une certification Qualitel.

Le *label haute performance énergétique énergies renouvelables : HPE EnR 2005*, a des exigences identiques au label HPE 2005 par rapport à la consommation conventionnelle de référence [au moins inférieure de 10%]; les majorations de l'assiette de subvention sont semblables à celles des opérations avec label HPE 2005.

Le l*abel très haute performance énergétique énergies renouvelables et pompes à chaleur : THPE EnR 2005 et le label bâtiment basse consommation : BBC 2005* ont des exigences inférieures au label THPE 2005 par rapport à la consommation conventionnelle de référence [au moins inférieure de 30% et plus]; les majorations de l'assiette de subvention sont semblables à celles des opérations avec label THPE 2005.

Par la méthode Qualitel, on comprendra soit *certification Qualitel* soit *certification Habitat et environnement*, ces deux certifications étant délivrées par l'association Qualitel. Ainsi la majoration de 8% de l'assiette de subvention s'applique aux opérations ayant reçues l'une ou l'autre des certifications (il n' y a pas de cumul , pour une même opération de la certification Qualitel et de la certification Habitat et environnement).

Cependant dans le cas de la certification Qualitel on peut cumuler les majorations avec un label HPE 2005, ou un label HPE EnR 2005; il en est de même pour une certification Qualitel et un label THPE 2005 ou THPE EnR 2005 ou label BBC 2005.

Si la certification « Habitat et Environnement » intègre le label HPE, une majoration de 13% [8%+5%] est applicable.

Majoration pour qualité (MQ) en acquisition-amélioration

(articles 5 à 9 de l'arrêté du 10 juin 1996, modifié par arrêté du 27 février 1998) :

Le coefficient de majoration pour qualité est égal à la somme des coefficients de majorations définis dans le tableau suivant.

Toutes les majorations sont arrondies par valeur supérieure à la quatrième décimale.

Les immeubles doivent avoir été construits **depuis 20 ans** et plus à la date de la décision favorable.

Éléments de qualité	**Coefficients de majoration**
Remplacement,rénovation ou installation d'un système de canalisation ou de	

radiateurs destiné à écouler de l'eau chaude ou vaporisée pour le chauffage des logements (majoration réduite au prorata des logements concernés (article 6,II).	+ 6,5%
Remplacement,rénovation ou installation d'une chaudière (majoration réduite au prorata des logements concernés (article 6,III).	+ 3,5%
Travaux pour accessibilité de l' immeuble et l' adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées physiques (voir annexe II bis de l' arrêté du 10 juin 1996); la majoration du pourcentage des travaux d' accessibilité ($T_{accessibilité)}$ relativement au montant global des travaux ($TH_{glob)}$, les deux montants hors TVA (art 6 & IV modifié par arrêté du 27/02/1998 art.2)	1,5 $T_{accessibilité)}$ / $TH_{glob)}$
Économies de travaux (favorables à l' accessibilité des loyers); la majoration dépend du montant global hors TVA des travaux , hors honoraires TH_{glob} (article 6 &IV modifié par arrêté du 27/02/1998 art.2)	50% - TH_{glob} / (CS x SU x VB) ou 0,5 Tg /P

Les **majorations "pour canalisations**", **pour «chaudière»** ont pour objet de prendre en compte les surcoûts, parfois importants, auxquels consent un maître d'ouvrage lorsqu'il choisit d'installer ou de conserver dans un logement existant un système de chauffage central.

La **majoration pour économies de travaux** est calculée en fonction du montant hors TVA et hors honoraires de l'ensemble des travaux. Cette majoration permet de hausser l'assiette de subvention dans le cas particulier des opérations d'acquisition-amélioration qui bénéficient peu du taux réduit de TVA car elles comportent peu de travaux ; c'est à dire lorsque le montant des travaux représente moins de 50 % du produit : CS x SU x VB (arrêté du 27 février 1998). C'est à dire, si le montant des travaux est = ou > à 50% de l'assiette de subvention (AS,) il n' y a pas de majoration pour économies de travaux ; si le montant des travaux est < à 50% de l'AS ou égal à 0 (acquisition seule) il y a majoration pour économie de travaux.

La **majoration pour accessibilité** et économies de travaux : l'introduction de la nouvelle majoration (économies de travaux) a conduit à modifier légèrement la formule de la majoration pour accessibilité aux personnes handicapées. En effet, l'introduction du coefficient 1,5 permet d'éviter que les deux majorations - pour économies de travaux et pour accessibilité aux handicapés - ne se neutralisent en partie l'une l'autre.

Coûts forfaitaires pour la création de garages

e) CFG : est le coût forfaitaire des garages pris en compte pour le calcul de la subvention.

Les coûts forfaitaires de garage (CFG) sont actualisés tous les ans au 1er janvier en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC) constaté au deuxième trimestre de l'année précédente.

f) NG : est le nombre de garages construits, pris en compte dans la limite de : UN par logement

2 - Les taux de la subvention « PLUS » -PLUS- CD :

Pour les **opérations financées directement par l'Etat** Les dispositions de l'article R 331-15 du CCH ouvrent la possibilité d'accorder une dérogation au taux de base [5%] du financement PLUS dans la limite de 6,5% pour les opérations de construction neuve (2°a premier alinéa) et de 11,5% pour les opérations d'acquisition-amélioration (3°a premier alinéa; taux de base : 10%).

Cette dérogation préfectorale ne doit être accordée qu'à titre « exceptionnel ».

Le décret 2001-336 du 18 avril 2001 (article 9.) II stipule que les organismes qui souscrivent des **contrats de relance** avec l'Etat peuvent bénéficier, pour les opérations PLUS et pour les opérations expérimentales,

- en construction neuve, d'un taux de subvention de 8%
- en acquisition-amélioration d'un taux de subvention de 15%

La programmation annuelle des financements aidés par l'Etat en matière de logements sociaux prend en compte la variation à la hausse ou à la baisse du taux du livret A ce qui peut favoriser ou contraindre la production de l'offre nouvelle en logements; les taux plafonds de subvention pour l'année en cours peuvent être *inférieurs,* en cas de baisse du taux du livret A, à ceux prévus à l'article R331-15 du CCH.

La circulaire annuelle de programmation est impérativement appliquée pour les opérations subventionnées par l'Etat.

Majoration autres des taux de subventions

- Les taux de subvention sont différents en Corse, pour tenir compte du fait que l'avantage relatif de la TVA

réduite y est moindre (art. 8 du décret 2000-104 du 8/02/2000 et art. 9 III à VI du décret 2001-336 du 18/04/2001; CCH art R331-15, 2° b).

- Pour les **EPCI ou départements** ayant signé une convention de délégation de compétence avec l'Etat, les taux de subvention [5%] prévus au 2° et 3° de l'article R331-15 pour les opérations financées par l'Etat, peuvent être majorés dans la limite de 5 points [5%] (article R331-15-1 2°) dans les zones déterminées dans la convention de délégation de compétence à l'annexe 4 "quand les particularités locales et démographiques ou la situation du marché du logement rendent cette majoration nécessaire pour assurer l'équilibre financier de l'opération".

– Pour la construction de logements sociaux sur les **territoires d'intervention de l'ANRU**, une majoration du taux de subvention de 5% maximum peut être appliquée par décision du conseil de l'agence pour les logements financés en PLUS et une majoration de 10% maximum peut être appliquée pour les logements financés en PLA-I. Dans ce cas, "les taux de majoration applicables sont déterminés par le conseil d'administration de l'agence en fonction de la situation financière des maîtres d'ouvrage et des collectivités territoriales, des difficultés techniques ou sociales des opérations pour lesquelles les subventions sont sollicitées.*"(décret 2004-1005 du 24 septembre 2004 art.2).*

3 - Le plafonnement de la subvention d'acquisition-amélioration

L'assiette de subvention est indépendante du prix de revient. Cette disposition facilite la réalisation d'opérations à coûts maîtrisés. Le montant de la subvention des opérations d'acquisition-amélioration **ne peut dépasser 13 % du prix de revient de l'opération**. *[CCH: R.331-15-3°a) alinéa .1]*

Ce montant de subvention est porté **à 25 % pour les opérations dites d'intégration** qui sont adaptées aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières *[CCH: R.331-15-3°a) alinéa .4°]*

Rappel :

-" Le prix de revient prévisionnel d'une opération d'acquisition et d'amélioration établi à la date de la demande de décision favorable comprend trois éléments :

-1 -La charge immobilière ;

-2 -Le coût des travaux ;

-3 -Les honoraires des architectes et techniciens;"

Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation définit les modalités d'application du présent article.*(article R331-9 du CCH)*

4 - L'assiette de subvention dans le cas des opérations mixtes

Le concept d'opération mixte se rapporte à 3 notions:

- au type d'habitat : collectif et individuel (comme définie dans la FAT [fiche d'analyse technique]),
- à la nature de l'opération : construction neuve ou acquisition-amélioration,
- au type de financement de l'opération dans laquelle peuvent être combinés des financements par subventions ou prêts de plusieurs produits financiers (PLUS, PLA-I, PLS).

Les trois cas sont envisagés ci-dessous.

Opération mixte : type d'habitat et nature de l'opération:

Les *valeurs de base sont différentes* selon le type d'habitat [logements collectifs et logements individuels] et *le coefficient de majoration* de la subvention obéit à des formules différentes selon la nature de l'opération [construction neuve et l'acquisition-amélioration].

Il en résulte que pour faire le calcul de la subvention dans le cas des opérations mixtes vis à vis des quatre catégories suivantes :

neuf-collectif, neuf-individuel,

acquisition-amélioration-collectif, acquisition-amélioration-individuel,

il faut **calculer** l'assiette de la subvention **séparément pour chacune** d'entre elles (4 calculs intermédiaires), comme le montre le schéma suivant :

Construction neuve		Acquisition - amélioration	
collectif	individuel	collectif	individuel
SU	SU	SU	SU
CS	CS	CS	CS
VB	VB	VB	VB
1+ CM	1+ CM	1+ CM	1+ CM
CS x SU x VB x (1 +CM)	CS x SU x VB x (1 +CM)	CS x SU x VB x (1 +CM)	CS x SU x VB x (1 +CM)
as1	**as2**	**as3**	**as4**

L'assiette de subvention devient alors :
Assiette de subvention pour les logements : **AS = as1+ as2 +a s3 + as4**
Montant forfaitaire pour les garages : CFG x NG (avec NG ≤ NL)

Assiette de subvention globale : AS = (as1+ as2 +a s3 + as4) + (CFG x NG)

Rappel : création de un garage maximum par logement *(article 111-4 du code de l'urbanisme)*.

Opération mixte : type de financement :

Dans ce cas, l'assiette de subvention globale (AS) est partagée au prorata des surfaces utiles de chaque catégorie de façon que chaque taux de subvention s'applique à une assiette homogène. (circulaire 94-55 du 4 juillet 1994 : &2.2)

Il faut calculer d'une part l'assiette de subvention des logements ordinaires « PLUS » et d'autre part celle des logements d'intégration (PLA-I), de façon à appliquer directement sur chacune le taux de subvention prévu par la réglementation.

Logements ordinaires avec prêt PLUS : AS x (SU "logements ordinaire"»/SU totale de l'opération)
Logements avec prêt PLA-I : AS x (SU "logements d'intégration "/SU totale de l'opération)

Le calcul d'un taux de subvention moyen, approche correcte mathématiquement, peut fausser le résultat si l'on ne prend pas la précaution de noter le taux de subvention avec une bonne dizaine de décimales.

5 - L'assiette et le taux de la subvention dans le cas des logements-foyers

" Les logements-foyers sont des bâtiments d'habitation abritant un ou plusieurs logements et hébergeant à titre principal soit des personnes âgées ou handicapées, soit des personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement au sens de l'article n° 1 de la loi 90-449 du 31 mai 1990 ; dans ce dernier cas ils sont dénommés résidences sociales"" (extrait de l'arrêté du 10 juin 1996).

La formule générale de l'assiette de subvention est, à la base, identique à celle du financement PLUS :

AS = VB x CS x SU x (1 + CM) + (CFG x NG)

Le contenu de chaque variable est conservé:

a) VB: valeurs de base des logements foyers; les valeurs de base sont actualises au 1er janvier de l'année en fonction de la variation annuelle de l' indice du coût de la construction (ICC).

b) CS : coefficient de structure : CS = 0,77 x [1 + (NL x 38 m²) / SU]

la formule du coefficient de structure CS est différente de celle utilisée pour les logements ordinaires.

NL est le nombre de logements ou chambres à usage résidentiel ou familial.

Le choix du terme fixe de 38 m² (20 + 18) revient, par comparaison avec un financement PLUS, à attribuer 18 m² de surface collective à chaque logement ou chambre du foyer ;

c) SU : surface utile privative des logements de résidents (ou familiaux) du foyer. A noter que les surfaces privatives *dont l'usage est partagé entre plusieurs chambres ou logements, ne sont pas décomptées dans les surfaces collectives, mais dans le cadre des surfaces privatives*, à condition qu'elles ne servent au plus qu'à la moitié des logements ou des chambres du foyer.

d) CM: coefficient de majoration également plafonné à 0,30; [financements de l'Etat : majorations pour qualité MQ + ML(coefficients de majoration locale complémentaires)].

e) CFG : coût forfaitaire unitaire des garages appliqué à leur nombre (NG), pris en compte dans la limite de la moitié du nombre de logements et de chambres que compte l'opération ;

Les coefficients de majoration

Comme dans le cas des logements ordinaires, le coefficient de majoration pour qualité *est égal à la somme des différents coefficients* : coefficient de majoration pour locaux collectifs, coefficient de majoration pour accessibilité à l'immeuble et aux logements, coefficients de majoration complémentaire pour taille de l'opération, pour ascenseurs auxquels s'ajoutent les coefficient de majoration pour qualité thermique ; *ces dispositions sont communes aux logements-foyers neufs ou acquis et améliorés*

Ces différents coefficients de majoration sont examinés dans les paragraphes suivants :

Coefficients de majoration complémentaires :

au titre de la taille des opérations :

$$MQ = 3\ \% - NLp \times 0{,}03\ \%$$

formule dans laquelle **NLp** est le nombre de logements ou de chambres de l'opération pris en compte dans la limite de 100 ; (même formule que celle du logement ordinaire).

- **au titre des ascenseurs** : 4 ou 5 % selon que l'ascenseur dessert ou non un éventuel sous-sol;

au titre de l'accessibilité aux handicapés physiques, en fonction du pourcentage de travaux réalisés à cet effet, pris en compte dans la limite de 4 %.

Majorations pour locaux collectifs

Les logements foyers comportent en outre des locaux pour services collectifs ou à usage commun qui sont pris en compte, pour partie dans le coefficient de structure CS et pour partie dans le coefficient de majoration pour qualité MQ dans les conditions suivantes :

coefficient de structure CS : la formule du coefficient de structure CS est donc différente

$$CS = 0{,}77 \times [1 + (NL \times 38\ m^2) / SU]$$

coefficient de majoration pour surface de locaux collectifs communs : les surfaces collectives excédant cette valeur de 18 m² par logement sont prises en compte dans la majoration pour qualité par le coefficient dénommé cLC.

$$cLC = 0{,}77 \times [SLC - (NL \times 18\ m^2)] / (CS \times SU)$$

formule dans laquelle SLC désigne la surface des locaux collectifs et à usage commun, circulations comprises, utilisés au moins par la moitié des résidents; CS le coefficient de structure adapté à 38 m².

Si les surfaces collectives n'atteignent pas 18 m² par logement (ce qui est très peu fréquent), ce coefficient est négatif. Mais en pratique, chaque m² de surface collective est toujours valorisée positivement, car l'assiette de subvention sur le seul critère des surfaces collectives

(AS = VB x CS x SU x (1 + cLC) est égale à :

$$AS = VB \times 0{,}77 \times (SU + SLC + [NL \times 20\ m^2])$$

Si la somme des composants (surfaces collectives, qualité thermique, accessibilité) du coefficient de majoration pour qualité est négative, elle sera ramenée à 0 . (article 14 de l' arrêté du 10 juin 1996)

Le coefficient de majoration pour qualité **MQ est plafonné à 0,24** (ou 24%) [arrêté du 10 juin 1996, art.4].

Dans le cas particulier **des résidences sociales** composées de logements (pièces isolées) ayant en moyenne moins de 20 m² de surface utile, le coefficient cLC est remplacé par la formule suivante :

$$cLC = [SLC - (1{,}5 \times SU) + (NL \times 12\ m^2)] / (2{,}9 \times SU)$$

On peut vérifier que les deux formules sont équivalentes lorsque les logements ont en moyenne 20 m² de surface utile.

Construction de logements-foyers

L'annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996 modifiée par arrêté du 17 janvier 2007 (article 12.III) décrit les normes de surface et les caractéristiques des foyers.

une **majoration** complémentaire pour **qualité thermique** est appliquée aux logements-foyers qui bénéficient des labels HPE 2005, HPE EnR 2005 (+4%) et THPE 2005, THPE EnR2005, BBC2005 (+8%).

Les foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées sont financés en opérations PLUS et PLS.

Résidences sociales

Depuis la circulaire 2005-22 du 17 mars 2005 les résidences sociales et les maisons-relais/pensions de famille

peuvent être financées par les prêts PLA-I.
A noter que la majoration MQ - pour qualité - est plafonnée à **18%** dans le cas des résidences sociales.

Taux de subvention des logements-foyers

Les taux de subvention sont les mêmes que ceux affectés au "logement financés par des prêts PLUS".
Toutefois, dans le cas des résidences sociales réalisées "par des maîtres d'ouvrage ayant, avant le 1er janvier 1998, choisi de les gérer sous la forme d'une activité parahôtelière soumise à la taxe sur la valeur ajoutée" (*article R331-15, 2° alinéa 3 du CCH*), le taux maximum de subvention est **de 12%.**
Dans le cas des conventions de délégations compétence, une majoration de 5% des taux plafonds est possible, dans certains secteurs géographiques précisés dans la convention, pour assurer l'équilibre financier de l'opération. (art.R331-15-1 du CCH)
Les résidences sociales situées dans le champ d' intervention de l'ANRU peuvent faire l'objet d'un taux majoré de 5 points au maximum [financement PLUS] et majoration de 10 points au plus (financement PLAI) *(décret 2004-1005 du 24 septembre art.2*).

6 - Les subventions foncières et les subventions pour acquisition foncière anticipée

Ces subventions peuvent être accordées dans les conditions (taux, assiette, plafond) prévues par les articles R. 331 - 24 et 25 du CCH : " Lorsque la charge foncière en construction neuve ou le coût global de l'opération en acquisition-amélioration dépasse la valeur foncière de référence multipliée par la surface utile de l'opération ". Leur attribution n'est pas de droit et leur montant est plafonné.

I. Régions hors Île-de-France

Les *bénéficiaires* sont soit les organismes HLM et les SEM soit les collectivités locales qui s'engagent à une cession aux mêmes organismes.
Pour les financements PLUS, PLA-I, PLS les terrains ou immeubles doivent êtres acquis **depuis moins de trois ans** à la date de la demande de subvention.
La subvention foncière est constituée par :

en construction neuve : la différence entre la charge foncière réelle (CF), telle que définie par l'arrêté du 10 juin 1996 (article 16 et annexe I) et le produit de la valeur foncière de référence (de la construction neuve : VFN) par la surface utile totale ;

assiette = CF – (VFN x SU)

en acquisition-amélioration : la différence entre le prix de revient prévisionnel (PR), tel que défini par l'arrêté du 10 juin 1996 (article 16 et annexe I), et le produit de la valeur foncière de référence (de l'acquisition-amélioration : VFA) par la surface utile totale.

assiette = PR – (VFA x SU)

Pour **les logements-foyers**, les formules sont proches: on ajoute simplement les surfaces de locaux collectifs ou à usage commun (SLC) à la surface utile totale pour le calcul de la différence servant d'assiette de subvention, sans changement par rapport aux autres dispositions.

