



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La Défense, le

Le Directeur Général

à

à Mesdames et Messieurs les destinataires
désignés ci-dessous

ministère
de l'Emploi,
du Travail et de
la Cohésion Sociale

ministère délégué au
Logement et à la Ville

direction générale
de l'Urbanisme
de l'Habitat
et de la Construction
service
de la Stratégie
et de la Législation
sous-direction
du Droit
de l'Habitat
bureau
des Rapports Locatifs

affaire suivie par : Vincent TIBI - DGUHC-DH2

tél. 01 40 81 97 96, fax 01 40 81 10 81

mél. Vincent.Tibi@equipement.gouv.fr

Titre : Circulaire n° 2004-70 du 23 décembre 2004 complétant et
modifiant la circulaire n° 2004-15 du 6 juillet 2004 relative
à la fixation du loyer maximal des conventions.

Textes sources : Article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation

Textes abrogés : Aucun

Textes modifiés : Circulaire n° 2004-15 du 6 juillet 2004

N° NOR : SOCU0410236C

N° circulaire : 2004-70

Mots-clés : Loyer - logement - délégation de compétence

Réf. classement :

Publication : B.O. J.O.

DESTINATAIRES :

DESTINATAIRES	Préf dépt	Préf rég	DDE	DRE	CETE	CIFP	SGVN	ANAH	ANPEEC	CSTB
P/attribution	X		X	X				X		
P/information		X				X			X	

DESTINATAIRES	DAFAG	DGUHC	SGGOU	DAEI	DRAST	DPS	CGPC	MIILOS	BAJ	CILPI
P/attribution		X					X	X		X
P/information				X						

NOR : SOCU0410236C

**CIRCULAIRE UHC/DH2/n° 2004-70 du 23 décembre 2004
COMPLETANT ET MODIFIANT LA CIRCULAIRE ANNUELLE n°2004-15 du 6 juillet 2004
RELATIVE A LA FIXATION DU LOYER MAXIMAL DES CONVENTIONS**

**(ARTICLE L.351-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION)**

Le Ministre délégué au Logement et à la Ville

à

**Mesdames et Messieurs les Préfets de Région,
Direction Régionale de l'Équipement,
Mesdames et Messieurs les Préfets de Département,
Direction Départementale de l'Équipement.**

La présente circulaire a pour objet de vous donner les valeurs (loyer maximal de zone, loyer maximal et redevances maximales) des loyers maximaux des logements nouvellement conventionnés applicables, à compter du **1er janvier 2005, aux conventions que vous signerez ainsi qu'à celles qui seront signées par les délégataires** ayant conclu une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ou en application du XIII de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004.

A l'exception de celles applicables aux logements conventionnés à l'aide de subventions de l'ANAH, ces valeurs sont celles fixées par la circulaire loyers du 6 juillet 2004 (Circulaire UHC/DH2 n° 2004-15) ; elles sont rappelées dans les tableaux de l'annexe I de la présente circulaire. Elles continueront à s'appliquer aux conventions que vous signerez dans les conditions fixées par la circulaire du 6 juillet 2004 et s'appliqueront aux conventions signées par les délégataires dans les conditions définies par la circulaire n° 2004-73 du 23 décembre 2004 relative à l'élaboration des conventions de délégation de compétence en matière d'aides au logement prévues aux articles L.301-3, L.301-5-1, L.301-5-2 et L.321-1 du code de la construction et de l'habitation issus de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004. Dans l'annexe I à la présente circulaire, seul le niveau des loyers maximaux des logements financés à l'aide d'un PLS et d'une subvention de l'ANAH a été modifié pour tenir compte des nouvelles valeurs applicables aux logements conventionnés à l'aide de subventions de l'ANAH. Ces changements apparaissent en gras dans le tableau A.

