

Paris le 23 janvier 2006

## NOTE 2006-04

### **relative au niveaux des loyers et des plafonds de ressources applicables aux logements à loyers maîtrisés subventionnés par l'ANAH**

Le Directeur général

à

Mesdames et Messieurs  
les délégués locaux

Copie à :

- MM. les délégués régionaux
- Mmes et MM. les animateurs techniques
- Mmes et MM. les membres du Comité de direction
- MM. les membres de la mission d'audit-inspection

P. J. : 1 annexe

La présente note a pour objet de recenser, **au 1<sup>er</sup> janvier 2006**, le niveau des loyers applicables aux logements à loyers maîtrisés subventionnés par l'ANAH et le niveau des plafonds de ressources correspondant pour les locataires entrant dans ces logements.

## **I - PLAFONDS DE LOYER**

### **1.1 Loyers conventionnés au titre de l'article L.351-2 4°**

Ces plafonds sont fixés par la circulaire UHC/DH2 n° 2005-40 du 28 juin 2005 relative à la fixation du loyer maximal des conventions (*Bulletin officiel du ministère de l'équipement n° 2005-13*). Ils sont révisables au 1<sup>er</sup> juillet 2006.

#### **a) Loyers conventionnés hors logements dits « très sociaux » types PST, LIP**

<b>Logements sociaux</b>	<b>Plafonds de loyers au m<sup>2</sup></b>
Zone A	<b>5,76</b>
Zone B	<b>5,24</b>
Zone C	<b>4,72</b>

#### **b) Loyers conventionnés très sociaux type PST LIP**

<b>Logements très sociaux</b>	Plafonds de loyers au m <sup>2</sup>
Zone A	<b>5,46</b>
Zone B	<b>5,10</b>
Zone C	<b>4,53</b>

Ces loyers maximaux sont des valeurs mensuelles applicables à la surface habitable<sup>1</sup> du logement majorée de 50 % de la superficie des annexes, dans la limite de 8 m<sup>2</sup>.

### c) Loyers applicables en cas de dérogations à titre exceptionnel

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.

<b>Loyer mensuel dérogatoire</b>	Plafonds de loyers au m <sup>2</sup> <b>Logements sociaux</b>	Plafonds de loyers au m <sup>2</sup> <b>Logements très sociaux</b>
Zone A	<b>8,65</b>	<b>7,87</b>
Zone B	<b>7,13</b>	<b>6,08</b>
Zone C	<b>5,55</b>	<b>5,03</b>

### d) Autres cas

- ✓ Pour les logements financés à l'aide d'un **PLS** (prêt locatif social) et d'une subvention de l'ANAH, sociale ou très sociale, le loyer plafond est fixé par le tableau A de l'annexe 1 de la circulaire sus mentionnée et commenté au paragraphe 3 du II.
- ✓ Pour les logements ayant bénéficié à la fois d'un **PCL** (prêt conventionné locatif) et d'une subvention de l'ANAH, il y a 2 cas possibles :
  - convention PCL uniquement (R.353-126 du CCH sans convention ANAH spécifique) : les plafonds sont fixés au tableau A de l'annexe 1
  - financement PCL et convention « ANAH » le plafond est fixé au tableau C de l'annexe 1

## 1.2 - Définition et fixation des loyers intermédiaires ANAH

<sup>1</sup> Rappels : la surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du CCH est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des annexes ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Les annexes, retenues pour la moitié de leur surface et dans la limite de 8 mètres carrés, doivent être à l'usage exclusif de l'occupant du logement et faire au moins 1,80 mètre de haut. Il s'agit des caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs et celliers extérieurs au logement, resserres, combles et greniers aménageables, balcons, loggias, vérandas. Les terrasses ne sont considérées comme annexes que si elles sont accessibles en étages ou aménagées sur ouvrage enterré ou semi-enterré ; dans tous les cas, leur superficie n'est prise en compte que pour 9 mètres carrés maximum.

a) Rappel de quelques dispositions de l'instruction n°I. 2005-01 du 24 janvier 2005.

Les loyers qualifiés d'intermédiaires sont des montants de loyers en dessous du niveau des loyers de marché à la relocation et au-dessus des niveaux de loyers conventionnés.

Il ne peut y avoir de subvention proposée en contrepartie d'un engagement de pratiquer un loyer intermédiaire qu'à condition que l'écart entre le loyer conventionné de base<sup>2</sup> et le loyer de marché observé (loyer moyen de relocation) soit au moins de 40 %<sup>3</sup>.

Lorsque cette condition est remplie, le niveau de loyer intermédiaire fixé doit être inférieur de 20 % au minimum au loyer de marché observé (loyer moyen de relocation) sans dépasser les plafonds de loyers fixés pour bénéficier de la déduction forfaitaire des revenus fonciers à 26 % dit « BESSON ancien » (cf. ci dessous les plafonds pour l'année 2006). En 2006, le montant des loyers est fixé par l'instruction fiscale de la direction générale des impôts n° 5-D-1-06 du 13 janvier et publiée au *Bulletin Officiel des impôts* n° 5 du 13 janvier 2006 Ces montants sont révisés chaque année

Le niveau de loyer intermédiaire est fixé par la CAH sur proposition du délégué local qui, dans la mesure du possible, s'appuie sur les données des observatoires locaux de l'habitat ou à défaut sur un minimum d'analyse à dire d'experts .