Construction neuve

assiette = CF – (VFN x [SU+SLC])

acquisition–amélioration

assiette = PR – (VFA x [SU+SLC])

Taux et plafonds de l'assiette de la subvention foncière

Le total des subventions ne peut dépasser 100%.
La valeur foncière de référence (VFR) sert à fixer le seuil de déclenchement de la subvention foncière.

Notation :
VFR : Valeur foncière de référence (montant au m2)
SU : Surface utile de l'opération
CF : Prix de revient de l'acquisition foncière en construction neuve
Coût global de l'opération en acquisition-amélioration.
A : Assiette de la subvention foncière = Dépassement = CF – (VFR x SU)
TauxE : Taux de subvention État
TauxCL : Taux de subvention des collectivités locales

Cas 1.
Les collectivités locales prennent en charge une fraction du dépassement au moins égale à **20%** du montant de la charge foncière

Caractéristiques des opérations	Taux maxima	Plafond de l' assiette de subvention
Construction neuve	Taux E ≤ **50%** Taux E + Taux CL ≤ 100%	2 x (VFR x SU) ou 200% de la charge foncière de référence
Acquisition-amélioration cas général	Taux E ≤50% Taux E + Taux CL ≤ 100%	0,4 x (VFR x SU) ou 40% de la charge foncière de référence
Acquisition-amélioration	Taux E ≤ **75%**	0,4 x (VFR x SU)
Immeubles déclarés insalubres	Taux E + Taux CL ≤ 100%	ou 40% de la charge foncière de référence

Cas 2.
Les collectivités locales prennent en charge une fraction du dépassement au moins égale à **40%** du montant de la charge foncière

Caractéristiques des opérations	Taux maxima	Plafond de l' assiette de subvention
Construction neuve	Taux E ≤ **60%** Taux E + Taux CL ≤ 100%	2 x (VFR x SU) ou 200% de la charge foncière de référence
Acquisition-amélioration	Taux E ≤ **60**% Taux E + Taux CL ≤ 100%	0,4 x (VFR x SU) ou 40% de la charge foncière de référence

Pour les **opérations financées par les délégataires** (EPCI, départements) le taux de subvention plafond est de 50% et peut atteindre 75% (majoration de 25 points) et les plafonds d'assiette de subvention sont identiques à ceux exposés précédemment (article R.331-24-1 du CCH).
Pour les **opérations** de construction neuve ou d'acquisition-amélioration **financées par L'ANRU** le taux plafond de subvention de 50% peut être porté à 75% (majoration de 25 points) du montant du dépassement si la ou les collectivités locales ne peuvent prendre en charge financièrement une fraction de ce dépassement (décret 2004-1005 du 24 septembre 2004).

Subventions foncières en Île-de-France (articles R. 381-1 à R. 381-4; R381. 7 à R. 381-8 du CCH)

Les *bénéficiaires* sont soit les organismes HLM et les SEM soit les collectivités locales qui s'engagent à une cession aux mêmes organismes. S'ajoutent dans cette région , les personnes physiques ou morales qui réalisent des opérations financées en PLS et les personnes morales qui réalisent des opérations financées en PLI.
Les terrains ou immeubles doivent êtres acquis depuis **moins de 5ans** à la date de demande de subvention. Le total des subventions (l'Etat + collectivité locales) ne peut dépasser 80%.
La subvention foncière est définie comme pour les autres régions
en **construction neuve**

assiette = CF – (VFN x SU

en **acquisition-amélioration**

assiette = PR – (VFA x SU)

Taux et plafonds de l'assiette de la subvention foncière

1. La Participation financière des collectivités locales doit être au moins égale à celle de l'Etat .

Caractéristiques des opérations	Taux maxima	Plafond de l' assiette de subvention
Construction neuve	Taux E ≤ **40%** Taux E + Taux CL ≤ **80**%	déplafonné
Acquisition-amélioration	Taux E ≤ **40**% Taux E + Taux CL ≤ **80**%	déplafonné

2. La Participation financière des collectivités n'est pas à parité, **mais de 20% au moins** du dépassement

(dérogation du préfet du département).

Subvention pour acquisition foncière anticipée (articles 9 à 12 de l'arrêté du 5 mai 1995)

Dans le cas d'acquisition foncière anticipée la subvention est définie ainsi :

en **construction neuve** : à 90 % du produit de la valeur foncière de référence par la surface utile totale, pris en compte dans la limite du coût d'acquisition du terrain.

assiette = 0,9 SU x VFN ou (SU x VFN) x 90%

en **acquisition-amélioration** : à 70 % du produit de la valeur foncière de référence par la surface utile totale, pris en compte dans la limite du coût d'acquisition de l'immeuble.

assiette = 0,7 SU x VFA ou (SU x VFA) x 70%

Cette assiette ne peut être supérieure au coût réel d'acquisition du terrain ou de l'immeuble.

7 .- Les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Afin de faciliter la mixité sociale dans les ensembles immobiliers la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est devenue possible depuis le décret 2000-104 du 8 février 2000 pour la réalisation de logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLA-I (circulaire du 12 mars 2001; il en est de même pour les logements financés par PLS ***(circulaire du 30 décembre 2003).***

Les organismes HLM ne peuvent acquérir qu'un **nombre minoritaire** (ne dépassant pas la moitié) des logements individuels ou collectifs **dans une même opération**. Le calcul de l'assiette de subvention est dans ce cas identique à celui des logements PLUS et PLA-I exposé précédemment.

Le déclenchement de la subvention au titre de "surcharge foncière" est fait par comparaison de la charge foncière des logements acquis en VEFA avec les valeurs foncières de référence- construction neuve.

Le calcul de la subvention foncière est identique à celui présenté pour les logements financés en PLUS et PLA-I.

Le promoteur doit justifier les coûts de l'opération qui motiveraient la demande d'une surcharge foncière.

S'il n' y a pas de justificatif, dans une opération la part du coût du foncier représente entre 10% à 20% du coût de l'opération.

Liste de textes pour le calcul des subventions et des prêts

- *articles* R. 331-10, R. 331-15, R. 331-15-1 du CCH, (modalités du calcul du montant de la subvention, définition de la surface utile, possibilité de majorations).
- *articles* R. 331-24, R. 331-24-1, et R. 331-25 du CCH (subventions foncières et ses bénéficiaires).
- *article* R.381-1 à R.381-4 ; R.381-6 à R.381-8 du CCH (dispositions particulières à la région Île-de-France : subventions spécifiques aux logements locatifs ou subventions foncières)
- arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de 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 logements foyers à usage locatif modifié par arrêté du 17 janvier 2007.
- *arrêté* du 5 mai 1995 relatifs aux subventions de l'Etat pour la construction l'acquisition ou l'amélioration des logements locatifs aidés (calcul de l'assiette de subvention et rectificatif du 1/07/1995 et du 10/06/1996).
- *arrêté* du 26 août 2005 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction et l'acquisition de logements annexe II: pièces à fournir en vue de l'obtention d'une décision concernant les opérations PLUS, PLA-I, ou PLS
- *circulaire* n° 99-71/UC/FB/DH du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS).
- circulaire n° 98-31 du 4 mars 1998 relative à la déconcentration des décisions administratives individuelles en matière de logement : dérogation concernant la quotité de travaux et le coût d'acquisition - lettres type jointes.
- circulaire interministérielle n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subventions de l'Etat et de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations (équilibre d'opération).
- note technique du 22 novembre 2000 modifiée par la note DGUHC du 11 décembre 2006 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financées en PLUS et PLA-I.
- circulaire n°2007-07 du 22 janvier 2007 relative à l'élaboration ***des conventions de délégation de compétence*** en matières d'aides au logements prévues aux articles L. 301-3, L .301-5-1, L. 301.5-2 et L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation issus de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 (majoration de l'assiette de subvention : annexe IV; documents annexés :. B. - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables).
- décret 2004-1005 du 24 septembre 2004 pris pour l'application du premier alinéa de l' article 14 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et relatif aux majorations des subventions accordées par l' Agence nationale pour la rénovation urbaine.
- décret n° 2005-1030 du 25 août 2005 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition et la réhabilitation de logements
- ***circulaire annuelle relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat***.

Calculs du loyer maximum de la convention - APL

sous le régime de la surface utile

1 – Les loyers sous le régime de la surface utile : les différents phases de calcul

2 – Loyer maximum des opérations financés par subventions et prêts (PLUS, PLUS-CD, PLA-I)
2.1 - Loyer maximum de base au m² défini au plan national (LMzone x CS)
2.2 - Loyer plafond au m² défini au plan local
2.3 - Recommandations nationales
2.4 - Loyer maximum au m² fixé dans chaque convention
2.5 - Modulation du loyer maximum fixé pour chaque logement
2.6 - Plafonnement du loyer en cas de surfaces annexes importantes
2.7 - Loyer accessoire maximum des garages fixé dans la convention
2.8 - Loyer des opérations PLA - intégration
2.9 - Loyer des opérations mixtes : conventionnement global ou par parties

3 – Loyer maximum des opérations financées par des prêts autres
3.1.- conventions autres APL soumises à la réglementation de la surface utile
3.2 conventions APL non soumises à la réglementation de la surface utile

4 – Liste de textes et documents pour les calculs des loyers maximum

Les loyers sous le régime de la surface utile

Cas des logements financés par des prêts et subventions PLUS :

Loyer maximum de base au m² de surface utile (SU)	est défini par la circulaire annuelle fixant les loyers maxima Loyer maximum de base = **LMzone x CS**	**Niveau national** base administration centrale
Loyer **PLAFOND** au m² des conventions APL de **toutes les opérations** ayant les mêmes caractéristiques	Le loyer plafond est défini à partir du loyer maximum de base auquel est appliqué des majorations fixées par un barème local. Ce barème est inscrit dans la convention APL. Ce barème local est limité à +12% du loyer maximum de base (cas général) ou à +18% (cas des immeubles avec ascenseurs)dans le cas des conventions-APL signées entre l'Etat et les bailleurs sociaux. Ce barème local est limité à **+20%** dans le cas d'opérations financées par les **délégataires.**	**Niveau local** *DDE* Majorations locales plafonnées à **+ 12% ou + 18%** *du loyer maximum de base* *Délégataires* majorations locales plafonnées à **+ 20%** *du loyer maximum de base*
Loyer MAXIMUM en € par m² de surface utile /mois Ce montant est fixé dans la convention-APL de **chaque opération** considérée en particulier.	Pour **chaque opération** considérée en particulier, le loyer maximum qui est fixé dans la convention **ne peut pas** dépasser le **loyer plafond local** *Par exemple pour une opération dotée d'un chauffage au gaz, située en zone 2 avec des logements de 57m² de SU en moyenne et un CS de 1,0402, une majoration de 3,5% ,liée à ce type de chauffage et LMzone =4,76€/m²* *le loyer maximum ne pourra pas dépasser :* *4,76 x 1,0402 x 1,035 =5,12 €/m²* Cette valeur constitue la **limite supérieure** ***qui ne doit pas être appliquée de manière automatique.***	**Niveau local** Décision prise par les *DDE* ou les *délégataires* *(EPCI, département)*
Loyer MAXIMUM pour **chaque logement** d'une opération donnée	Pour **chacun des logements** d'une opération le loyer maximum ne peut dépasser le produit: l*oyer maximum au m² x Su du logement x coefficient de modulation.* Loyer maximum inscrit dans la convention , éventuellement un coefficient de modulation lié à la situation du logement dans l'immeuble. Le **loyer pratiqué** doit être fixé à une niveau inférieur ou égal au loyer maximum du logement en tenant compte des ressources du locataire.	**Niveau local** *Bailleurs sociaux*
10% au maximum des logements d e chaque opération peuvent être loués à des ménages dépassant de 20% au plus les plafonds de ressources. Pour ces logements les loyers maximum pourront **être majorés dans la limite de 33%.**		

Le loyer maximum des opérations financées par de prêts et subventions PLUS, PLA-I

Le calcul du loyer maximal au m² de surface utile [SU] fixé dans les **conventions-APL** est toujours déterminé sur la base d'un plafond national qui peut être adapté au plan local dans certaines limites (modulations ou majorations locales) et donne droit à l'aide personnalisée au logement [APL] pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi de cette aide (art. R 353-3 du CCH).
Le recours à la surface utile pour le calcul des loyers concerne la plupart des conventions-APL conclues depuis le 1er juillet 1996 entre l'Etat et les bailleurs sociaux.
Pour une opération donnée, le loyer maximum au m² est déterminé sur la base d'un plafond national (loyer maximum de base) qui peut être adapté au plan local dans certaines limites (loyer plafond local).
Il est fixé à partir d' un loyer maximal de zone, associé au secteur géographique de l' opération, majoré le cas échéant en fonction de caractéristiques de qualité et pondéré par un coefficient de structure pour tenir compte de la taille moyenne des logements.
Le l*oyer accessoire* maximum qui peut être demandé, notamment pour le stationnement des véhicules, n'est fixé qu'au **plan local.**
Le montant du loyer maximum pour chaque logement est fixé réglementairement par l'article R.353-16 du Code de la Construction et de l'Habitation :

Depuis le 1er janvier 2006, il est actualisé par l'indice trimestriel de référence des loyers (IRL). Le calcul de cet indice a été modifié par l'article 9 de la loi 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat . Il *« correspond à la moyenne , sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabacs et hors loyers ».*
La publication de L'IRL est assurée par l'INSEE. La première mise en oeuvre de l'article 9 de la loi 2008-111 a été publié le 14 février 2008 (avis relatif à l'indice de référence des loyers du quatrième trimestre 2007 au Journal officiel du 16 février 2008 page 2846).

N.B. *Dans ce chapitre lorsqu'il est écrit le mot convention, il faut lire convention-APL; tout autre référence à un autre cas de convention est précisée : par exemple pour les majorations fixées dans les conventions-types de délégation de compétence.*

Extrait du C.C.H.

Article R. 353-16

1° Le loyer maximum applicable aux logements conventionnés, ainsi que les conditions de son évolution sont fixés par les conventions.

2° Pour les conventions conclues postérieurement au 1er juillet 1996, y compris celles conclues lors de l'acquisition des logements, le loyer maximum de chaque logement est le produit des trois éléments suivants :

a) La surface utile du logement ;

b) 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 ;

c) Le coefficient propre au logement, établi en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation au sein de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

La surface utile est égale à la surface habitable du logement, telle que définie à l'article R 111-2, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du logement.

La somme des résultats du produit, pour chaque logement, du coefficient par la surface utile ne doit pas excéder la surface utile totale des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention".*

La convention mentionne la surface utile totale de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et le coefficient applicable à chaque logement. [coefficient de modulation]

Les annexes qui n'entrent pas en compte dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à perception d' un **loyer accessoire**, dans les limites et conditions fixées par la convention.

.../...

4º Le loyer maximum est majoré dans des limites fixées par décret pour les catégories de logements nouvellement conventionnés suivantes :

a) Les logements déjà occupés lors du conventionnement, lorsque les occupants sont des ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds mentionnés à la première phrase de l'article R. 331-12 ;

b) Les logements financés par des prêts locatifs à usage social, quand les logements sont attribués, dans les conditions fixées au II de l'article R. 331-12, à des ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds mentionnés au a ci-dessus.

* C'est de cet alinéa que résulte le fait que la détermination des loyers maxima obéit à une logique de répartition puisque le produit locatif total ne peut pas dépasser le produit de la surface utile totale par le loyer maximum au m² qui a été fixé dans la convention.

2 -1 - Loyer maximum de base au m² défini au plan national

(LMzone x CS)
Le loyer maximum de base au m² est le résultat du **produi**t :
d'un loyer maximum de zone **(LMzone)** par un coefficient de structure **(CS)** qui permet de tenir compte de la taille moyenne des logements. Ce coefficient est identique à celui utilisé pour le calcul de l'assiette de subvention soit :

$$CS = 0,77 \times [1 + (NL \times 20\ m^2 / SU)]$$

où **SU** est la surface utile totale et **NL** le nombre de logements de l'opération.
Les loyers maxima de zone ont été définis initialement au plan national par les circulaires du 7 juillet 1999 et du 18 octobre 1999 et sont actualisés chaque année au 1er juillet par circulaire ministérielle.
Ils sont exprimés désormais en euros par m^2 de surface utile et par mois selon 4 zones (zone 1 et 1bis Ile-de-France et Paris, zone 2: agglomération de plus de 100 000 habitants; zone 3 le reste du territoire).
Ce loyer maximum de base est utilisé pour calculer les niveaux du loyer plafond local.

2-2 - Loyer plafond au m² défini au plan local

Le loyer plafond au m² applicable au plan local est ensuite défini soit par la DDE soit par les délégataires, sur la base du loyer maximum de base (CS x LMzone) et à l'aide d'un **barème local** établi par leurs soins.
Ce barème local précise les majorations applicables en fonction de la localisation et des caractéristiques techniques de l'opération.
Le loyer plafond local s'obtient donc à partir du loyer national de base : CS x LMzone augmenté des majorations (marges) prévues par le barème local.
Seule contrainte réglementaire : le jeu cumulé des différents critères retenus par le barème local ne peut se traduire par un dépassement du loyer maximum de base (CS x LMzone) de plus de **12 %** dans le cas général ou **18 %** pour une opération avec ascenseur. Il s'agit du régime de droit commun.
Dans les cas **de délégation de compétence**, le barème des majorations applicable en fonction de la qualité de l'opération ne doit pas dépasser de plus de **20%** le niveau de loyer maximal hors majoration ; ce taux maximum est fixé dans l'annexe 5 des conventions-types de délégation de compétence.
La fixation ou modification de ces critères doit être précédée d'une concertation avec les organismes bailleurs locaux et, à l'issue de la concertation, le barème applicable des majorations du loyer maximum de base (CS x LMzone) doit être inscrit dans la convention-type de délégation de compétence.
Les plafonds locaux de loyer ainsi déterminés constituent le **loyer maximum inscrit dans les conventions-APL** de toutes les opérations correspondant à ces critères.
Ces majorations (ou marges) sont liées :
- à des critères techniques (voir les recommandations nationales paragraphe suivant)
- à la localisation des immeubles et au contexte local ; un barème est défini librement à l'échelon local selon ses spécificités (bassin d'habitat, département).