Les valeurs applicables aux logements conventionnés en vertu de l'article R.353-32 du CCH, bénéficiant de subventions de l'ANAH, figurent dans les tableaux de l'annexe II et se substituent, à compter du 1^{er} janvier 2005, à celles fixées pour ces mêmes logements par la circulaire du 6 juillet 2004 précitée. A l'occasion des délégations de compétence, il a en effet été décidé de simplifier la réglementation applicable aux conventions ANAH, notamment grâce à la prise en compte de la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m² par logement¹. Cette surface dite « fiscale » est la surface définie par le code général des impôts, utilisée pour les

¹ Cette réforme interviendra au 1^{er} janvier 2005 (décret en cours, à paraître d'ici le 31/12/2004)

dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif visés à l'article 31 de ce code. Dans la mesure où de nombreux propriétaires privés bénéficieront de ces dispositifs et notamment du « Besson dans l'ancien » qui leur permet d'appliquer une déduction forfaitaire égale à 40 % en cas de respect de plafonds de ressources et de loyers, ce rapprochement est apparu comme justifié et simplificateur. Il est également apparu justifié de retenir le zonage A, B et C déjà utilisé par l'ANAH pour la définition de son système d'aide.

L'annexe III rappelle les règles de fixation des loyers intermédiaires des logements réhabilités à l'aide de subventions de l'ANAH. Ces logements ne font pas l'objet d'un conventionnement à l'APL.

Pour le Ministre et par délégation,
le Directeur Général de l'Urbanisme, de
l'Habitat et de la Construction

signé

François DELARUE

ANNEXE I

VALEURS DES LOYERS MAXIMAUX ET DES REDEVANCES MAXIMALES DES OPERATIONS CONVENTIONNEES A PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2005

TABLEAU A - Valeurs du loyer maximal de zone des logements
conventionnés en surface utile au 1er janvier 2005

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1 BIS	ZONE 2	ZONE 3
I. a) Logements financés en PLA d'intégration	4,60	4,90	4,03	3,74
II. a) Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)				
b) Logements financés à l'aide d'un PLS et d'une subvention de l'ANAH dans le cadre d'un PST	4,87	5,21	4,32	3,97
c) Logements conventionnés sans travaux par des bailleurs autres que HLM				
III. a) Logements financés avec du PLUS				
b) « PALULOS communales² »				
c) Logements appartenant ou gérés par les organismes d'HLM et conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'Etat	5,18	5,50	4,54	4,22
d) Logements financés à l'aide d'un PLS et d'une subvention de l'ANAH en OPAH ou PIG				
IV. a) Logements financés en PCL				
b) ILM et ILN et logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24.12.63 et des régimes postérieurs, après réhabilitation de l'Etat, ou conventionnés sans travaux	5,76	6,12	5,04	4,68
V. Logements financés en PLS	7,77	8,25	6,81	6,33

TABLEAU B - Valeur des loyers annuels maximaux des logements
conventionnés en surface corrigée au 1^{er} janvier 2005

² Les opérations dites « PALULOS communales » concernent uniquement les logements à usage locatif des bénéficiaires de subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux visés aux 2^o et 3^o de l'article R. 323-1 du CCH.

Loyer annuel en € par m² de surface corrigée

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1BIS	ZONE 2	ZONE 3
I. Autres logements appartenant ou gérés par les organismes d'HLM (à l'exception de ceux visés au II. a) et IV. ci-dessous) réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS) ou conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation	34,13	36,18	29,85	28,15
II. a) Logements financés à l'aide des anciens prêts CFF (autres que ceux mentionnés au IV. ci-dessous) réhabilités avec subvention de l'Etat ou conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation b) Pour les bailleurs autres que HLM, logements autres que ceux mentionnés au III. déjà conventionnés et améliorés à l'aide de subvention de l'Etat (PALULOS), appartenant notamment aux collectivités locales ou aux sociétés d'économie mixte	35,66	37,71	31,74	29,18
III. « PALULOS communales ³ »	38,24	40,55	33,94	31,79
IV. ILM et ILN et logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24.12.63 et des régimes postérieurs, après réhabilitation avec subvention de l'Etat ou conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation	42,49	45,04	37,71	35,32

TABLEAU C - Valeur des redevances maximales des logements-foyers et des résidences sociales au 1^{er} janvier 2005

³ Les opérations dites « PALULOS communales » concernent uniquement les logements à usage locatif des bénéficiaires de subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux visés aux 2° et 3° de l'article R. 323-1 du CCH.