### **Plafonds de loyers intermédiaires ANAH applicables en 2006**

Les plafonds de loyer mensuel, hors charges sont les suivants :

<b>Loyers intermédiaires</b>	<b>Plafonds de loyers au m<sup>2</sup></b>
Zone A	15.90 €
Zone B	10.39 €
Zone C	7.52 €

### **1.3 – Les loyers maîtrisés dans les DOM**

Dans les DOM, le montant maximum des loyers sociaux et très sociaux ANAH ainsi que les loyers intermédiaires correspondent aux dispositions prévues pour la zone B.

Cependant, pour l'ensemble des loyers maîtrisés des DOM, la surface de référence est la surface habitable majorée d'annexes dont le calcul est laissé à l'appréciation de la CAH en fonction des caractéristiques locales.

## **II – PLAFONDS DE RESSOURCES**

<sup>2</sup> Cf. circulaire annuelle de la DGUHC sur la fixation du loyer maximum des conventions en application de l'article L. 351-2 du CCH

<sup>3</sup> Si le loyer conventionné de base est compris entre 60 et 80 % du marché, il n'y a pas de place pour un loyer intermédiaire, car celui-ci serait établi au détriment des loyers plus sociaux comme le conventionné de base et le PST.

Les plafonds de ressources sont déterminés en référence aux plafonds applicables pour l'accès aux logements financés notamment à l'aide d'un PLUS (prêt locatif à usage social) en ce qui concerne les logements conventionnés hors logements dits « très sociaux » (cf tableau a) ci-dessous) ou d'un PLAi (prêt locatif aidé d'intégration en ce qui concerne les logements conventionnés très sociaux type PST LIP (cf tableau b) ci dessous).

## 2-1 - Logements conventionnés au titre de l'article L.351-2 4°

### a) Logements conventionnés hors logements dits « très sociaux » types PST, LIP

catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1- Une personne seule	17.927	17.927	15.586
2- Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	26.792	26.792	20.813
3- Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage (1) sans personne à charge	35.122	32.206	25.030
4- Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge (2)	41.933	38.577	30.216
5- Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	49.890	45.668	35.545
6- Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	56.140	51.389	40.058
Personne supplémentaire	6.255	5.726	4.468

## b) Logements conventionnés très sociaux type PST LIP

catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1- Une personne seule	9.861	9.861	8.571
2- Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	16.075	16.075	12.488
3- Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage (1) sans personne à charge	21.073	19.323	15.017
4- Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge (2)	23.064	21.217	16.710
5- Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	27.439	25.118	19.550
6- Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	30.878	28.265	22.032
Personne supplémentaire	3.441	3.150	2.457

(1) **Jeune ménage** : couple marié (ou concubins cosignataires du bail), sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

(2) **Personnes à charge** : enfants à charge au sens du Code des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

### 2.2 - En logements intermédiaires

La CAH doit préciser, au niveau des engagements complémentaires, les plafonds de ressources exigés des ménages locataires. Ces plafonds de ressources sont au maximum ceux applicables pour le bénéfice de la déduction forfaitaire dite Besson ancien fixé par l'instruction fiscale n° 5D-1-06. Le respect de ces plafonds de ressources est exigé lors de chaque relocation à l'entrée dans les lieux des locataires. En cas de logements occupés à la date d'entrée en vigueur des engagements spécifiques de location, le propriétaire s'engage à respecter les conditions de loyer mais le respect des conditions de ressources des locataires ne sera exigé qu'au moment des relocations.

## **Plafonds de ressources des locataires des logements en loyer intermédiaire ANAH applicables en 2006**

Pour 2006, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser (montant en euros) :

<i>Composition du foyer locataire</i>	<i>Zone A</i>	<i>Zone B</i>	<i>Zone C</i>
Personne seule	32 268 €	24 939 €	21 822 €
Couple marié	48 226 €	33 302 €	29 332 €
Pers. seule ou couple marié ayant 1 pers. à charge	57 971 €	40 049 €	35 115 €
Pers. seule ou couple marié ayant 2 pers. à charge	69 440 €	48 347 €	42 497 €
Pers. seule ou couple marié ayant 3 pers. à charge	82 204 €	56 873 €	49 879 €
Pers. seule ou couple marié ayant 4 pers. à charge	92 502 €	64 093 €	56 264 €
Majoration par personne à charge	+10 308 €	+7 148 €	+ 6 389 €

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année 2004.

*N.B. : Les zones A, B, C sont définies par l'arrêté du 19 décembre 2003 (JO du 21 décembre 2003).*

### **3 – NOUVELLES REGLES D'ACTUALISATION DES LOYERS**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, l'indice de référence des loyers (IRL) défini par le décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 sert de base pour la révision des loyers des logements soumis à la loi du 6 juillet 1989. Au lieu d'être calculée sur la base de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction (ICC), la révision des loyers se fait en fonction du nouvel indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'INSEE.

Ce nouvel indice s'applique à tous les baux de location régis par la loi du 6 juillet 1989 ainsi qu'aux locations conventionnées au titre de l'article L. 351-2 du CCH, y compris aux conventions en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Le nouvel indice remplace les clauses de révisions se référant à la variation de l'ICC, sans qu'il soit nécessaire de modifier la clause de révision prévue par le bail, toutefois, un avenant est toujours possible.

Serge CONTAT