2-.3 - Les recommandations nationales pour majorations liées à des critères techniques

Il convient ici de bien distinguer d'une part les majorations relatives aux critères techniques (ascenseur, type de chauffage ou niveau d'isolation) qui sont définies au niveau national par le ministère en charge du logement et d'autre part les majorations **pour localisation et contexte local** dont la définition est pleinement de la responsabilité des acteurs locaux : DDE ou délégataires en concertation avec les bailleurs sociaux. Les recommandations nationales relatives aux marges techniques sont rappelées à l'occasion de chaque actualisation annuelle des loyers maxima et font l'objet d'une annexe spécifique.
Trois paramètres sont ici pris en considération :

A. Niveau des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire incombant au locataire :

Une majoration de loyer est possible pour tenir compte des choix énergétiques et des équipements favorisant la maîtrise de la facture énergétique à la charge du locataire. Cette majoration est destinée à favoriser des

investissements permettant une réduction des charges sans remettre en cause l'équilibre de l'opération. On veillera toutefois à ce que cette majoration soit inférieure à l'économie de charges attendue pour le locataire.
Les dépenses d'énergie et les frais d'entretien des matériels supportés par le locataire sont fonction de la nature de l'énergie utilisée pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, de la tarification – coût du kWh et de l'abonnement - des différentes énergies utilisées (chauffage, ECS et électricité spécifique), de la qualité thermique du bâtiment (performance de l'enveloppe et des équipements) et de la situation climatique.
Les barèmes locaux de majoration tiendront compte des conditions climatiques locales. Ils peuvent être différenciés en fonction de la qualité thermique du bâtiment et du type d'énergie utilisée pour le chauffage et l'ECS (eau chaude sanitaire).
Les labels de performance énergétique 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. Il convient donc de les encourager.
Dans tous les cas, compte tenu de la nécessité de maîtriser le coût global (loyer + charges) pour le locataire et des incertitudes sur l'évolution à moyen terme du coût et de la structure tarifaire des différentes énergies, les majorations ne devraient pas dépasser les valeurs suivantes.
Majorations maximales recommandées pour le loyer au m² (circulaire annuelle UHC/DH2 relative à la fixation du loyer maximal des conventions)

a) **Cas des opérations soumises à la RT 2000 (permis de construire déposé avant le 1er septembre 2006)**

	Niveau réglementaire RT 2000	**Label HPE RT 2000**	**Label THPE RT 2000**
Majoration de loyer au m²		1%	2%

b) **Cas des opérations soumises à la RT 2005 (permis de construire déposé à partir du 1er septembre 2006)**

	Niveau réglementaire RT 2005	**Label HPE RT 2005** **Label HPE EnR RT 2005**	**Label THPE RT 2005** **Label HPE EnR RT 2005** **Label BBC 2005**
Majoration de loyer au m²	2%	3%	4%

Les majoration sont liées à la date de demande de permis de construire et à la réglementation thermique associée à cette date.

B. Présence d'ascenseur :

La majoration minimale de loyer au m² à retenir en cas d'ascenseur est de **4 %.** La majoration moyenne recommandée est celle utilisée dans la majoration MQ de subvention (5% ou 6%).
Dans le cas d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles qui n'est que partiellement doté d'ascenseurs, la majoration prévue par le barème départemental doit être réduite, par exemple en fonction du pourcentage de logements appartenant à des cages d'escalier non dotées d'ascenseur.

C. Présence de locaux collectifs résidentiels :

La majoration **recommandée** de loyer au m² est égale à la majoration réglementaire de subvention soit

$$(0{,}77 \times SLCR) / (CS \times SU)$$

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», SU est la surface utile totale et CS est le coefficient de structure.

2-4 - Le loyer maximum au m² fixé dans chaque convention-APL

Le loyer maximum au m² fixé dans la convention-APL lié à chaque opération ne doit pas dépasser le loyer plafond local qui lui correspond compte tenu de ses caractéristiques.
exemple: une DDE établit dans son barème local une majoration de + 3,5 % pour la présence d'un chauffage au gaz
dans le cas d'une opération dotée d'un chauffage au gaz, située en zone 2 avec des logements de 55 m² de surface moyenne et un CS = 1,05, (LMzone = 4,76 € / m² (au 1er juillet 2005)

le loyer plafond local sera égal à CS x LMzone augmenté de 3,5 %, soit 5,17 €/ m²
et il ne devra pas être fixé dans la convention de cette opération un loyer maximum au m² plus élevé.

Hormis pour les 10 % de logements qui peuvent être attribués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds de ressources dans la limite de 120% de ces plafonds, aucun dépassement par rapport au loyer plafond local ne saurait être demandé ou discuté au niveau de chaque opération.

Les limites supérieures des loyers locaux plafonds ne doivent pas être appliqués de manière automatique et les gestionnaires des financements des logements sociaux doivent veiller à la solvabilité des locataires (rappel de la "circulaire annuelle loyers maximum")

2 -5– La modulation du loyer maximum fixé pour chaque logement

En application de l'article L 353-2 du CCH, la convention-APL fixe le montant maximum des loyers de chacun des logements de l'opération. Le montant du loyer maximum au m² de l'opération fixé par la convention ne suffit donc pas pour définir ce qu'est le loyer maximum possible pour chaque logement. La convention doit préciser la surface prise en compte pour le calcul du loyer maximum de chaque logement.

A cet effet, la base de calcul du loyer maximum pour chaque logement est constituée par le produit de sa surface utile par un coefficient propre au logement et proposé par le bailleur.

Ce coefficient, souvent appelé *coefficient de modulation*, peut varier autour de 1 en fonction de la qualité et du service qu'il apporte comparativement aux autres logements de même surface utile.

La modulation a pour objet d'atténuer les rigidités d'un système qui s'appliquerait uniquement à la surface utile de chaque logement, sans correctif d'aucune sorte.

Le coefficient de modulation appliqué à chaque logement ne doit pas conduire à s'affranchir du plafonnement des loyers. La modulation ne doit pas "fabriquer" de la surface utile supplémentaire à celle de l'ensemble de l'opération. C'est à dire que le cumul des surfaces utiles auxquelles ont été appliquées des coefficients de modulation ne doit pas excéder le total des surfaces utiles avant application de ces mêmes coefficients (voir exemple de calcul au chapitre coefficients de modulation propres aux logements) .

Le plafonnement des loyers obéit donc à une logique de répartition entre les logements du produit locatif maximum qui est égal au produit de la surface utile totale par le loyer maximum au m² fixé dans la convention pour l'opération.

Cette logique de répartition est comparable à celle des tantièmes utilisés pour la répartition des charges dans les copropriétés privées étant précisé que c'est "la surface utile modulée" qui joue ici le rôle des tantièmes et non pas le coefficient de modulation.

Il faut donc bien distinguer :

d'une part,

le **coefficient de structure** : 0,77 x [1 + (NL x 20 m²/SU)]

qui concerne **l'opération considérée dans son ensemble** et qui n'intervient qu'au stade du montage pour calculer l'assiette de subvention et pour guider le choix du loyer maximum au m² fixé dans la convention. Ce coefficient est ensuite totalement " délaissé à l'issue des calculs .

d'autre part

les **coefficients de modulation propres à chaque logement** qui sont définis sur l'initiative du bailleur pour **chacun** des logements de l'opération. Ces coefficients sont inscrits dans la convention au côté de la surface utile ; ils interviennent pendant toute la durée de la convention pour déterminer le loyer maximum de chaque logement.

Ce loyer maximum de chaque logement est égal au produit de trois termes :

- le loyer maximum au m² fixé à l'échelle de l'opération,
- la surface utile
- le coefficient de modulation propre au logement considéré

Les surfaces utiles et les coefficients de modulation propres à chaque logement sont proposés par les organismes bailleurs aux "services instructeurs" - DDE ou aux délégataires - qui devront vérifier que la modulation n'entraîne pas de dépassement de la surface utile totale au niveau de l'opération.

Ces éléments sont annexés à la convention **avant** l'entrée des premiers locataires dans les lieux.

2-6 – Le plafonnement du loyer en cas de surfaces annexes importantes

Quand les surfaces annexes sont importantes par rapport à la surface habitable du logement, afin d'éviter un loyer trop élevé celui-ci est plafonné comme l'indique une annexe de *la circulaire annuelle* relative à la fixation des loyers et redevances maximales des logements et logements-foyers des opérations conventionnées.
"le loyer maximum au m² de surface utile qui est fixé dans la convention APL après majoration, doit être tel après application des majorations résultant du barème local que 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) 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 (LMzone x CS)".
Deux exemples d'application sont présentés dans l'annexe de la "circulaire annuelle loyer"

2-7 - Le loyer accessoire maximum des garages fixé dans la convention

En application de l'article R 353-16 (2°) précité : "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". En conséquence, aucun loyer accessoire ne peut être perçu si son montant maximum n'a pas été inscrit dans la convention comme le montant du loyer de chaque logement.
En pratique, cette disposition concerne essentiellement le loyer accessoire qui est perçu pour les garages qui ont été construits pour le stationnement des véhicules et, éventuellement, pour les jardins, cours et terrasses.
En revanche, le loyer des garages demeure libre lorsqu'ils sont loués à une personne non-locataire d'un logement social de l'opération considérée. Toutefois le bailleur doit inscrire à la convention un loyer accessoire maximum.

2-8 – Le loyer des opérations PLA - I

Les opérations PLA –I se caractérisent par des prêts et des subventions à taux plus favorables. En contrepartie, les plafonds de ressources pour l'attribution des logements de ces opérations **sont inférieurs** ou égaux à 60 % à ceux fixés pour les opérations PLUS. De même le loyer maximum de base au m² (LMzone) est inférieur à celui d'un loyer PLUS et il est inscrit dans les conventions comme pour les opérations financées avec PLUS.

2-9 - Conventionnement unique ou par parties dans le cas des opérations mixtes

A ne pas confondre avec conventionnement global *(voir dernière page)*

- Opérations composées de logements en habitat collectif et de logements individuels

Il n'est pas nécessaire d'identifier au sein des opérations mixtes (habitat collectif et habitat individuel) des sous-groupes de logements homogènes de façon à définir sur chacun d'eux un plafond de loyer au m² qui lui soit propre.
En effet, le calcul du loyer au m² sur la base du produit " CS x LMzone " fait que le produit locatif total est le même quel que soit le parti adopté.
La simplicité pousse donc a priori à une approche "convention unique" quitte à se servir de la modulation pour tenir compte des écarts de situation entre les logements au sein de l'opération.
Toutefois, dans le cas d'une opération mixte très hétérogène, par exemple une opération comprenant d'une part un immeuble collectif avec des petits logements et d'autre part des grandes maisons individuelles, le maître d'ouvrage préférera peut-être dans certains cas spécifier séparément pour chaque tranche le loyer maximum au m² qui lui correspond surtout si la réalisation doit commencer par l'immeuble collectif et donc par les logements qui seront assortis d'un loyer maximum plus élevé que celui correspondant à l'opération considérée dans son ensemble. Il proposera alors un conventionnement par partie, ce qui revient à établir deux conventions distinctes, l'une pour l'immeuble collectif et l'autre pour les logements individuels.
Pour calculer la majoration sur le loyer au m² dans le cas des opérations mixtes faisant l'objet d'un conventionnement unique on se contentera en pratique de faire simplement la moyenne des majorations prévues par le barème local sur chacune des parties homogènes de l'opération, en tenant compte au besoin du poids relatif des volets de l'opération mixte apprécié au prorata des surfaces utiles.

Toutefois, la règle de base du conventionnement est de prévoir **une convention pour chaque opération** et d'inscrire **un seul loyer maximum par convention.**

Opérations à financement mixte :

Pour les opérations à financement mixte, c'est-à-dire recevant un financement PLUS pour une partie des logements et un financement PLA-I pour l'autre partie, les taux de subvention et les montants de loyer de base maximum au m² étant différents par type de financement, il faut faire DEUX CONVENTIONS différentes : une pour les logements financés en PLUS, une pour les logements financés en PLA-I. Il en est de même s'il s'agit d'une opération financée en PLUS et PLS.

Pour une opération qui éventuellement bénéficierait des 3 types de financements : PLUS, PLA-I, PLS , il faut faire 3 conventions c'est à dire UNE part type de financement.

Ainsi à chaque financement correspond une convention est un seul plafond maximal de loyer.

extrait de la convention-APL signée entre l'Etat et les bailleurs sociaux *ou les délégataires et bailleurs sociaux.;* (annexe de l'article R.353.1)

Loyers fixés par la convention à la date du .....

6. Le prix mensuel du loyer maximum visé au 2°-b) de l'article R.353-16 est fixé à :

..(X).. € / mois le m² de surface utile pour les logements avec financements PLUS (logements ordinaires)

Désignation des annexes n' entrant pas dans le calcul de la surface utile et faisant l' objet d'une jouissance exclusive.	**Loyer maximum en €/mois** susceptible d' être perçu (R 353-16-2° dernier alinéa)
……	**……**

Décompte des surfaces et des coefficients propres aux logements appliqués pour le calcul du loyer maximum						
Désignation des logements	Surface habitable R 111-2du CCH	Surface réelles des annexes R353-16-2° CCH	Surface utile R353-16-2 CCH	Coefficient propre au logement R353-16-2 CCH	Base d e calcul du loyer	Loyer maximum en € par mois
colonne1	*colonne2*	*colonne3*	*colonne4*	*colonne5*	*colonne6*	*colonne7*
.....	.....	.....	.....	.....	....	.....
TOTAL						

3- Le loyer maximum des autres opérations

3-1 - Les autres cas de conventions APL soumises à la surface utile

L'utilisation de la surface utile dans le calcul des loyers concerne également les conventions-APL conclues pour les logements financés avec un prêt locatif social (PLS), un prêt conventionné locatif (PCL) (article R353-127 du CCH).

Le loyer maximum de base est calculé comme pour les logements financés par une subvention PLUS et un prêt de la CDC. c'est le produit du :

loyer maximum au m² valable dans la zone (LMzone) par le coefficient de structure de l'opération (CS).

Les possibilités de répartition éventuelle des loyers par le bailleur sont également les mêmes que pour les opérations PLUS et PLA-I.

Pour chaque catégorie de prêt, seuls diffèrent le niveau du loyer maximum de zone et les majorations permises ; l'amplitude et les conditions d'utilisation de ces majorations sont précisées chaque année dans la circulaire qui actualise les valeurs des loyers maximum des conventions-APL.

Logements neufs financés par des prêts PLS (article R. 331-17 à R. 331-21 du CCH.)

Le loyer maximum dans les conventions -APL est égal à LMzone x CS.

La valeur du loyer maximal est fixée annuellement au niveau national et localement **aucune majoration locale** n'est autorisée.

Elle correspond à celle du loyer PLUS en vigueur majorée de 50% (circulaire du 23 décembre 2004)

Rappel pour les délégataires : il n' y a pas de contingent PLS réservé à l'ANRU.

Logements existants et "PALULOS communales"

Les PALULOS dites " communales " concernent les opérations d'amélioration qui sont réalisées par des bailleurs autres que les organismes HLM et les SEM. Ce sont :"les établissements publics à caractère administratif sous tutelle des collectivités locales et gestionnaires de logements (CCH art R. 323-1, 2°) ; les

communes ne disposant pas d'établissements publics administratifs placés sous leur tutelle et gestionnaires de logements" (CCH art R. 323-1, 3°) [définition de la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximum des conventions].
Dans le cas où le bailleur d'un ensemble immobilier non conventionné auparavant décide d'un **conventionnement**, et à la passation d'un nouveau bail avec l'entrée d'un nouveau locataire dans le logement, le calcul des loyers est fait sous le **régime de la surface utile**; ce calcul est le même que celui des opérations de logements PLUS mais les **majorations locales ne sont pas autorisées**.

3-2 - Les conventions APL non soumises à la surface utile

logements existants gérés par un organisme HLM

En pratique, les logements existants dont le **loyer des baux en cours** est calculé sur la base de la surface corrigée et pour lesquels le passage à la surface utile serait trop complexe et se révélerait désavantageux pour les locataires, notamment les logements réhabilités par une PALULOS restent soumis à la surface corrigée.

Logements existants appartenant à des bailleurs autres

Notamment dans le cas des logements existants ayant bénéficié de PALULOS dites communales (voir définition paragraphe précédent) les loyers maximum sont calculés sous le régime de la surface corrigée, lorsqu'il y a des baux en cours.

logements existants et travaux financés par l'ANAH (Pour mémoire)

Les logements des opérations bénéficiant d'une subvention de l'ANAH sont soumis à la "**surface fiscale**" définie par la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m² par logement. Les bailleurs signent une convention avec l'ANAH (article R353-4 du CCH).

Liste de textes pour le calcul des loyers sous le régime de la surface utile

- Article R. 353-16 du CCH (définition des éléments composants du loyer, dont surface utile *(2°c).*

LOYERS

- Circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal (application au 1er juillet).

CONVENTIONS

- Article L 301-5-1, article L 301-5-2 du CCH (délégation de compétence et conventions);

- Article L 351-1 et suivants (aides personnalisées au logement);

- Article L 353-1, article R 353-1 et suivants (régime juridique des logements locatifs conventionnés; dispositions générales applicables aux logements conventionnés);

- Article L 442-1 à L 442-10 ; article R 442-1à R 442-5 (loyers des organismes HLM);

-

LES COEFFICIENTS

UTILISES dans la réglementation de la surface utile

1. coefficients de structure
2. coefficients de modulation

Le coefficient de structure de l'opération

et ses propriétés de base vis à vis du calcul de l'assiette de subvention et du loyer

Le coefficient de structure permet de tenir compte globalement à l'échelle de l'opération de la tendance des petits logements à coûter plus chers au m² que les grands : c'est «**l'effet taille**» que la définition des plafonds de loyer et des niveaux d'aide ne peut ignorer, sauf à courir le risque que les maîtres d'ouvrage ne puissent plus construire que des grands logements.

Définition du coefficient de structure

CS = 0,77 x [1 + (NL x 20 m² / SU)]

formule dans laquelle :

- **NL** est le nombre total de logements de l'opération,
- **SU** est la surface utile totale de l'opération.

La précision requise dans le calcul du coefficient de structure est de 4 décimales après la virgule ; cette précision est suffisante pour limiter à moins de 1 m², à l'échelle de l'opération, l'approximation sur la surface servant de base de calcul à la subvention et au produit locatif. Cette précision est cohérente avec celle en usage pour les surfaces de logement, soit 2 décimales après la virgule (soit une approximation de 1 dm² sur la surface de chaque logement).

Le coefficient de structure est défini à l'échelle de l'ensemble de l'opération

En effet, seuls comptent la surface utile totale et le nombre total de logements.

Soit par exemple deux opérations différentes A et B ayant le même nombre de logements : 5 et la même surface utile totale : 255m²

Opération A : 18 m², 33 m², 49 m², 68 m², 87 m² total : 255 m²

Opération B : 43 m², 48 m², 49 m², 57 m², 58 m² total : 255 m²

On vérifie que le coefficient de structure est le même pour les deux opérations, soit 1,0719.

Il ne dépend que de la surface utile moyenne des logements de l'opération.

En effet, CS peut s'écrire :

CS = 0,77 x [1 + 20 m² / (SU / NL)] **ou** CS = 0,77 x [1 + (20 m² / surface utile moyenne)]

Par exemple, si l'on remplace dans l'opération B précédente le logement de 43 m² par deux logements, l'un de 31 m² et l'autre de 63 m², on se trouve en présence d'une opération B' caractérisée par la surface utile moyenne de logement, soit 51 m² (6 logements pour 306 m² de surface utile totale) pour laquelle on vérifie que le coefficient de structure n'a pas changé, bien que le nombre total de logements et la surface totale soient différents.

On peut retenir que le CS vaut 1 pour un logement de 67 m² de surface utile[en fait, la valeur exacte est de 0,9998 pour 67 m²].

Le coefficient de structure sert à régler le niveau des subventions et des loyers, à la hausse ou à la baisse selon que la taille moyenne des logements est inférieure ou non à 67 m².

Il intervient au coté de la surface utile pour adapter le niveau de l'assiette de subvention (hors garages).

VB x CS x SU x (1 + CM)

où VB est la valeur de base du m² de surface utile et CM le coefficient de majoration.

Il intervient, au coté du loyer maximum au m² de zone (LMzone), pour adapter le niveau des loyers en fonction de la taille moyenne des logements de l'opération :

(CS x LMzone) x SU.

Le coefficient de structure est utilisable à toutes les échelles sans modification sur le calcul des subventions et des loyers.

En effet, on constate que le produit CS x SU qui intervient dans le calcul des subventions et des loyers n'est pas affecté selon que les calculs sont menés de manière globale ou détaillée.