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

Type de logement ⁴	Financement	Zone 1	Zone 1 bis	Zone 2	Zone 3
Type 1	PLA d'Intégration	314,7	330,23	285,38	264,36
	PLUS	332,22	348,61	301,27	278,93
	PLS	-	-	-	-
Type 1'	PLA d'Intégration	414,66	435,85	379,90	351,60
	PLUS	437,83	460,18	401,09	371,13
	PLS	547,26	575,23	501,41	463,99
Type 1 bis	PLA d'Intégration	456,21	478,89	418,14	386,19
	PLUS	481,55	505,54	441,31	407,87
	PLS	601,88	632,02	551,73	509,84
Type 2	PLA d'Intégration	475,09	497,92	432,70	399,10
	PLUS	512,83	537,32	467,13	431,22
	PLS	641,11	671,73	584,00	538,99
Type 3	PLA d'Intégration	488,66	512,33	444,79	412,02
	PLUS	549,57	576,39	500,24	463,66
	PLS	686,96	720,56	625,38	579,54
Type 4	PLA d'Intégration	544,93	571,76	496,11	461,01
	PLUS	612,97	642,94	558,34	518,46
	PLS	766,25	803,66	697,88	648,07
Type 5	PLA d'Intégration	601,39	631,17	547,59	509,34
	PLUS	676,54	710,30	615,78	573,42
	PLS	845,72	887,92	769,73	716,76
Type 6	PLA d'Intégration	658,00	690,78	598,91	558,02
	PLUS	740,10	777,18	673,56	627,70
	PLS	925,17	971,52	841,89	784,63

ANNEXE II

⁴ Cf. annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996 (JO du 20 juin 1996).

VALEURS DES LOYERS MAXIMAUX DES LOGEMENTS CONVENTIONNES A L'AIDE DE SUBVENTIONS DE L'ANAH A PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2005

Loyer mensuel en € par m² de surface « fiscale »

TYPES DE LOGEMENTS	Zone A	Zone B	Zone C
I. Logements « très sociaux » (PST, LIP)	5,21	4,87	4,32
II. Logements « sociaux » (OPAH, PIG)	5,5	5	4,5

A titre exceptionnel, il pourra être dérogé aux valeurs du tableau ci-dessus, dans la limite du loyer maximal dérogatoire figurant dans le tableau suivant. Cette possibilité de dérogation vise en particulier les logements de petite taille afin de tenir compte de la cherté relative au mètre carré des petits logements par rapport aux grands, ainsi que ceux dont la superficie des annexes non prise en compte dans le calcul de la surface de référence est très élevée. Dans tous les cas, le loyer maximal retenu devra être significativement inférieur à celui pratiqué localement pour des logements comparables.

Loyer mensuel dérogatoire en € par m² de surface « fiscale »

TYPES DE LOGEMENTS	Zone A	Zone B	Zone C
I. Logements « très sociaux » (PST, LIP)	7,51	5,8	4,8
II. Logements « sociaux » (OPAH, PIG)	8,25	6,8	5,3

ANNEXE III

VALEURS DES LOYERS INTERMEDIAIRES DES LOGEMENTS REHABILITES A L'AIDE DE SUBVENTIONS DE L'ANAH A PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2005

Les logements à loyers intermédiaires ne font pas l'objet d'un conventionnement à l'aide personnalisée au logement. Ils sont proposés seulement lorsque l'écart entre le loyer conventionné de base et le loyer de marché sera d'au moins 40%. La commission pour l'amélioration de l'habitat (CAH) a la possibilité d'accorder des dérogations pour des opérations le justifiant (notamment par la structure locale du peuplement ou par la volonté d'accueillir une population à revenu intermédiaire dans le cadre de la mixité sociale).

Dans tous les cas de figure, le niveau de loyer intermédiaire doit être inférieur de 20% au minimum au loyer de marché observé (loyer moyen de relocation) sans jamais dépasser les loyers des logements bénéficiant de la déduction forfaitaire majorée à 40% (« Besson ancien ») :

Loyer mensuel en € par m² de surface « fiscale »

TYPES DE LOGEMENTS	Zone A	Zone B	Zone C
Logements « intermédiaires »	14,77	9,64	6,98