Soit par exemple l'opération suivante, composée de 6 logements :

Surface de chaque logement : 18 m², 25 m², 38 m², 46 m², 65 m², 78 m² ; surface totale : 270 m²

Sur l'ensemble de l'opération la surface moyenne par logement est de 45 m²:

Si la valeur de CS = 1,1122 le produit CS x SU = 300,30 m²
Considérons alors deux tranches au sein de cette opération :
Tranche A : 3 logements de 18 m², 25 m², 65 m² ; Sous-total des surfaces tranche A:108 m²
Tranche B : 3 logements de 38 m², 46 m², 78 m² Sous-total des surfaces tranche B:162 m²
A l'échelle de la tranche A :la surface moyenne par logement est de 36 m²; le CS = 1,1977
le produit CS * SU = 129, 36 m²
A l'échelle de la tranche B: la surface moyenne par logement est de 54 m²; le CS = 1,0552
le produit CS * SU = 170,94 m²
On vérifie ainsi que : 129, 36 m² + 170, 94 m² = 300, 30 m²

Ceci démontre que l'on peut faire le calcul des loyers et des subventions à l'échelle de l'ensemble de l'opération ou par sous-partie sans que cela change au total le résultat final, en calcul de subvention comme en produit locatif.

Il en résulte en pratique que la subvention et le produit locatif ne sont pas affectés au total si la réalisation de l'opération est conduite par tranches conventionnées et financées une année après l'autre.

On pourrait décomposer l'opération en 6 tranches de 1 logement pour chacune desquelles on aurait :

tranches	**Logement 1**	**logement2**	**logement3**	**logement2**	**logement3**	**logement6**	**ensemble**
su	18m²	25m²	38m²	46m²	65m²	78m²	270 m²
cs	1,6256	1,3860	1,1752	1,048	1,0069	0,9674	1,1122
su x cs	29,26m²	34,65m²	44,66m²	50,82m²	65,45m²	75,46m²	300,30m²

On vérifie ainsi que l'on peut conduire le calcul de CS x SU directement à partir de la surface utile totale et du nombre total des logements : ce qui donne le produit CS x SU global de 300, 30 m². Ce même total de 300,30 m² est obtenu en additionnant les produits "**cs** x **su**" particuliers à chacune des 6 tranches.

Ce résultat a un caractère général qui s'explique en revenant à la formule de base :

$$CS \times SU = 0{,}77 \times [1 + (NL \times 20\ m^2) / SU] \times SU$$

d'où $CS \times SU = 0{,}77 \times (SU + NL \times 20m^2)$

Ce qui permet de voir que tout se passe comme si chaque logement apportait au produit CS x SU qui est la base de calcul du produit locatif et de la subvention une contribution égale à :

$0{,}77 \times (su + 20\ m^2)$ où su est sa surface utile propre au logement.

Or cette contribution peut encore s'écrire

$$0{,}77 \times (su + 20\ m^2) = 0{,}77 \times [1 + (20\ m^2 / su)] \times su = cs \times su$$

où **cs** est le coefficient de structure calculé pour le logement considéré isolément :

$$\mathbf{cs} = 0{,}77 \times [1 + 20\ m^2/su]$$

Ce qui permet donc d'écrire : $CS \times SU = \Sigma [cs \times su]$

C'est cette formule qui explique, comme on l'a vu dans l'exemple précédent, que l'on puisse partager les opérations et conduire le calcul du loyer et des subventions séparément sur chaque tranche définie de façon quelconque, sans que cela modifie ni l'assiette de la subvention totale ni le produit locatif total.

On vérifie ainsi que le coefficient de structure est utilisable à toutes les échelles.

Cependant en pratique, on a intérêt pour des raisons de simplicité à conduire tous les calculs à l'échelle de l'opération. C'est la raison pour laquelle la réglementation se place à cette échelle pour définir l'assiette de subvention et le plafond de loyer.

Coefficients de modulation propres à chaque logement

pour le calcul des loyers

Avertissement : l'utilisation des coefficients de modulation relève de la **seule compétence** du maître d'ouvrage. La DDE ou le délégataire doivent vérifier que le maître d'ouvrage n'a pas «fabriqué» de surface utile par ce biais. Les développements suivants ne sont présentés qu'à titre d'exemple sur les méthodes dont disposent les bailleurs pour prendre en compte notamment la taille et la situation de chaque logement dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

Le coefficient de structure permet de tenir compte globalement de l'effet taille à l'échelle de l'opération, *mais il ne permet pas au sein d'une même opération de faire en sorte que le loyer au m² de chaque logement tienne compte de leur taille*.

De même, l'application de majorations locales permet de tenir compte des caractéristiques de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, notamment de sa localisation et de la qualité de sa construction, mais ne *prend pas en compte la spécificité de chaque logement* à l'intérieur de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

La modulation a pour objet d'atténuer les rigidités d'un système qui s'appliquerait uniquement à la surface utile de chaque logement, sans correctif d'aucune sorte. Il y est fait référence dans le décret 95-708 du 9 mai 1995 (article R. 353-16 du CCH) à travers le coefficient de modulation propre au logement.

Cette modulation peut s'effectuer selon la taille des logements à partir des coefficients de structure relatifs à chaque logement et elle est indispensable lorsque l'opération comporte des logements de diverses tailles, pour que les loyers soient compatibles avec les loyers plafonds APL.

Mais le bailleur peut également ajouter d'autres critères à ce premier niveau de modulation relatif au seul effet de taille du logement pour tenir compte de la qualité et de la situation relative de ce logement.

On présente ci-après l'une des méthodes dont disposent les bailleurs pour prendre en compte "l'effet taille" à l'intérieur de l'opération en utilisant la modulation du loyer pour chaque logement.

Si l'organisme ne souhaite pas recourir à une modulation trop complexe, la modulation la plus simple par le coefficient de structure demeure relativement efficace.

Cette méthode est illustrée par une opération conventionnée, située en zone II. : (prix référencés 2007).

EXEMPLE - opération avec financement PLUS

Soit une opération, située en zone II, de 29 logements répartis en 2 bâtiments A et B respectivement de 14 et 15 logements; les caractéristiques de l'opération et des logements sont présentées dans les tableaux suivants :

Caractéristiques de l'opération (par bâtiment)

	Bâtiment A	**Bâtiment B**	**Opération (A+B)**
Nombre de logements	14	15	29
Nombre de bâtiment	1	1	2
Nombre de niveaux (étages)	5	4	
Nombre de logements desservis par ascenseurs	14	0	14

Typologie des logements

	Bâtiment A	**Bâtiment B**	**opération**	**% opération**
Type 2	5	3	8	28%
Type 3	5	4	9	31%
Type 4	3	7	10	34%
Type 5	1	1	2	7%
opération	**14**	**15**	29	100%

Caractéristiques de surfaces (par bâtiment)

Unité : m²	**Bâtiment A**	**Bâtiment B**	**opération**
1. surface habitable totale (SH)	940,17	1031,47	1971,64
2 . surface habitable moyenne par logement	67,16	68,76	67,99

Unité : m²	**Bâtiment A**	**Bâtiment B**	**opération**
3. surface réelle des annexes	116,44	138,2	254,64
4. surfaces des annexes limitée * (SA)	87,23	82,63	169,86
5. **surface utile totale (SU)**	**983,80**	**1072,80**	**2056,60**
6. surface utile moyenne par logement	70,27	71,52	70,92
7. ratio SU/SH	1,046	1,040	1,043

*avec plafonnement de surfaces annexes prises en compte (dont 7 terrasses limitées à 9m²).
rappel SU=SH+0,5 SA

Coefficient de structure (par bâtiment)

bâtiment A : CS = 0,77 x (1+[20 x 14/983,80])
bâtiment B: CS = 0,77 x (1+[20 x 15/1072,80])
opération CS = 0,77 x (1+[20 x 29/2056,60]))
les coefficients de structure calculés sont résumés dans le tableau ci-dessous

	Bâtiment A	**Bâtiment B**	**opération**
Coefficient de structure	0,9892	0,9853	0,9872

Paramètres concernant les loyers (référencés 2007:
opération située en zone 2, financée par un prêt PLUS
loyer maximum de zone LMzone = 5,03€/m² par mois (défini dans la circulaire loyer 2007)
loyer maximum de base pour l'opération = **4,97** €/ m² de SU par mois [5,03x 0,9872] (LMzone x CS)

majorations de qualité (MQ) et majoration locales (ML) applicables à partir du barème local :

Chauffage économique avec qualité THPE 2005	**+10%**	Choix des recommandations nationales
Ascenseur (y compris desserte du sous sol)	+5%	Au prorata des14 logements desservis
Majoration localisation	+1 %	
Majoration totale : MQ+ML	**13,41%**	[0,1 + (0,05 x 14/29) +0,01=0,1341]

loyer maximum réglementaire = 5,64 €/ m² de SU/mois [4,97 x 1,1341] ([LMzone x CS] +[1 ML])
loyer maximum fixé dans la convention : le loyer maximum réglementaire est la limite supérieure à ne pas dépasser, le bailleur décide de fixer dans la convention un loyer de **5,50 €** par m²de surface utile
produit locatif mensuel hors loyers accessoires arrondi à **11 310** € /mois [5,5 x 2 056,60]
[loyer maximum mensuel au m² de la convention x SU de l'opération]
Les tableaux suivants illustrent un exemple de calcul de :
- **cas 1**: loyer sans modulation
- **cas 2** :loyer avec modulation par l'utilisation du "coefficient de structure relatif " (coefficient de modulation) pour tenir compte des différences de taille des logements
- **cas 3** : loyer avec modulation déterminée par le bailleur qui tient compte, en sus de la taille des logements, de la qualité et de la situation de chaque logement à l'intérieur de l'opération.

Tous les logements ont été classés par type et surface utile croissants.

Les calculs de loyer sont faits sur la base d'un loyer maximum conventionné pour l'opération de 5,50€/ de SU /mois.

Cas 1- calcul du loyer SANS modulation

On applique au loyer maximum conventionné (5,5 €/m²), la surface utile de chaque logement (**su**) , sans correctif d'aucune sorte.
Le loyer de chaque logement = loyer fixé à la convention x su de chaque logement :
dans le tableau suivant : [colonne 11] = (5,5 € x [colonne 10]) (calculs arrondis à 2 décimales)

Commentaires du tableau illustrant le cas 1. loyers sans modulation

** Présence d'un ascenseur : 1=oui 0 = non*

- *surfaces annexes réelles de l'opération =*
- *[sa réelle bât A + sa réelle bât B] =[116,44 + 138,2 = 254,64]*
- *surfaces annexes limitées de l'opération =*

– *[sa limitée bât A + sa limitée bât B] = [87,23 + 82,63 = 169,86] ;*

- **surface utile** : SU = SH + 0,5 SA ou Σ su = Σ sh + 0,5 Σ sa

(dans le tableau ci-dessus : [colonne 10] = [6] + (0,5 x ([colonne 8] + [colonne 9])) (calculs arrondis à 2 décimales)

produit locatif = 5,5 € * [colonne 10] (calculs arrondis à 2 décimales) ; prix au m² x surface utile

O**n constate que le produit locatif augmente au fur et à mesure que la surface utile augmente** (plus le logement est grand, plus le loyer est élevé).

numéro logement et type	bâtiment	étage	présence d'un ascenseur	loyer au m²	surface habitable [m²]	terrasses réelles [m²]	terrasses limitées [m²]	autres surfaces annexes [m²]	surface utile [m²]	Produit locatif mensuel [€] sans modulation
			1=oui ; 0=non				régle des 9 m² si >9		[6] + 0,5*([8]+[9])	[5] * [10]
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]
logement 19-T2	B	1	0	5,50	48,74	0	0	0	48,74	268,07
logement 23-T2	B	2	0	5,50	48,74	0	0	0	48,74	268,07
logement 27-T2	B	3	0	5,50	48,74	0	0	0	48,74	268,07
logement 8-T2	A	2	1	5,50	51,94	7,04	7,04	0	55,46	305,03
logement 14-T2	A	4	1	5,50	55,49	0	0	0	55,49	305,20
logement 12-T2	A	4	1	5,50	55,98	0	0	0	55,98	307,89
logement 4-T2	A	1	1	5,50	51,94	9,45	9	0	56,44	310,42
logement 13-T2	A	4	1	5,50	58,18	0	0	0	58,18	319,99
logement 24-T3	B	2	0	5,50	64,78	0	0	1,10	65,33	359,32
logement 28-T3	B	3	0	5,50	64,78	0	0	1,10	65,33	359,32
logement 20-T3	B	1	0	5,50	64,78	0	0	2,22	65,89	362,40
logement 15-T3	B	0	0	5,50	62,23	33,05	9	0	66,73	367,02
logement 10-T3	A	3	1	5,50	64,23	6,39	6,39	1,2	68,03	374,14
logement 6-T3	A	2	1	5,50	70,33	0	0	0	70,33	386,82
logement 2-T3	A	1	1	5,50	70,33	0	0	3	71,83	395,07
logement 3-T3	A	1	1	5,50	66,43	11,97	9	3,79	72,83	400,54
logement 7-T3	A	2	1	5,50	66,43	10,5	9	5,13	73,50	404,22
logement 21-T4	B	1	0	5,50	76,49	7,14	7,14	0	80,06	440,33
logement 29-T4	B	3	0	5,50	76,49	7,14	7,14	0	80,06	440,33
logement 25-T4	B	2	0	5,50	76,49	7,14	7,14	1,4	80,76	444,18
logement 5-T4	A	2	1	5,50	77,83	5,94	5,94	0	80,80	444,40
logement 9-T4	A	3	1	5,50	77,8	5,54	5,54	1,2	81,17	446,44
logement 18-T4	B	1	0	5,50	76,5	8,64	8,64	2,09	81,87	450,26
logement 22-T4	B	2	0	5,50	76,5	8,64	8,64	2,09	81,87	450,26
logement 26-T4	B	3	0	5,50	76,5	8,64	8,64	2,09	81,87	450,26
logement 16-T4	B	0	0	5,50	80,68	5,2	5,2	0	83,28	458,04
logement 1-T4	A	1	1	5,50	77,83	10,96	9	3	83,83	461,07
logement 17-T5	B	0	0	5,50	89,03	40,52	9	0	93,53	514,42
logement 11-T5	A	3	1	5,50	95,43	31,33	9	0	99,93	549,62
o**pération**					1971,64	225,23	140,45	29,41	2056,60	**11 311**

<u>Cas 2 - calcul du loyer AVEC modulation pour le critère « effet taille »</u>

Si le bailleur le souhaite (étant précisé qu'il n'y est pas obligé), il peut recourir à la modulation des loyers au sein de l'opération.
Pour cela, la méthode la plus simple et la plus efficace est d'introduire un coefficient intermédiaire appelé coefficient relatif (cs-relatif);
Ce coefficient relatif est défini par le ratio: **cs/CS**
cs =coefficient de structure particulier calculé à l'échelle de chaque logement
CS =coefficient de structure calculé pour l'ensemble des logements de l'opération.
<u>exemple</u> : le loyer <u>non modulé</u> du logement-19 est de 268,07 € soit[5,50 x 48,74]
*le **cs** particulier du **logement-19** = **1,0860** soit (0,77 x (1+[1 x 20/48,74])*
***CS** de l'opération = **0,9872** soit (0,77 x (1+[29 x 20 /2056,60])*
*Le ratio cs/CS (cs-relatif) du logement-19 est de :**1,1001** soit (1,0860/0,9872)*
*Le <u>loyer modulé</u> du logement-19 devient alors de ; 294,**9** 0€ soit (268,07x 1,1001)*
*C'est à dire le produit du loyer sans modulation multiplié par le ratio **cs/CS** (coefficient relatif)*
Le calcul peut aussi être le suivant : 5,50 x 48,74 x1,1001 = 294,90; c'est à dire le produit du loyer maximum de base au m² par la surface utile du logement multiplié par le ratio cs/CS (ou cs-relatif)

Autre mode de calcul :[(268,07 x 1,0860)/0,9872 = 294,90]; (loyer non modulé multiplié par le coefficient de structure du logement-19) divisé par le coefficient de structure de l'opération.

<u>Commentaires du cas 2</u> : **<u>modulation du loyer par le ratio cs/CS</u>** (coefficient de structure relatif)
On observe que :
- la valeur "**cs**"du coefficient de modulation des logements les plus petits est supérieur à 1 tandis que celle des logements les plus grands est inférieur à 1.

<u>exemple</u> : le coefficient de modulation du logement-19 (T2 (bâtiment B) est de 1,0860 pour une surface utile de 48,74 m² alors que celui du logement- 21 (T4 bâtiment B) est de 0,9624 pour une surface utile de 80,06 m².

- les niveaux de loyer qui résultent de l'application de cette modulation, sont en hausse pour les logements les plus petits et en baisse pour les plus grands, le produit locatif total de l'opération restant inchangé (11 311 €).

<u>exemple</u> : le loyer mensuel au m² du logement 19- (T2 bâtiment B) calculé à 268,07€ (sans modulation) devient de 294,90 € **après modulation** *alors que le loyer du logement-21 (T4 (bâtiment B) de 440,33(sans modulation) devient de 429,27 € après modulation. Ceci vérifie que le loyer des logements les plus petits est augmenté par la modulation alors que celui des grands logements est diminué.*

- le **produit locatif global est identique** avant ou après modulation soit 11 311 €

<u>remarque sur les coefficients</u>
le produit CS x SU peut se calculer à toutes les échelles sans affecter le niveau du produit locatif total;

$$\mathbf{CS \times SU = \Sigma\ [\ cs \times su\ ],}$$

Formule dans laquelle :
CS et **SU** désignent le coefficient de structure et la surface utile à l'échelle de l'opération considérée dans son ensemble.
cs et **su** désignent le coefficient de modulation (coefficient de structure) et la surface utile propres à chaque logement considéré isolément.
Pour vérifier que la modulation de la surface utile de chacun des logements par son coefficient de modulation ne crée pas de surface utile au total, il suffit de diviser la formule

CS x SU = Σ [cs x su], par le coefficient de structure CS de l'opération :

SU = Σ [(cs / CS) x su]

On obtient donc : Σ su= Σ [cs x su]

En pratique, on détermine pour chaque logement le ratio **cs/CS** et c'est ce coefficient qui est **inscrit** dans la convention.

Cas 2, calcul du loyer modulé par le critère « effet taille »

numéro logement et type	bâtiment	loyer au m²	surface utile [m²]	Produit locatif mensuel [€] sans modulation	coefficient particulier à chaque logement	CS de l'opération	CS relatif (taille du logement)	Produit locatif mensuel € après modulation
			[6] + 0,5*([8]+[9])	[5] * [10]			[12]/[13]	
[1]	[2]	[5]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]	[15]
logement 19-T2	**B**	**5,50**	**48,74**	**268,07**	**1,0860**	**0,9872**	**1,1001**	**294,90**
logement 23-T2	B	5,50	48,74	268,07	1,0860	0,9872	1,1001	294,90
logement 27-T2	B	5,50	48,74	268,07	1,0860	0,9872	1,1001	294,90
logement 8-T2	A	5,50	55,46	305,03	1,0477	0,9872	1,0613	323,72
logement 14-T2	A	5,50	55,49	305,20	1,0475	0,9872	1,0611	323,84
logement 12-T2	A	5,50	55,98	307,89	1,0451	0,9872	1,0587	325,95
logement 4-T2	A	5,50	56,44	310,42	1,0429	0,9872	1,0564	327,93
logement 13-T2	A	5,50	58,18	319,99	1,0347	0,9872	1,0481	335,39
logement 24-T3	B	5,50	65,33	359,32	1,0057	0,9872	1,0187	366,05
logement 28-T3	B	5,50	65,33	359,32	1,0057	0,9872	1,0187	366,05
logement 20-T3	B	5,50	65,89	362,40	1,0037	0,9872	1,0167	368,46
logement 15-T3	B	5,50	66,73	367,02	1,0008	0,9872	1,0138	372,08
logement 10-T3	A	5,50	68,03	374,14	0,9964	0,9872	1,0093	377,63
logement 6-T3	A	5,50	70,33	386,82	0,9890	0,9872	1,0018	387,53
logement 2-T3	A	5,50	71,83	395,07	0,9844	0,9872	0,9972	393,95
logement 3-T3	A	5,50	72,83	400,54	0,9815	0,9872	0,9942	398,23
logement 7-T3	A	5,50	73,50	404,22	0,9795	0,9872	0,9922	401,07
logement 21-T4	**B**	**5,50**	**80,06**	**440,33**	**0,9624**	**0,9872**	**0,9749**	**429,27**
logement 29-T4	B	5,50	80,06	440,33	0,9624	0,9872	0,9749	429,27
logement 25-T4	B	5,50	80,76	444,18	0,9607	0,9872	0,9732	432,26
logement 5-T4	A	5,50	80,80	444,40	0,9606	0,9872	0,9731	432,43
logement 9-T4	A	5,50	81,17	446,44	0,9597	0,9872	0,9721	434,00
logement 18-T4	B	5,50	81,87	450,26	0,9581	0,9872	0,9705	436,99
logement 22-T4	B	5,50	81,87	450,26	0,9581	0,9872	0,9705	436,99
logement 26-T4	B	5,50	81,87	450,26	0,9581	0,9872	0,9705	436,99
logement 16-T4	B	5,50	83,28	458,04	0,9549	0,9872	0,9673	443,05
logement 1-T4	A	5,50	83,83	461,07	0,9537	0,9872	0,9661	445,42
logement 17-T5	B	5,50	93,53	514,42	0,9347	0,9872	0,9468	487,06
logement 11-T5	A	5,50	99,93	549,62	0,9241	0,9872	0,9361	514,49
opération			2056,60	**11 311**				**11 311**

Cas 3 - calcul du loyer AVEC critères "effet taille + critères de situation "

L*e maître d'ouvrage (ou le bailleur) en sus du critère taille du logement peut affecter d'autres coefficients s'il décide de prendre en compte la situation du logement dans l'immeuble (étage, ensoleillement, vue). Le produit de ces différents coefficients a pour résultat un coefficient global (tenant compte de toutes les spécificités du logement) appelé dans cette phase de calcul"coefficient bailleur" du logement considéré.*

Les différentes phases de calculs du loyer avec ou sans modulation sont présentées en 3 tableaux pour la même opération pour faire apparaître ici les coefficients intermédiaires de calcul. Le décideur peut, ne pas faire de modulation (cas 1), ne moduler qu'en fonction de la taille de chaque logement (cas 2) ou inclure d'autres critères liés à la situation du logement (cas 3). Il est possible d'établir directement un tableau de synthèse avec les résultats de calculs sans modulation, et avec modulation.

Présentation des différents coefficients composant le coefficient bailleur (ou coefficient de modulation)

- le coefficient d'étage permet de prendre en compte la présence ou non d'un ascenseur dans le bâtiment où est situé le logement;

exemple : ce coefficient est de 1 pour les logements du bâtiment B qui ne sont pas desservis par un ascenseur; pour le bâtiment A, le bailleur a choisi d'affecter + 1% par étage ; ainsi le logement-8 situé au 2 ème étage est affecté d'un coefficient d'étage de 1,02 tandis que le coefficient du logement-12 situé au 4 ème étage est de 1,04. (donc il y a majoration de 2% pour le logement- 8 et de 4% pour le logement-12)

- le coefficient d'ensoleillement permet de prendre en compte l'orientation du logement selon l'exposition du séjour au soleil ou non. [ici la prise en compte de l'ensoleillement entraîne des majorations comprises entre + 2,5% à + 10%]

exemple : le logement-19 a un coefficient d'ensoleillement de 1,1 (ou une majoration de 10%), celui du logement-13 est de 1,075 (majoration de 7,5%), et celui du logement 5 de 1,025 (majoration de 2,5%).

- le coefficient de vue : (vue sur parc paysager ou sur autres logements ou sur site industriel etc.)

exemple : le coefficient est égal à 1 pour chaque logement, car toutes les vues ici sont réputées se valoir

Ces deux derniers coefficients ne sont appliqués q**u'à la partie surface habitable du logement** (un coefficient de vue appliqué sur les surfaces annexes comme les caves par exemple n'a pas de sens).

La modulation du loyer de chaque logement s'effectue par le produit des différents coefficients spécifiques multiplié par le ratio sh/su (surface habitable/surface utile) et ne concerne pas la part des annexes prise en compte dans la surface utile, part représentée par : 1-SH/SU;

- le produit de ces coefficients et ratios constitue le "coefficient bailleur" appliqué à chaque logement il est traduit par la formule:

coefficient bailleur = sh/su) x (coef. étage x coef. ensoleillement x coef. vue) + (1 - sh/su)

Le "coefficient bailleur"obtenu est ensuite appliqué au montant du loyer modulé préalablement par la prise en compte de la taille de chaque logement (illustration par le cas 2; colonne 15 du tableau du cas 3); La somme des résultats obtenus pour chaque logement (ou le produit locatif global) se trouve dans cette étape modifiée. Pour laisser inchangé le produit locatif global, (règle de base du calcul des loyers de la convention) le coefficient bailleur doit être redressé par un *terme correctif qui est exprimé par le ratio suivant :*

∑ des loyer s modulés pour taille du logement **x** coefficient bailleur du logement / produit locatif global

Cas 3 : modulations selon les critères du bailleur (taille et situation du logement dans l'immeuble)

numéro logement et type	bâtiment	étage	présence d'un ascenseur	Produit locatif mensuel € effet taille	**ratio SH/SU**	**Coeff étage**	**coeffi ensoleillement**	**coeffi vue**	**coeffi bailleur**	**Terme correctif**	**coeffi propre au logement**	**produit locatif mensuel**
			1=oui ; 0=non		**[6]/[10]**							
[1]	[2]	[3]	[4]	[15]	[16]	[17]	[18]	[19]	[20]	[21	[22]	[23]
logement 19-T2	B	1	0	294,90	1,00	1	1,1	1	1,1000	1,0781	1,1224	300,88
logement 23-T2	B	2	0	294,90	1,00	1	1,1	1	1,1000	1,0781	1,1224	300,88
logement 27-T2	B	3	0	294,90	1,00	1	1,1	1	1,1000	1,0781	1,1224	300,88
logement 8-T2	**A**	**2**	**1**	**323,72**	**0,94**	**1,02**	**1,1**	**1**	**1,1147**	**1,0781**	**1,0973**	**334,71**
logement 14-T2	A	4	1	323,84	1,00	1,04	1,1	1	1,1440	1,0781	1,1260	343,65
logement 12-T2	A	4	1	325,95	1,00	1,04	1,5	1	1,0920	1,0781	1,0723	330,15
logement 4-T2	A	1	1	327,93	0,92	1	1,1	1	1,1021	1,0781	1,0799	335,22
logement 13-T2	A	4	1	335,39	1,00	1,04	1,075	1	1,1180	1,0781	1,0869	347,80
logement 24-T3	B	2	0	366,05	0,99	1	1,1	1	1,0990	1,0781	1,0384	373,11
logement 28-T3	B	3	0	366,05	0,99	1	1,1	1	1,0990	1,0781	1,0384	373,11
logement 20-T3	B	1	0	368,46	0,98	1	1,1	1	1,0980	1,0781	1,0355	375,26
logement 15-T3	B	0	0	372,08	0,93	1	1,1	1	1,0930	1,0781	1,0278	377,22
logement 10-T3	A	3	1	377,63	0,94	1,03	1,075	1	1,1008	1,0781	1,0306	385,61
logement 6-T3	A	2	1	387,53	1,00	1,02	1,075	1	1,0965	1,0781	1,0189	394,13
logement 2-T3	A	1	1	393,95	0,98	1,01	1,075	1	1,0840	1,0781	1,0027	396,13
logement 3-T3	A	1	1	398,23	0,91	1,01	1,075	1	1,0780	1,0781	0,9941	398,20
logement 7-T3	A	2	1	401,07	0,90	1,02	1,075	1	1,0869	1,0781	1,0003	404,37
logement 21-T4	B	1	0	429,27	0,96	1	1	1	1,0000	1,0781	0,9043	398,19
logement 29-T4	B	3	0	429,27	0,96	1	1	1	1,0000	1,0781	0,9043	398,19
logement 25-T4	B	2	0	432,26	0,95	1	1	1	1,0000	1,0781	0,9027	400,96
logement 5-T4	A	2	1	432,43	0,96	1,02	1,025	1	1,0437	1,0781	0,9421	418,67
logement 9-T4	A	3	1	434,00	0,96	1,03	1,025	1	1,0535	1,0781	0,9499	424,07
logement 18-T4	B	1	0	436,99	0,93	1	1,1	1	1,0930	1,0781	0,9839	443,04
logement 22-T4	B	2	0	436,99	0,93	1	1,1	1	1,0930	1,0781	0,9839	443,04
logement 26-T4	B	3	0	436,99	0,93	1	1,1	1	1,0930	1,0781	0,9839	443,04
logement 16-T4	B	0	0	443,05	0,97	1	1	1	1,0000	1,0781	0,8972	410,95
logement 1-T4	A	1	1	445,42	0,93	1,01	1,025	1	1,0328	1,0781	0,9255	426,72
logement 17-T5	B	0	0	487,06	0,95	1	1,1	1	1,0950	1,0781	0,9616	494,66
logement 11-T5	A	3	1	514,49	0,95	1,03	1,1	1	1,1264	1,0781	0,9780	537,52
opération				**11 311**								**11 311**

Récapitulatif des différents calculs du loyer d'un logement

exemple : ***logement-8,***

C'est un logement de type T2, situé au 2ème étage dans le bâtiment A, avec ascenseur, un bon ensoleillement et bénéficiant d'une vue identique aux autres logements du même bâtiment; sa surface utile est de 55,46 m²; le loyer maximum inscrit dans la convention est de 5 ,5 € par m² de surface utile.

Phase 1 –cas 1

Le *loyer mensuel calculé sans modulation* est de *305,03,* € (soit : 5,5 x 55,46; loyer au m²x par la surface utile (pour ce logement elle est calculée ainsi [51,94 + (7,04/2);surface habitable + 0,5 surface annexes (ici terrasse de 7,04 m²)

Le loyer mensuel est le résultat du produit:loyer maximum au m² de la convention multiplié par la surface utile du ***logement-8*** (colonne [11] du tableau cas 1)

Phase 2 –cas 2

Le bailleur décide d'appliquer une majorations en raison de la taille du logement :

C'est un *logement de type T2* ; *majoration pour taille* de 6,13% ou coefficient taille de 1,0613 ;soit : 1,0477/0,9872 c'est à dire **cs** du logement/**CS** de l'opération; (résultat colonne [14] du tableau ca2)

Le loyer mensuel suite à cette majoration pour taille devient de *323,72 €; c'est un petit logement, le "coefficient taille" majore le loyer mensuel qui aurait été appliqué sans ce redressement.*

Phase 3 –cas 3

Le bailleur décide d'ajouter d'autres critères de majoration à "l'effet taille":

Ce ***logement-8*** est *situé au 2°étage avec ascenseur* ; le bailleur décide d'une majoration de1% par étage donc la "majoration étage sera ici de 2%" ou coefficient d'étage de 1,02; ce logement est bien ensoleillé ce qui entraîne une majoration de 10% pour l'ensoleillement (coefficient ensoleillement 1,1); la vue est équivalente pour chaque logement (coefficient majoration vue =1; c'est à dire qu'il est neutre par rapport aux autres coefficients).

Pour cette phase de calcul il faut d'abord déterminer le "**coefficient bailleur**"lié au ***logement-8***;

il est le résultat de toutes les majorations que souhaite appliquer le bailleur en raison des spécificités du ***logement-8***.

soit : 0,94 x (1,02 x 1,1 x 1) +[1-0,94] = **1,1147** ;

(sh/su) x (coeff. étage **x** coeff. soleil **x** coeff. vue) **+** [1 – (**sh/su)]**
colonne 16 x (colonne 17 **x** colonne 18 **x** colonne 19) + [1-colonne 16])

Le produit du loyer modulé devient alors de : 323,72 x 1,1147 = *360,85* €

le résultat du cumul obtenu des calculs de chaque logement donnent un produit locatif global modifié (différent de 11 311 €) quand on fait la somme globale pour les 29 logements de 'l'opération.

N B. Dans le tableau cas 3 cette colonne intermédiaire n'est pas représentée pour facilité la lecture des éléments de chaque colonne; ne sont rappelés que les éléments utiles aux calculs de cette phase.

Or la règle de base de la modulation pour chaque logement est de ne pas entraîner une modification du produit locatif global lorsque l'on fait la somme des produits locatifs intermédiaires après prise en compte des majorations spécifiques à chaque logements.

Il est donc nécessaire d'introduire *un terme correctif* (colonne 21 du tableau cas 3 et de l'exemple ***logement-8***)

Ce *terme correctif* est le ratio du produit locatif global intermédiaire (obtenu après prise en compte des majorations affectées à chaque logement) par le produit locatif global de l'opération.

Pour l'opération présentée ce ratio est de : **1,0781** (12 194 / 11 311)

Ce terme correctif permet de déterminer le **coefficient de modulation du *logement-8*** qui est inscrit à la convention;

celui-ci est le ratio de 1,1147 / 1,0781 =1,0973

soit **coefficient bailleur du *logement-8*/ terme correctif;**
Le produit locatif mensuel est alors de 334,71 € (305,03 x 1,0973])

Produit locatif sans majoration x coefficient de structure propre au *logement-8*
Le produit locatif mensuel du ***logement-8*** peut aussi s'écrire : (5,5 x 55,46 x 1,0973) = 334,71

Loyer maximum au m² **x su *logement-8* x coefficient de structure du *logement-8***

Autre mode de calcul :

(323,72x 1,1147 /1,0781) ou (loyer modulé pour taille **x** coefficient bailleur) / terme correctif

Logement-8 bâtiment A situé au 2éme étage avec ascenseur

sh	**su**	**Loyer non modulé**	**cs logement**	**CS opération**	**Coef taille**	**Loyér modulé/ taille**	**Ratio sh/su**	**Coef étage**	**Coeff soleil**	**Coef vue**	**Coef bailleur**	*Produit intermédiaire*	**Terme correctif**	**Coef modulé pour log t-8**	**Produit locatif après modulation**
[6]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]	[15]	[16]	[17]	[18]	[19]	[20]		[21]	[22]	[23]
m²	m²	€	ratio												
			Cs/CS												
51,94	55,46	305,03	1,0477	0,9872	1,0613	323,72	0,94	1,02	1,1	1	1,1147	*360,85*	1,0781	1,0973	334,71

Résultats globaux du cas 3 pour l'opération: cumul des surfaces et des produits locatifs

opération	**opération**	**opération**	**opération**	**opération**	**opération**
SH	SU	Produit locatif sans modulation	Produit locatif avec modulation taille	*Produit locatif intermédiaire*	Produit locatif avec modulation /logement
1971,64	2,056,60	11 3111	11 311	*12 194*	11 311

On constate que :
La surface utile globale au niveau de l'opération est restée inchangée
Le produit locatif global de l'opération reste inchangé.

Les principaux prêts

PRETS
P.L.U.S. (prêt locatif à usage social)
P.L.A–I (prêt locatif aidé d'Intégration)
P.L.S. (prêt locatif social)
P.L.I (prêt locatif intermédiaire)
P.S.L.A (prêt social de location-accession)

Prêt locatif à usage social (PLUS)

Le dispositif du Prêt Locatif à Usage Social, dénommé « PLUS » a été mis en place dès le 14 septembre 1999. Ce dispositif a répondu à un double objectif :
- donner aux bailleurs sociaux les moyens de répondre aux exigences de mixité sociale.
- leur permettre de mieux maîtriser les loyers des opérations.
- le prêt locatif à usage social « PLUS » est le mécanisme de financement de droit commun du logement social. Il remplace 4 catégories de PLA : le PLA construction neuve, le PLA acquisition-amélioration, le PLA à loyer minoré (PLA-LM) tant en neuf qu'en acquisition-amélioration et intègre le PLA construction-démolition.

Les opérations financées par des prêts PLUS se distinguent par :
- les conditions de financement (taux d'emprunt et taux de subvention),
- les conditions de ressources pour les ménages et le niveau de loyer et de redevance (cas des logements-foyers). Ces opérations sont soumises à la même réglementation « surface utile »

La circulaire n° 97-51 du 29 mai 1997 précise les modalités de financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l'Etat et de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations suite aux deux réformes entrées en vigueur :
- le 1er juillet 1996 pour le calcul des subventions en fonction de la surface utile ;
- le 2 octobre 1996 pour la modification du régime des subventions et des prêts liés à l'application du taux réduit de TVA (5,5%) à la construction neuve de logements sociaux ; ce taux réduit fut étendu aux opérations d'acquisition amélioration depuis le 1er janvier 1998.

La première partie de cette circulaire définit les modalités d'octroi des subventions de l'Etat et la seconde partie détermine les conditions financières et les modalités de calcul du montant du prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations pour toutes les opérations de logements locatifs sociaux.

La note technique du 22 septembre 2000 modifiée en décembre 2006 précise les hypothèses économiques à prendre en compte pour l'équilibre financier des opérations.

Objet du prêt (R 331-1 du C.C.H.)
- L'achat de terrains et la construction de logements sociaux
- l'acquisition-amélioration de logements anciens dès que le bien a été acquis depuis moins de 10 ans sans aide de l'Etat
- l'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants
- l'acquisition de locaux non affectés à l'habitation et leur transformation en logements locatifs sociaux
- la réalisation de structures d'hébergement destinées aux personnes âgées ou handicapés
- la réalisation de logements à caractère expérimental
- la reconstruction de logements sociaux à la suite d'une opération de démolition, hors ZUS
- l'acquisition par la formule de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour la réalisation de logements sociaux.

Les logements construits sont destinés à des personnes répondant à des ressources fixées réglementairement et soumis à des loyers plafonnés selon des zones géographiques déterminées et les locataires ont droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

Emprunteurs
- Organismes HLM
- Sociétés d'économie mixte (SEM)
- Collectivités locales pour opérations de construction neuve, anticipation foncière ou acquisition d'immeubles en vue de leur amélioration dans un délai de trois ans.

(Les collectivités locales ou leurs groupements ne peuvent réaliser des opérations de construction neuve - en PLUS - que lorsque aucun organisme d'HLM ou SEM n'est en mesure d'intervenir sur leur territoire et à condition que lesdites collectivités ou groupements ne

soient pas délégataires des aides à la pierre).

détermination du droit à obtention de prêt
La décision de subvention en PLUS ou PLA-I ouvre droit à un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).
Le prêt de la CDC peut financer jusqu'à 100% du prix de revient de l'opération (TVA à taux réduit comprise), déduction faite des autres financements, sous réserve de l'équilibre de l'opération.
En cas d'acquisition anticipée du terrain ou d'un immeuble, le montant maximum du prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations ne peut dépasser le coût d'acquisition du terrain ou de l'immeuble, déduction faite de la subvention de l'Etat pour anticipation foncière. La suppression des règles antérieurement applicables de plafonnement du montant du prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations renforce la nécessité de veiller à l'équilibre financier de l'opération.
La quotité du prêt pourra donc être limitée si l'équilibre financier de l'opération l'exige.
La Caisse des Dépôts et Consignations qui assure la responsabilité de l'octroi du prêt, peut en outre être amenée à prendre en compte la situation de l'organisme. Afin de ne pas retarder le lancement des opérations, l'instructeur du dossier (DDE, délégataire) met en oeuvre dès l'étude de la demande de subvention ou d'agrément la procédure de concertation avec la Délégation régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les caractéristiques
⇨ *taux de prêt* révisable, dont l'actualisation est alignée sur les taux de rémunération du livret A des caisse d'épargne fixé par avis du ministère des finances et de l'industrie.
⇨ *durée des prêts* de la CDC portée de 35 **à 50 ans** pour la charge foncière en construction neuve et l'achat des immeubles (charge immobilière) en acquisition-amélioration (depuis le 1er août 2000) .
⇨ *durée d'amortissement* des prêts (hors quotité foncière) portée de 35 à **40 ans.**
⇨ progressivité initiale des échéances: 0% ou à 0,5% l'an à la date d'établissement du contrat de prêt.
⇨ exonération de *la taxe foncière* sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 15 ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement (CGI : article 1384 A).
La durée d'exonération est portée à 25 ans pour les logements sociaux construits durant la période du plan de cohésion sociale :1er juillet 2004-31 décembre-2009;
La durée d'exonération est de 20 ans pour les opérations qui satisfont au moins à quatre des cinq critères de qualité environnementale (code général des impôts (CGI) : article 1384 A) ;
⇨ *taux de TVA réduit* à 5,5% pour les opérations de construction et d'acquisition-amélioration selon le principe de la livraison à soi-même (LASM).
⇨ baisse des loyers : loyers plafonnés à 90% des anciens loyers PLA se rapprochant du niveau des loyers plafonds APL.
⇨ plus grande mixité sociale : 30% au moins des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources sont inférieures ou égales à 60% des plafonds de ressources;
10% des logements peuvent être attribués à des ménages dépassant de moins de 20% les plafonds de ressources. Le loyer de ces logements pourra alors être majoré dans la limite de 33%.
Par ailleurs, il est rappelé que les conventions APL sont signées pour une durée correspondant à la durée de remboursement des prêts. Lorsque la durée de remboursement des prêts destinés aux acquisitions foncières est portée à 50 ans, les conventions sont conclues entre l'Etat et les bailleurs concernés (organismes d'HLM et SEM) pour une durée identique.

<u>Taux de subvention plafond applicables aux financement des opérations</u> *(art 331-15 du CCH)*

Opérations financées directement par l'Etat

Opération s financées par subventions ou prêts	PLUS	PLUS CD construction -démolition	Opérations à caractères expérimentales
Construction neuve	5%	12%	8%
Dérogation exceptionnelle	6,5%		
Contrat de relance (CLR)	8%		8%
Acquisition -amélioration	10%	12%	5%

Opération s financées par subventions ou prêts	PLUS	PLUS CD construction -démolition	Opérations à caractères expérimentales
Dérogation exceptionnelle	11,5%		
Contrat de relance (CLR)	15%		15%

Opérations financées par les EPCI et les départements

opérations	PLUS		PLUS-CD	
	base	Avec majoration	base	Avec majoration
Construction neuve	5%	10%	12%	17%
Acquisition -amélioration	10%	15%	12%	17%
Dérogation exceptionnelle				

(plafonds réglementaires majorés de 5 points

Opérations réalisées dans les territoires d'intervention de l'ANRU

opérations	PLUS		PLUS-CD	
	base	Avec majoration	base	Avec majoration
Construction neuve	5%	10%	12%	17%
				22%
Acquisition -amélioration	10%	15%	12%	17%

Références :

▶ Articles R.331-1 à R.331 28 du CCH;
▶ Article 18 de la loi de finances pour 1998
▶ Article 17 de la loi de finances pour 1997

▶***Circulaire annuelle*** relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la ***programmation*** des financements aidés par l'Etat ….

▶ ***Circulaire annuelle*** relative à ***l'actualisation des valeurs de base*** pour le calcul de l'assiette des subventions et des prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés

▶ Décret n° 2007-16 du 5 janvier 2007 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif à l'attribution de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs (modification de l'article 331-14 du CCH).

Prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I)

Le prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I) a été crée par le décret 90-151 du 16 février 1990 et correspond à un produit spécifique pour aider à l'intégration sociale des ménages modestes, en situation difficile.

Objet du prêt

- L'achat de terrains et la construction de logements sociaux
- l'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants
- la réalisation de résidences sociales (accueil de personnes ou familles défavorisées)
- la reconstruction de logements sociaux à la suite d'une opération de démolition
- l'acquisition par la formule de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour la réalisation de logements sociaux

Les logements construits sont destinés à des ménages qui cumulent des ressources faibles et des difficultés sociales; les loyers sont plafonnés selon des zones géographiques déterminées et les locataires ont droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

Emprunteurs

- Organismes HLM
- Sociétés d'économie mixte (SEM)
- Collectivités locales
- organismes agrées par le représentant de l' État dans le département (associations…)

détermination du droit à obtention de prêt

La décision de subvention ou la décision d'agrément de l'opération ouvre droit à un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).
Le prêt de la CDC peut financer jusqu'à 100% du prix de revient de l'opération (TVA à taux réduit comprise), déduction faite des éventuelles subventions perçues, sans que l'ensemble des financements affectés à l'opération puisse dépasser son prix de revient.

Les caractéristiques

⇨ *taux de prêt* révisable , dont l'actualisation est alignée sur les taux de rémunération du livret A des caisse d'épargne fixé par avis du ministère des finances et de l'industrie.
⇨ la *durée des prêts* de la CDC portée de 35 **à 50 ans** de pour la charge foncière en construction neuve et l'achat des immeubles (charge immobilière) en acquisition-amélioration (depuis le 1er août 2000) .
⇨ *durée d'amortissement* des prêts (hors quotité foncière) portée de 35 à **40 ans**
⇨ progressivité initiale des échéances: 0% ou à 0,5% l'an à la date d'établissement du contrat de prêt

⇨ exonération de *la taxe foncière* sur les propriétés bâties (TFPB) portée à 25 ans pour les logements sociaux construits durant la période du plan de cohésion sociale 2005-2009 et à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement (CGI article 1384 A).
Pour les prêts PLA-I, les revenus des ménages ne doivent pas dépasser 60% des plafonds de ressources pris en compte pour les logements financés par des prêts PLUS; Le loyer minimum fixé par la convention entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire ne doit pas dépasser 88% du loyer maximum PLUS sauf dérogation préfectorale.
Majoration de taux s'appliquant au maximum à 25% du nombre de logements figurant dans les opérations inscrites dans les contrats d'objectifs quinquennaux signés entre le préfet de région et chaque organisme HLM ou groupes d'organisme HLM (circulaire du 2005-22 du 17 mars).
Pour les financements PLA-I destinés à des opérations réalisées sous maîtrise d'œuvre associative le taux de subvention peut être porté à son maximum réglementaire, soit 20 % dans les opérations de construction (neuf)

et 25% dans les opérations d'acquisition- amélioration. (circulaire 2004-50 du 20 septembre). Ces dispositions sont étendues aux unions d'économies sociales (UES) (circulaire du 2005-22 du 17 mars).

Taux de subvention plafond applicables aux financement des opérations (art 331-15 du CCH)

Opérations PLA-I financées par	**ETAT**	**EPCI - département**		**ANRU**	
	base	*base*	majoration	*base*	majoration
Construction neuve	20%	20%	25%	20%	30%
Acquisition-amélioration	20%	20%	25%	20%	30%
Dérogation exceptionnelle	25%	25%	30%		

Références :

▶ Articles R.331-1 à R.331 28 du CCH;
▶ *Circulaire annuelle* relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la ***programmation*** des financements aidés par l'Etat ….
▶ *Circulaire annuelle* relative à ***l'actualisation des valeurs de base*** pour le calcul de l'assiette des subventions et des prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés
▶ Circulaire 2004-50 du 20 septembre 2004 relative au financement des opérations de PLA d'intégration réalisées sous maîtrise d'ouvrage associative.

Prêt locatif social (PLS)

Les prêts locatifs sociaux (PLS) ont remplacé les PLA-CFF (prêts locatifs du Crédit foncier de France) et les PPLS (prêts pour la location sociale). ils ont été mis en place à compter du 6 mars 2001 *(décret n°2001-207 du 6 mars 2001).*
Les opérations financées par un prêt PSL sont destinées à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés par des prêts PLUS mais sont insuffisantes pour accéder à ceux du secteur libre et dans les grandes agglomérations au secteur intermédiaire.
Absence de PSL dans le périmètre d'intervention de l'ANRU
Le prêt PLS n'ouvre pas droit à 'une subvention de l'Etat.

Objet du prêt
- L'achat de terrains et la construction de logements sociaux
- l'acquisition –amélioration de logements anciens
- la réalisation de logements –foyers destinés aux personnes âgées ou handicapées
- l'acquisition par la formule de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour la réalisation de logements sociaux
- la transformation de locaux divers, avec ou sans acquisition , en logements locatifs
- la réalisation de dépendances et d'annexes
- le financement de logements étudiants si le locataire principal est une association ou un CROUS et que les logements sont sous-loués aux étudiants (art. L. 422-8-24 et L. 353-20 du CCH); ces logements bénéficient de l'APL ordinaire et non de l'APL foyer car ils sont considérés comme des logements ordinaires (circulaire UHC/ FB3 n°2003-79 du 30 décembre).

Les logements construits sont destinés à des ménages qui ne dépassent pas 1,3 fois (ou 130%) les plafonds du PLUS. Leurs ressources excèdent celles requises pour l'accès aux logements financés par des prêts PLUS , mais ils rencontrent des difficultés pour trouver un logement dans le secteur libre, notamment dans les zones de marché tendu.
Les logements financés en PLS et conventionnés sont pris en compte dans le quota des 20% de logements sociaux prévus par la loi SRU.

Emprunteurs
Les personnes morales :
- Organismes HLM
- Sociétés d'économie mixte (SEM)
- Collectivités locales
- Associations
- Promoteurs privés

Les personnes physiques
Les caractéristiques
⇨ *taux de prêt* révisable , dont l'actualisation est indexée sur les taux de rémunération du livret A des caisse d'épargne fixé par avis du ministère des finances et de l'industrie.
⇨ *durée d'amortissement* des prêts est de 30 ans maximum ;.la durée est de 50 ans pour la charge foncière ou immobilière.
⇨ quotité maximum du prêt ne peut être inférieure de 50% du prix de revient de l'opération (non compris les frais d'instruction de dossier et les frais de notaire , mais les frais d'assurance construction sont inclus). Elle peut atteindre 100% du prix de revient. *(décret du 18 juillet 2006 et arrêté du 18 juillet 2006).* Dans tous les cas le prêt est accordé sous réserve d'équilibre de l'opération .L'établissement octroyant le prêt PLS peut aussi

proposer un prêt complémentaire *(décret 2006-1522 du 4 décembre 2006 modifiant l'article R331-20 du CCH modification du &III.*).
Le montant du PLS est abaissé à 30% du prix de revient de l'opération pour la réalisation des logements locatifs de "l'association foncière logement".
⇨ exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)°pendant pendant 15 ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.
Cette durée passe à 25 ans lorsque la décision de prêt intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009 (plan de cohésion sociale)
⇨ taux de TVA réduit à 5,5% dans le cadre du mécanisme de la livraison à soi-même.
⇨ conditions de loyers maximal sont de 1,5 fois le plafond du PLUS (ou 150%) **sans** possibilité d'appliquer les marges locales (MQ+ML).
Les PLS sont consentis, d'une part, directement par la CDC (caisse des dépôts et consignation) pour les organismes HLM et les SEM de logement social et par les établissements de crédit adjudicataires des enveloppes des prêts alloués annuellement. Ces prêts sont indexés au taux du Livret A.
Le taux d'intérêt de ces prêts est donc celui du coût des ressources du Livret A mises à disposition par la CDC augmenté de la marge bancaire. Les banques doivent engager une part significative (2/3) de la ressource qui leur a été attribuée sous peine d'être exclues des appels d'offre de l'année suivante..
Les dispositions décrites ci-dessus ont été traduites dans un décret n° 2001-207 du 6 mars 2001 et dans un arrêté du même jour.
Contraintes de loyers et de ressources : les bailleurs doivent s'engager par convention signée avec l'Etat, dont la durée est au moins égale à la durée initiale du prêt, sans pouvoir être inférieure à 15 ans ni supérieure à 30 ans.
Caractéristiques particulières à l'association "Foncière Logement" :
- La Quotité constituée d'un prêt PLS et d'une subvention du 1% logement est abaissée à 30% du prix de revient prévisionnel de l'opération.
- TVA à 5,5% ,mais pas d'exonération de la TFPB
- attribution des logements soumise à la règle des trois tiers : un tiers minimum des ménages ayant des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS; un tiers des ménages avec ressources comprises entre 60% et 100% du plafond PLUS; un tiers maximum des ménages disposant de ressources supérieures de 30% au plafond PLUS.
Le financement d'opérations de réhabilitation de logements (sans acquisition préalable) ainsi que la réalisation de" travaux lourds"sont exclus des financements par PLS.

Références :

- Articles R.331-1 à R.331 13; R.331-17 à R.331-21 du CCH;
- Circulaire 2003-79 du 30 décembre 2003 relatives aux prêts locatifs sociaux;
- Circulaire 2005-58 du 19 septembre 2005 relative à l'utilisation et à la programmation des prêts locatifs sociaux (PLS).
- Décret 2006-1522 du 4 décembre 2006 modifiant l'article R331-20 du CCH *(modification du &III*).

Prêt locatif intermédiaire (PLI)

Le décret n° 2001-208 du 6 mars 2001 réforme les conditions de financement des prêts locatifs intermédiaires (PLI). Il insère un titre spécifique (9ème) dans le livre troisième du CCH (Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat. APL).
Les PLI sont destinés à financer dans des zones de marchés tendus des logements dont le loyer se situe entre celui pratiqué dans le secteur locatif social (financé en PLUS ou PLS) et celui observé sur le marché libre.
Ils peuvent également contribuer au développement du parc locatif non social dans les zones où il est absent ou insuffisant.
Ils sont accordés, dans des zones géographiques prioritaires caractérisées par une forte tension du marché locatif et définies par les arrêtés du 19 décembre 2003 et du 29 juillet 2004 ; hors de ces zones, leur obtention est subordonnée à un accord préalable du préfet de département (zone C). Ces zones sont différentes de celles des prêts PLUS, PLA-I et PLS. Ce sont les zones A, B, C de l'amortissement fiscal dit "de Robien".

Objet du prêt (article R.391-1 du CCH)
- L'achat de terrains et la construction de logements sociaux
- L'acquisition –amélioration de logements anciens avec ou sans travaux
- La transformation de locaux divers, avec ou sans acquisition , en logements locatifs
- La réalisation de dépendances et d'annexes aux logements intermédiaires (garages, jardins notamment).

Les logements construits sont destinés à des ménages qui ne dépassent pas 1,5 fois (ou 150%) les plafonds des financements par PLUS.

Emprunteurs

Les personnes morales **:**
- Organismes HLM
- Sociétés d'économie mixte (SEM)

Les *personnes physiques*
Mais elles ne bénéficient pas de prêt de la CDC.

Les caractéristiques
- La durée du prêt ne peut être inférieure à 9 ans ni supérieure à 30 ans.
- Les taux d'intérêt sont indexés sur le taux du Livret A.

Le taux d'intérêt est donc celui livret A augmenté de la marge bancaire qui varie selon les établissements de crédit retenus à l'issue d'une adjudication similaire à celle menée pour le PLS et la nature des emprunteurs (bailleurs sociaux ou bailleurs privés).
Le **montant** des prêts est fixé en fonction du plan de financement prévisionnel et de l'équilibre de l'opération.
Le prix de revient de l'opération n'est pas plafonné.
Le PLI ne donne pas droit à une subvention de l'Etat.
Pour pouvoir bénéficier du prêt, les bailleurs doivent s'engager à louer les logements pendant une durée égale à la durée initiale du prêt, sans que la durée de cet engagement puisse être inférieure à 9 ans ni supérieure à 30 ans.
La location du logement devra respecter un plafond de ressources pour les locataires et un plafond de loyer. Mais ces prêts n'ouvrent pas droit à l' APL pour le locataires
Le logement est attribué à des personnes physiques dont les revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources du prêt PLUS fixé par l'arrêté du 29 juillet 2004. (revenus imposables de l'année N-2)
Ces plafonds sont limités à :
- 180% du plafond du prêt PLUS en zone A, (1,8 fois)
- 160% du plafond du prêt PLUS en Zone B (1,6 fois)
- 140% du plafond du prêt PLUS en Zone C (1,4 fois)

Le loyer est exprimé par un montant mensuel **par m2 de surface utile* (SU**), et appliquant un coefficient

de structure CS, de façon similaire à la méthode utilisée pour le prêt PLUS, **sans** possibilité d'application des marges locales de dépassement (MQ et ML).

Les zones de prix (A, B, C) **sont différentes** de celle des financements PLUS et PLA-I et PLS;

***surface utile telle que définie à l'article R. 331-10 du CCH.*

Les loyers sont limités à deux tiers des plafonds de loyers "de Robien" (dispositif d'amortissement fiscal). A Paris *(zone A*), ou dans les communes limitrophes, (*zone A bis*) la valeur obtenue en zone A être majoré de 20%.

Zone A: agglomération parisienne, côte d'Azur et Genevois français.
Zone B : agglomération de plus de 50 000 habitants et agglomérations avec prix élevés et situées aux franges de l' agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières.
Zone C : le reste du territoire.

Références

- Article R. 391-1 à R. 391-9 du CCH
- Décret 2001-208 du 6 mars 2001modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif aux dispositions concernant l'attribution de prêts pour la réalisation ou l'amélioration des logements locatifs intermédiaires.
- Arrêté du 29 juillet 2004 relatif aux prêts locatifs intermédiaires pour la construction, l'acquisition, l'acquisition et l' amélioration des logements.
- Article 2 terdecies A de l'annexe III du code général des impôts (*fixation du loyer maximum hors charges: mise à jour annuelle)*;

Prêt social de location -accession (PSLA)

Le prêt social de location–accession (PSLA) a été créé pour permettre aux personnes à revenus modestes, en particulier à ceux ne disposant pas d'apport personnel, d'accéder à la propriété de leur résidence principale **après une phase locative** leur permettant de se constituer une épargne préalable.
Le PSLA permet le financement d'opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs par des **promoteurs publics** ou **privés**.
L'opérateur doit signer avec l'Etat une convention qui détermine les engagements réciproques à l'opération de location-accession. Ce nouveau dispositif s'inscrit dans le cadre des dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière.
Le PSLA est un prêt conventionné (PC) qui peut financer jusqu'à 100% de l'opération. Le 1% logement peut être utilisé comme prêt complémentaire.
Tous les établissements de crédit habilités à délivrer des prêts conventionnés peuvent accorder un PSLA.
Les opérations PSLA peuvent être financées par les établissements de crédit soit sur des ressources libres, soit suite à adjudication annuelle sur les ressources issues du Livret A .
Les personnes destinataires de ces logements sont soumis à condition de ressources. Ces plafonds de ressources sont définis par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement.
Le locataire- accédant, peut bénéficier en phase locative, de l'aide personnalisé au logement (APL) sur la base de la totalité de la redevance. Le barème applicable est celui de l'APL accession.
La fraction locative de la redevance (équivalent à un loyer) ne doit pas excéder des plafonds définis exprimés **en euros par m² de surface utile (SU) par mois** selon les zones géographiques, A, B, C *(zones définies par l'arrêté du 19 décembre 2003).* Ces plafonds sont révisés au 1er juillet de chaque année sur la base de l'IRL (indice de référence des loyers) et publiés dans la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions. La SU peut être augmentée, dans la limite de 6 m^2, de la moitié de la surface du garage ou de l'emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement.
Le prix de vente du logement ne doit pas excéder un plafond exprimé en euros, par m² de surface utile*, par mois selon les zones géographiques A; B, C (article R. 331-76-5-1 du CCH). Ce plafond est révisé chaque année au 1er janvier en fonction de la variation annuelle de l'ICC (indice du coût de la construction). Le prix du logement est non révisable et fait l'objet chaque année d'une minoration de 1,5 %.
**surface utile telle que définie à l'article R. 331-10 du CCH*
Les accédants bénéficient d'une garantie de relogement, s'ils sont contraints de renoncer à leur projet d'accession, et de garanties de relogement et de rachat en cas de difficultés pendant la phase d'accession.

Caractéristiques
Taux de prêt indexé sur le taux du livret A et financement sur ressources de refinancement libres (cf. flash DGUHC 02-2006 du 29 mars 2006).
Durée du prêt de 30 ans avec possibilité de prorogation à 35 ans
Le prêt accordé à l'opérateur peut être transféré au locataire-accédant.
Taux de TVA réduit à 5,5% pour les opérateurs selon le principe de la livraison à soi-même pour la construction de logements et l'acquisition de logements neufs au sens du 7° de l'article 257 du CGI ainsi que dans les cas de VFA (immeubles achevés depuis moins de 5 ans).
Exonération de la TFPB pour une durée de 15 ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement (article 1384 A I du CGI)

Références
Article R. 331-76-1 à R. 331-76-5-4 du code de la construction et de l'habitation.
Décret n° 2007-104 du 26 janvier 2007 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés pour des

opérations de location-accession et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

Circulaire 2006-10 UHC/FB1du 20 février 2006 modifiant la circulaire relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession - prêt social de location-accession (PSLA).

Arrêté du 2 décembre 2005 relatif aux plafonds de ressources des ménages prévus à l'article R. 331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation pour les opérations de location-accession à la propriété immobilière.

Circulaire 2004-11 du 26 mai 2004 relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession - prêt social de location accession (PSLA).

Arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.

Décret 2004-286 du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

Loi n°2004-804 pour le soutien à la consommation et à l'investissement (dispositif fiscal –article 9).

Instruction fiscale n°6-C-5-05 (BOI n°165 du 10 octobre 2005) sur l'exonération de TFPB.

Définitions et informations complémentaires

0. habitat collectif -habitat individuel
1. Réglementation et application de la surface utile
2. Définition de la surface habitable
3. Définition des surfaces annexes
4. Annexes intérieures aux logements
5. Terrasses accessibles (privatives) et balcons en logement collectif
6. Celliers (ou sous-sol) et garages en logement individuel
7. Hauteur sous plafond - greniers aménageables
8. Annexes extérieures aux logements : séchoirs et celliers (surface annexe)
9. Garages : non pris en compte dans la surface utile
10. Garages accolés et garages incorporés
11. Typologie des logements et surfaces par type
12. Précision sur le calcul des surfaces : 1dm²
13. Précision sur le calcul de l'assiette de subvention : 1 euro
14. Subvention des opérations ayant peu de travaux et bénéficiant donc peu de la TVA réduite
15. Plafonnement de la subvention en acquisition-amélioration de faible coût
16. Dérogations prévues par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts
17. Prix de revient réglementaire (article R. 331-9 du CCH)
18. Définition du prix de revient dans la réglementation de la surface utile
19. Précision sur le calcul du loyer : 1 centime par mois et par m² de surface utile
20. Plafonnement du loyer en cas de surfaces annexes importantes
21. Conventionnement unique ou par partie des opérations mixtes (collectif / individuel)
22. Marges de dépassement des opérations mixtes conventionnées globalement
23. Loyer des opérations à financement mixte (PLUS/PLA-intégration)
24. Non-affichage du coefficient de structure dans la convention APL
25. Coefficient de modulation (propre à chaque logement) et coefficient de structure global
26. Pratique et limite de la modulation des loyers
27. Élaboration des barèmes locaux (circulaire du 8 décembre 1995)
28. Impossibilité d'utiliser la modulation des loyers pour « faire du très social»
29. Loyer d'équilibre
30. Locaux collectifs résidentiels (LCR)
31 Majoration de loyer pour jardin
32. Label Haute Performance Énergétique
33. Plafonds de loyer, degré d'isolation et mode de chauffage
34. Répartition des logements PLUS pour les opérations de moins de 10 logements
35. Conventionnement global

0 habitat collectif et habitat individuel

L'emprise au sol de logements **superposés ou partiellement superposés** dans le même bâtiment étant commune, ce bâtiment est considéré comme bâtiment d'habitation collectif ; chaque logement peut être accessible indépendamment (cas d'escalier privatif pour chaque logement).
Par contre des logements avec emprise au sol **unique** pour chacun sont considérés comme de l'habitat individuel. Il en est de même pour l'individuel groupé (ou en bande) avec un mur mitoyen.
Les petits bâtiments composés de 4 logements dont 2 sont superposés ne peuvent donc être considérés comme de l' habitat individuel.

1 Réglementation et application de la surface utile

v subventions et prêts : article R 331-10 du Code de la Construction et de l'Habitation :
« Pour le calcul du montant de la subvention de l'Etat ou du prêt, la surface utile à prendre en compte est égale à la surface habitable du logement, telle qu'elle est définie à l'article R 111-2, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par arrêté du ministre du logement ».
Loyers inscrits aux conventions APL entre l'Etat et les organismes bailleurs sociaux : article R 353-16-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Pour les conventions conclues postérieurement au 1er juillet 1996 y compris celles conclues lors de l'acquisition des logements, …… la surface utile est égale à la surface habitable du logement, telle qu'elle est définie à l'article R 111-2, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du logement».

2 Définition de la surface habitable

article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :
«La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; [...] Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre».

3 Définition des surfaces annexes

Arrêté du 9 mai 1995 modifié pris en application des articles R. 331-10 et 353-16-2° du CCH "Les surfaces annexes sont les surfaces 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, les vérandas et dans la limite de 9 m² les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou semi-enterré ».

4 Annexes intérieures au logement :

buanderies, débarras, séchoirs, celliers (surface habitable) ; Article R 111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Ce sont des pièces de service au même titre que les « cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance»: elles font donc partie de la surface habitable du logement.

5 Terrasses accessibles privatives et balcons en logements collectifs

Une terrasse est : soit une plate-forme obtenue par surélévation du terrain et construction d'un ouvrage de maçonnerie ou soutènement, sur un ou plusieurs côtés; soit un espace cimenté, dallé ou pavé, de plain pied entre une maison et son jardin; soit une **plate-forme découvert**e reposant sur un corps de bâtiment ou un sous-sol.

Seule, la catégorie **plate forte découverte**, dans la mesure où la terrasse est accessible depuis le logement, est prise en compte en tant que surface annexe dans la réglementation de la surface utile. Dans le cas des immeubles construits en gradin, le toit de chaque logement qui sert de terrasse au logement supérieur peut, dans certaines limites, se comparer à un balcon par la taille et le service rendu. C'est pourquoi, réglementairement, (arrêté du 10 mai 1996 modifiant l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R 353-16 et de l'article R 331-10 du CCH) toutes les parties de terrasse qui sont accessibles en étage ou qui sont aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré font partie, dans *la limite de 9 m²*, des surfaces annexes à décompter pour 50 % dans la surface utile.

Les surfaces de terrasse excédant cette limite de 9 m² ne font pas partie des surfaces annexes : elles sont à considérer comme des surfaces de cours et jardins et sont traitables comme telles en recourant éventuellement à la marge locale sur le loyer au m² ou à un loyer accessoire.

A la différence de la terrasse, le balcon est construit en surplomb. C'est une plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur une façade et fermée par une balustrade ou un garde-corps .

La limite de 9 m² **ne s'applique pas réglementairement aux balcons.** Mais la construction des balcons en porte-à-faux limite, pour des raisons de coût, de solidité et de sécurité, leur largeur et donc leur superficie. Les très grandes surfaces de balcon restent rares.

6 Celliers ou sous-sol et garages en logement individuel

Il arrive souvent en logement individuel qu'un cellier soit construit entre le garage et le logement proprement dit. La question se pose alors de savoir comment faire la distinction entre les deux types de surface (cellier et garage) lorsqu'il n'y a pas de limite de séparation physique entre elles. Le problème se pose également dans le cas des maisons avec sous-sol dont une partie est accessible au stationnement d'un véhicule. Dans les deux cas, on pourra considérer que le stationnement du véhicule mobilise forfaitairement 12 m², le surplus étant alors décompté à 50 % en tant que surface annexe entrant dans le calcul de la surface utile.

7 Hauteur sous plafond - greniers aménageables

annexe 2 de l'arrêté du 10 juin 1996

Les normes minimales d'habitabilité (N.M.H.) sont définies pour les logements acquis et améliorés : « la hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,30 mètres ».

Article R. 111-2 du CCH, la surface habitable ne tient compte « ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre» ni «de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages terrasses, loggias, balcons, etc.».

Il est donc clair que la réglementation ne fait pas de la hauteur des pièces un critère suffisant à lui seul pour distinguer entre les surfaces habitables et les surfaces annexes ; il faut tout autant tenir compte de la destination des pièces et des aménagements qu'elles ont reçus à cet effet. Ainsi, les parties de locaux dont la hauteur sous plafond se situe entre 1,80 m et 2,30 m ne sont pas assimilables à des surfaces annexes du seul fait de leur faible hauteur. La hauteur sous plafond de 2,30 mètres indiquée par les N.M.H. ne peut être comprise que comme une norme de hauteur moyenne qui est à apprécier sur l'ensemble du logement.

En ce qui concerne les greniers aménageables, leur prise en compte parmi les surfaces annexes suppose qu'ils soient, au même titre que caves ou sous-sol, normalement accessibles et utilisables (ce qui n'est pas le cas s'il n'y a qu'une simple trappe de visite ou une échelle de meunier, plus ou moins escamotable).

8 Annexes extérieures au logement : séchoirs et celliers

(surface annexe) - La surface des celliers et séchoirs est décomptée en tant que surface annexe quand ces pièces sont extérieures au logement, c'est-à-dire quand on ne peut y pénétrer directement depuis le reste du logement et que, pour y accéder, on est obligé de passer par un milieu extérieur, milieu qui peut être une partie commune (en logement collectif), un garage (en logement individuel) ou un lieu ouvert (coursive, jardin). En cas de doute, il convient de regarder si le traitement de la pièce se rapproche de celui d'une annexe (parpaings apparents, sol simplement ragréé, absence de plafond, toiture apparente, etc.) ou de celui d'une pièce habitable (par exemple un cabinet de toilette).

9 Garages : non pris en compte dans la surface utile

Les surfaces utilisées pour le stationnement des véhicules ne font pas partie des surfaces annexes, quelle que soit leur nature (stationnement en surface ou garage construit en superstructure ou sous-sol).
En conséquence, *le loyer accessoire des garages* peut être fixé par référence à leur coût de construction; mais en pratique, l'usage est de le fixer par référence aux prix constatés dans l'environnement proche de l'opération.
L'assiette de subvention est augmentée à raison des garages construits en superstructure ou en sous-sol, pris en compte dans la limite d'un garage par logement (ou, dans le cas des logements-foyers, un demi-garage par logement ou par chambre), les garages construits en sous-sol devant être comptés en priorité.

10 Garages accolés et garages incorporés

Les garages accolés (qui sont à considérer comme construits en superstructure) se distinguent des garages incorporés à la construction (qui sont à considérer comme construits en sous-sol) d'après la présence éventuelle d'une porte de communication avec le logement et la continuité du gros oeuvre (murs et toit).
Les garages aménagés sous des pergolas et autres abris similaires pourront être assimilés à des garages construits en superstructure, à condition que leur édification résulte d'une contrainte réglementaire ou urbanistique et non pas seulement d'une intention décorative posée (demandée) par le maître d'ouvrage ;
Le loyer accessoire demandé est alors réduit à proportion des économies résultant d'une construction allégée.

11Typologie des logements et surfaces

Depuis le 1er juillet 1996, l'introduction de la notion de surface utile dans la réglementation, permet de déterminer les subventions et les loyers des opérations financées par des prêts PLUS, PLA-I, PLS, PLI, ceci sans faire référence au type de logement (type 1, type2 etc.…).
Malgré la disparition de toute référence de surface définie par type de logement, l'observation des surfaces moyennes construites pour chaque type n'en demeure pas moins importante pour l'évaluation de la qualité des nouveaux logements réalisés ; c'est pourquoi la fiche analytique technique de l'opération (FAT) comporte un module de saisie des surfaces pour les différentes catégories de logement.
La définition des types de logement découle de la circulaire n° 80-09 du 28 janvier 1980 qui indique que pour [les] logements bénéficiant des prêts locatifs aidés : «doit être considérée comme pièce principale toute pièce, autre que les aires de service ou de circulation, disposant d'un accès à partir des circulations ou de la salle de séjour, d'un éclairage naturel et d'une aération propre».
Une grande salle de séjour disposée en "double living", peut être décomptée pour deux pièces principales à condition que sa surface totale soit supérieure à 27 m² et qu'elle puisse à nouveau être séparée en deux pièces répondant chacune aux critères de pièce principale.

12 Précision sur le calcul des surfaces : 1 dm2

Précision sur le calcul de la surface utile : la précision habituelle des métrés de surface est celle du dm² (soit 0,01 m²). En conséquence, toutes les surfaces, exprimées en m², doivent être notées (après arrondi éventuel) avec 2 chiffres après la virgule.
Cette précision est identique à celle en usage sous le régime de la surface corrigée qui prévoit que chacune des

opérations de calcul de la surface corrigée attribuée à l'ensemble du logement « est conduite jusqu'à la deuxième décimale » (article 19 du décret n° 48 - 1766 du 22 novembre 1948).
On ne peut donc se prévaloir du dernier alinéa de l'article 5 du décret n° 49 - 381 du 17 mars 1949 qui précise que « la superficie de chaque pièce ou annexe, déterminée ainsi qu'il est indiqué aux alinéas précédents... dénommée ci-après «surface réelle » de la pièce ou annexe .. est arrondie au mètre carré le plus proche, la demi-unité étant arrondie à l'unité inférieure». En effet, cette règle d'arrondi ne concerne que le calcul d'une surface (dite réelle) qui n'est dans le système de la surface corrigée qu'une étape pour atteindre ensuite une surface (dite utile) après multiplication par un premier correctif tenant à la nature des pièces (article 6), laquelle est elle-même soumise à un second correctif tenant compte de l'éclairement, de l'ensoleillement et des vues (article 7) pour aboutir ainsi à la surface corrigée. Cette modalité d'arrondi ne concerne donc pas le calcul de la surface utile.

13 Précision sur le calcul de l'assiette de subvention :

unité : 1 centime d'euro
Pour atteindre la précision requise tout en s'épargnant la manipulation de huit ou dix décimales du coefficient de structure, on prendra les précautions suivantes :
Calcul de l'assiette de base de la subvention : de façon à éviter les ambiguïtés qui pourraient résulter d'un arrondi sur le coefficient de structure, l'assiette de base de la subvention soit : CS x SU x VB
(où CS est le coefficient de structure, SU la surface utile et VB la valeur de base)
devra toujours être directement calculée à partir de la formule développée suivante (équivalente) :
0,77 x [SU + (NL x 20 m²)] x VB formule où NL est le nombre de logements de l'opération.
Calcul de la majoration réglementaire de subvention MQ : la définition réglementaire des coefficients élémentaires de cette majoration prévoit un arrondi à la quatrième décimale, une précision supérieure n'ayant pas d'importance significative sur le montant de la subvention.
Barème des majorations locales de subvention : pour rester cohérent avec la précision requise, il suffit d'exprimer les pourcentages de majoration avec deux chiffres après la virgule, ce qui correspond à quatre chiffres après la virgule dans l'absolu.

14 Subvention des opérations d'acquisition-amélioration ayant peu de travaux

opérations bénéficiant donc peu de la TVA à taux réduit.
En application de l'arrêté du 27 février 1998 (JO du 22 mars 1998), un coefficient a été introduit de façon à majorer l'assiette de subvention lorsque le montant hors taxes des travaux est inférieur à 50 % de l'assiette de subvention de base (CS x SU x VB); ce coefficient est un encouragement pour les opérations très économiques au niveau des travaux, lesquelles profitent peu du taux réduit de TVA alors qu'un faible coût de travaux est a priori favorable à la modération des loyers proposés. Parallèlement, le coefficient de majoration pour accessibilité aux handicapés a été modifié : il est désormais égal à 1,5 fois le pourcentage des travaux faits pour améliorer l'accessibilité des logements.

15 Plafonnement de la subvention en acquisition-amélioration de faible coût

Dans le cas des opérations d'acquisition-amélioration, le montant de la subvention ne peut pas, en application de l'article R. 331-15-3° du CCH, dépasser un certain pourcentage du prix de revient (13 % ou 25 % selon les catégories d'opération). Cette disposition a pour objet de limiter le montant relatif de la subvention des opérations les moins chères. Son application dépend de la définition des éléments composant le prix de revient défini réglementairement.

16 Dérogations prévues par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat

Les services extérieurs de l'Etat peuvent, en application du décret n° 97-34 du 15 janvier 1997 relatif à la déconcentration des décisions administratives, prendre des décisions administratives individuelles..

1. L'arrêté du 23 avril 2001 (art 5) modifie l'article 8 de l'arrêté du 5 mai 1995 :
Il est possible de déroger à la quotité de travaux (coût de travaux d'amélioration au moins égal à 20 % du prix de revient prévisionnel) prévue pour les opérations PLUS d'acquisition-amélioration des logements foyers hors résidences sociales.
Il est possible de déroger au coût d'acquisition maximal (90 % de la valeur de base des opérations d'acquisition-amélioration multipliée par la surface utile de l'opération) prévue pour les opérations d'acquisition-amélioration en PLA d'intégration dans les zones 2 et 3.
L'objectif du plafonnement du coût d'acquisition dans les opérations d'acquisition-amélioration réalisées en vue de créer des logements locatifs d'intégration, est la maîtrise du prix de revient des logements.
Vous vérifierez donc avant d'accorder cette dérogation que le surcoût de l'opération soit couvert par des subventions ou des apports en foncier et que, par ailleurs, l'accessibilité souhaitée pour les ménages visés pour cette catégorie de logements soit préservée.
2. Le deuxième arrêté (art 9) du 10 juin 1996 prévoit pour l'acquisition et l'amélioration des logements existants des « dérogations portant sur le délai de vingt ans (immeubles construits depuis vingt ans au moins) lorsqu'il s'agit d'aménager des locaux pour des personnes handicapées physiques ».
L'objectif de ces dispositions est de favoriser la mixité sociale

17 Prix de revient réglementaire

(article R. 331-9 du CCH)
Le prix de revient réglementairement pris en compte dans le plafonnement de la subvention comme dans le calcul de l'assiette de la subvention de charge foncière (attribuable en cas de dépassement des valeurs foncières de référence par les valeurs réelles de charge foncière en construction neuve ou de prix de revient en acquisition-amélioration) est celui défini en application de l'article R. 331-9 du CCH.

18 Définition du prix de revient dans la réglementation de la surface utile

L'article 16 et l'annexe I de l'arrêté modifié du 10 juin 1996 définit le prix de revient réglementaire dans l'application de la surface utile.
La charge foncière comprend les surcoûts qui reflètent la qualité du foncier, notamment les surcoûts pour fondations spéciales, ce qui permet d'en tenir compte dans l'assiette de subvention (éventuelle) pour "surcharge foncière" des opérations de construction neuve.
La définition réglementaire du prix de revient intègre aussi les frais de préfinancement survenant pendant la période des travaux prise en compte dans la limite d'une durée de 18 mois maximum ; elle est cohérente avec la définition comptable des immobilisations et avec celle de l'assiette fiscale de la TVA.
A noter que le prix de revient des travaux est calculé TVA comprise au taux de 5,5 % (circulaire 96-81 du 29 octobre 1996), pour les opérations de construction neuve comme pour celles d'acquisition-amélioration.
Le coût des conduites d'opération donnant lieu à facturation n'est pas plafonné. En revanche, les coûts internes de maîtrise d'ouvrage, notamment les frais de personnel, ne sont pris en compte que dans la limite d'une somme égale à 1,5 % du prix des travaux, somme forfaitairement majorée d'un montant égal à *huit fois* la valeur de base. Cette formule permet de tenir compte du fait que les coûts internes de maîtrise d'ouvrage sont largement incompressibles dans le cas des petites opérations (même celles qui n'ont que peu de travaux).
Les trois textes qui traitaient, notamment, des coûts de conduite d'opération ont été abrogés (arrêté du 24 juillet 1997) [ces 3 textes : circulaire n°83-02 en date du 5 janvier 1983 relative aux prix de référence et aux prêts des logements locatifs aidés par l'Etat; circulaire n° 87-52 en date du 16 juin 1987 relative à la rémunération de la conduite d'opération et la maîtrise des coûts des opérations PLA; circulaire n° 95 -55 en date du 10 juillet 1995 relative à la prise en compte de certains frais dans le prix de revient des opérations PLA].

19 Précision sur le calcul du loyer :

1 centime par mois et par m² de surface utile

Pour atteindre la précision requise dans le calcul du loyer, il faut 4 décimales sur le calcul du coefficient de structure et des autres coefficients qui ne reposent pas sur des valeurs rondes par nature.

Calcul du loyer maximum de base au m² : 4 décimales sont requises pour le coefficient de structure. On rappelle que le loyer maximum de base au m² est égal au produit du coefficient de structure de l'opération par le loyer plafond au m² valable dans la zone (CS x LMzone).

Une précision supérieure n'est pas nécessaire compte tenu de l'enjeu sur les financements.

Barème des majorations locales sur le loyer au m² : marges définies en pourcentage avec 2 décimales (ce qui correspond à 4 décimales en valeur absolue tout comme pour les majorations de l'assiette de subvention et le coefficient de structure).

20 Plafonnement du loyer en cas de surfaces annexes importantes

Quand les surfaces annexes sont importantes par rapport à la surface habitable du logement, le loyer demandé peut s'avérer disproportionné avec le coût réel de l'opération et les ressources du locataire.

Dans ce cas, le loyer est plafonné dans les conditions suivantes (circulaire annuelle de fixation des loyers) : «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 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 et de toute majoration. Pour les immeubles avec ascenseur (ou sinon exceptionnellement) le dépassement permis est porté à **25 %**. La vérification du respect de cette règle est nécessaire si les surfaces annexes ou les majorations prévues par le barème local sont importantes».

21Conventionnement unique ou par partie des opérations mixtes

(collectif /individuel) et critères de définition du logement individuel.

Rappel : le critère retenu pour définir le logement individuel est celui du terrain : à chaque logement doit correspondre une parcelle de terrain qui lui soit propre ; cela exclut donc la superposition de logements ou de parties de logements distincts. L'accès individuel des logements ou non est un autre critère possible pour distinguer l'individuel du collectif.

Dans le cas d'une opération mixte très hétérogène, par exemple un immeuble collectif avec des petits logements et des grandes maisons individuelles, le maître d'ouvrage préférera peut-être dans certains cas spécifier séparément pour chaque tranche le loyer maximum au m² qui lui correspond ;

(surtout si la réalisation doit commencer par l'immeuble collectif et donc par les logements qui seront assortis d'un loyer maximum plus élevé que celui correspondant à l'opération considérée dans son ensemble)

Il proposera alors un conventionnement par partie, ce qui revient à établir deux conventions distinctes, l'une pour l'immeuble collectif et l'autre pour les logements individuels.

Toutefois la règle de base est de prévoir **une convention** pour **chaque opération** et d'inscrire **un seul loyer maximum par convention.**

22 Marges de dépassement des opérations mixtes dans une convention unique

Le problème concerne des opérations hétérogènes, par exemple collectif + individuel, pour lesquelles, en cas de conventionnement unique (c'est-à-dire faisant appel à un loyer unique au m² pour l'ensemble des logements), la marge de dépassement (ou majoration) n'est pas identique sur les deux volets de l'opération. Le plus simple est de faire la moyenne arithmétique des marges calculées séparément sur chaque partie.

Ainsi pour éviter par exemple que la majoration attribuée à un seul logement individuel ne soit répercutée sur tous les autres logements collectifs (sans qualité particulière ouvrant droit à majoration), il convient de faire la moyenne pondérée (par les surfaces utiles) des majorations propres à chaque partie. C'est à dire qu'il, faudrait pondérer les majorations calculées sur chaque partie de l'opération par son propre produit " CS x SU ".

En effet, le produit " CS x SU " est la grandeur de base qui sous-tend le calcul des loyers.

(CS x LMzone x SU) et des subventions (CS x SU x VB) dans la réglementation de la surface utile.

23 Loyer des opérations à financement mixte PLUS / PLA -I

1°/ *Coefficient de structure applicable au calcul du loyer* :
On peut recourir au coefficient de structure (CS) calculé globalement pour l'ensemble de l'opération (PLUS et PLA-I regroupés), la différenciation des loyers n'intervenant qu'au niveau du loyer maximum de zone (LMzone) ; donc il n'y a pas lieu d'appliquer à chaque groupe de logement (PLUS et PLA-I) le coefficient de structure (CS) qui lui correspond en particulier car cela reviendrait en fait à considérer l'opération comme la juxtaposition de deux opérations distinctes.
2°/ *Modulation des loyers* : il est important que la modulation ne contrarie pas l'application des loyers au m² réduits pour les logements financés par PLA-I. Il faut donc éviter qu'au sein d'une opération à financement mixte le groupe des logements sociaux ne se décharge sur les autres, par le jeu de la modulation, d'une partie de sa surface utile.
La règle conservatoire est donc la suivante : chaque groupe de logements doit conserver à son niveau son total de surface utile, ce qui signifie que les logements avec financement PLA-I ne doivent pas se distinguer au sein de l'opération par des normes spécifiques de taille ou de qualité.

24 Non-affichage du coefficient de structure dans la convention APL

Le coefficient de structure (CS) n'est qu'un élément du calcul de l'assiette de subvention, et il en est de même pour le calcul des loyers. Il n'est donc pas nécessaire de le faire apparaître dans les conventions APL : Ce n'est qu'un élément de calcul au même titre que le loyer maximum de zone (LMzone) ou les majorations prévues par le barème local. *C'est le résultat des calculs, c'est à dire le loyer qui doit être inscrit dans la convention.*

25 Coefficients de modulation, de structure global, coefficients de structure relatifs

Il ne faut pas confondre **les coefficients de modulation** qui sont attribués **en propre** à **chaque logement** et qui servent à répartir le produit locatif entre les logements d'un même site (bâtiment ou ensemble immobilier) et le **coefficient de structure global**, calculé pour l'ensemble de l'opération, qui sert à fixer le loyer maximum au m² dans la convention APL.
Les coefficients de modulation propres aux différents logements apparaissent obligatoirement dans la convention APL car la loi prévoit que la convention APL a pour rôle de fixer le **loyer maximum applicable à chaque logemen**t (et non pas seulement le loyer maximum au m² de surface utile) alors que le coefficient de structure (de l'opération) n'a aucune raison d'être inscrit dans la convention APL (puisqu'il n'est qu'une étape du calcul du loyer maximum au m² conventionné).
Le coefficient de structure (global) de l'opération ne doit pas être confondu avec les ratios qui peuvent être calculés pour chaque logement en faisant le rapport entre son propre coefficient de structure et le coefficient de structure global de l'opération (ratios appelés coefficients de structure propre au logement) et qui ne sont que l'une des possibilités de modulation dont dispose le maître d'ouvrage.

26 Pratique et limite de la modulation des loyers

La contrainte de base à contrôler systématiquement est que le maître d'ouvrage n'augmente pas la surface locative par le biais de la modulation. ***Le choix des coefficients de modulation relève de la seule initiative du bailleur ;*** Le nombre de critères pouvant donner lieu à modulation n'est pas limité. Le décompte des surfaces et coefficients de modulation propres à chaque logement qui ont servi pour le calcul du loyer maximum sont inscrits dans la convention qui est enregistrée et publiée par le service des hypothèques

27 Élaboration des barèmes locaux

Les barèmes locaux sont des instruments de la politique locale de l'habitat dont l'élaboration est par nature déconcentrée et qui permettent aux DDE ou aux délégataires d'organiser les majorations qu'ils ont choisies dans la limite de + 12 % pour les DDE et + 20% pour les délégataires par rapport au loyer maximal hors

majoration.
Sauf considération particulière relative à l'accessibilité sociale, les majorations locales doivent tenir compte de la disponibilité d'un ascenseur, de l'existence d'une isolation renforcée ou d'une énergie de chauffage économique à l'usage ; Ces recommandations spécifiques sont rappelées chaque année à l'occasion de l'actualisation des loyers plafonds (circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions) .
A noter que "les plafonds de loyer [...] ainsi déterminés en fonction des critères choisis constituent le loyer maximum des conventions pour *toutes les opérations correspondant à ces critères.*
Pour l'élaboration des loyers maximaux les instructeurs des dossiers doivent se préoccuper de l'équilibre financier de l'opération pour les bailleurs sociaux sans oublier la dépense globale de loyer qui incombe au locataire (loyer + charges + consommations liées au logement) au regard des ressources de ce dernier et du service rendu.
Il est bien entendu possible de prévoir dans les conventions des loyers inférieurs à ce loyer maximum.

28 Impossibilité d'utiliser la modulation des loyers pour «faire du très social»

On ne peut pas «faire du très social aux dépens du social». La modulation a un caractère objectif, ce qui veut dire qu'elle ne peut être utilisée pour moduler le loyer des logements indépendamment de leurs qualités relatives de service telles que le bailleur peut les apprécier. En particulier, elle ne peut être utilisée pour dégager des loyers artificiellement réduits sur une partie des logements. On rappelle que les loyers réduits des logements financés par un PLA d'intégration trouvent leur contrepartie dans l'amélioration des conditions de financement (majoration du taux de subvention et réduction du taux d'emprunt) et non pas dans un relèvement du loyer des autres logements.

29 Loyer d'équilibre

La note technique du 22 septembre actualisée en décembre 2006 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financées en PLUS ou PLA-I en fixe la démarche. C'est une méthode d'aide à la décision pour déterminer la faisabilité d'une opération.

30 Locaux collectifs résidentiels (LCR)

Il n'existe plus d'obligation nationale de création de locaux collectifs résidentiels dans le cas des immeubles de plus de 50 logements (abrogation des arrêtés du 29 juillet 1977 et du 26 mars 1985 de la réglementation du prix de référence).
Cependant la suppression de l'obligation ne signifie pas que la réalisation de LCR soit interdite. Lorsque le programme de l'opération prévoit des LCR à l'usage des locataires, ceux-ci sont normalement financés, au même titre que les surfaces privatives, tant en investissement (du fait des majorations réglementaires de l'assiette de subvention et du bénéfice de la TVA à taux réduit) qu'en gestion (du fait des majorations de loyer maximum au m² recommandées au niveau national en cas de LCR).
Rien ne devrait donc retenir un maître d'ouvrage de réaliser des LCR chaque fois qu'il estime qu'ils apportent un service nécessaire aux futurs locataires. Enfin, il convient de garder à l'esprit que la réalisation de LCR peut localement rester obligatoire au regard de certaines prescriptions d'urbanisme.
Les LCR construits à l'extérieur du site (avec une simple contribution financière du maître d'ouvrage inscrite au budget de l'opération) ne peuvent donner lieu à une majoration de l'assiette de subvention car il n'y a pas de surface de LCR identifiable *sur le site même* de l'opération. Dans ce cas, la DDE peut prévoir une majoration locale de l'assiette de subvention égale, par exemple, au rapport existant entre la contribution versée par le maître d'ouvrage et le prix de revient total de l'opération.

31 Majoration locale de loyer pour jardin

La surface du jardin attenant à un logement n'est pas prise en compte dans le calcul de la surface utile liée au logement et peut faire l'objet d'un loyer accessoire au même titre que les garages . Ce loyer est fixé par le bailleur social et doit être inscrit à la convention.
Néanmoins du fait que le jardin attenant au logement n'est pas dissociable de celui-ci (ne peut pas être loué à un tiers), la présence du jardin peut être considéré comme un critère de majoration du loyer; Plusieurs formules sont envisageables, selon la façon dont on apprécie le service rendu par un jardin : majoration forfaitaire

indépendante de la taille du jardin (de l'ordre de 3 % par exemple) ; ou encore majoration variable en fonction de la surface relative du jardin (SJ) et du logement (SU), exprimée par le ratio SJ/SU (en pourcentage). La présence d'un jardin attenant au logement est donc traité au niveau du calcul des loyers *soit comme un loyer accessoire fixé par le bailleur, soit comme un critère de majoration inscrit dans le barème local*; Ces deux possibilités sont exclusives l'une de l'autre.

32 Label Haute performance énergétique

(arrêtés du 27 juillet 2006 et du 3 mai 2007)

Le label "haute performance énergétique " atteste de la conformité des nouveaux bâtiments à un référentiel qui intègre les exigences de la réglementation thermique. Les gains d'isolation thermique par rapport à la base réglementaire correspondent à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure soit de 10 % (label HPE, label *HPE EnR 2005*), soit de 20%, 30% et davantage (label THPE, label *THPE EnR 2005, label BBC 2005*) à la consommation conventionnelle de référence (Cep) *(définie par l'arrêté du 24 mai 2006 article 4).*

La réglementation technique 2005 (RT 2005) en vigueur depuis le 1er septembre 2006 se substitue à la réglementation thermique 2000.

L'obtention de label HPE ou *HPE EnR 2005, de label* THPE ou *THPE EnR 2005 ou BBC 2005* ainsi que d'une certification Qualitel ou Habitat et environnement ouvre droit à des majorations de subvention pour les organismes constructeurs. Ces labels permettent aussi des majorations de loyers.

Les majorations de subvention pour qualités techniques sont définies dans l'arrêté du 16 juillet 1996 consolidé par l'arrêté de janvier 2007. Pour les nouveaux labels liés à l'utilisation des énergies renouvelables et le label BBC2005 qui ont des exigences techniques identiques ou supérieures à celles des labels HPE2005 et THPE2005 on pourra appliquer des majorations de l'assiette de subvention similaires.

Les recommandations pour majorations de loyer liées à des critères techniques sont fixées au niveau national par le ministère en charge du logement en annexe de la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions-APL. (loyers fixés pour la période juillet année N à juillet année N+1)

Les certifications Qualitel et les différents labels : certification Qualitel, certification habitat et environnement; label haute performance énergétique (HPE 2005) ; label très haute performance énergétique (THPE 2005); *label haute performance énergétique énergies renouvelables (HPE EnR 2005)* ; l*abel très haute performance énergétique énergies renouvelables et pompes à chaleur : THPE EnR 2005 , label bâtiment basse consommation (BBC 2005)* .

33 Plafonds de loyer, degré d'isolation et mode de chauffage

Il convient de différencier les plafonds de loyer des opérations qui permettent de réaliser des économies de chauffage pour les locataires : il ne faut pas que les maîtres d'ouvrage soient empêchés d'installer des dispositifs de chauffage et d'isolation qui se traduisent en définitive pour le locataire par une quittance "loyer + charges" minorée; cette différenciation des plafonds de loyer en fonction des qualités «thermiques » est tout aussi importante dans le cas des opérations PLA à loyer réduit par rapport à celui des opérations PLUS.

34 Répartition des logements PLUS pour les opérations de moins de 10 logements

Le décret 2001-336 du 18 avril 2001, article 7, fixe les nouvelles dispositions. Celles-ci sont aussi explicitées dans la circulaire 2001-59 du 9 août 2001 (&II.4 et ANNEXE I); *article R331 –12 CCH*

Désormais dans le cas des opérations de moins de 10 logements, le nombre de logements pourra être arrondi à l'unité la plus proche :

- pour l'obligation d'attribution de 30% minimum des logements à des ménages dont les revenus sont inférieurs

ou égaux à 60% des plafonds de ressources PLUS,
- pour la faculté d'attribution de 10% maximum des logements à des ménages dont les revenus sont supérieurs, dans la limite de 20% des plafonds de ressources PLUS.

L'ANNEXE 1. du décret précise les arrondis des opérations autour de 10 logements.

a*) Revenus inférieurs ou égaux à 60% du plafond de ressources PLUS,*

attribution de 1 logement pour les opérations de 2 à 4 logements
attribution de 2 logements pour les opérations de 5 à 8 logements
attribution de 3 logements pour les opérations de 9 et 10 logements

b) Revenus compris entre 100% et 120% du plafond de ressources PLUS,

attribution de 1 logement pour les opérations de 5 à 10 logements :
pas d'attribution de logements pour les opérations de 1 à 4 logements.

L'objectif de ces dispositions est de favoriser la mixité sociale.

35 Conventionnement global

Les conventions APL sont établies par programmes immobiliers tandis que les **conventions globales** soumettent **l'ensemble du parc immobilier de l'organisme** HLM concerné au régime de l'APL.

Le conventionnement global a été établi par la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 qui permet aux organismes de fixer par immeuble ou ensemble immobilier :

- les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements
- les conditions dans lesquels l'organisme peut exiger des locataires le paiement d'un supplément de loyer solidarité, et ses modalités de calcul;
- le **montant maximal des loyers**, rapporté à **la surface utile** ou à la surface corrigée (pour le patrimoine antérieur au 1er juillet 1996)**, exprimé en euros par mètre carré et par mois.**
- Ces informations sont contenues dans le **cahier des charges de gestion sociale.**

Les engagements sont de même nature que ceux figurant dans les conventions APL en vigueur à la date de la signature de la convention globale et se substituent de plein droit pendant la durée de la convention globale.

Pour les conventions APL conclues postérieurement au 18 août 2004 la substitution intervient **au terme de la douzième année de leur application** (art L.445-2 du CCH). C'est à dire que les logements financés après le 18 août 2004 n'entrent pas immédiatement dans la convention globale.

Ainsi, les bailleurs sociaux qui signent, pour les logements financés **avant** le 18 août 2004, une convention globale de patrimoine avec l'Etat) **peuvent choisir** de calculer les loyers de leur patrimoine, à l'aide de la surface utile selon les conditions du décret 2007-316 du 8 mars 2007.

A l' issue de la révision du cahier des charges de gestion sociale, la convention globale de patrimoine est renouvelée pour une période de 6 ans.