

# **CONSEIL NATIONAL DE L'HABITAT**

**Groupe de travail**

**Réforme du conventionnement du parc locatif privé**

## **POUR UN CONTRAT SOLIDAIRE ET EQUITABLE DANS LE PARC LOCATIF PRIVE**

Synthèse

**Document Approuvé en Assemblée plénière  
du Conseil national de l'habitat  
le 24 novembre 2004**

Président : François Dubin  
Rapporteur : Xavier Benoist  
(FNC PACT ARIM)

## **Préambule**

La baisse très importante du rythme de production de l'offre de logements conventionnés avec l'aide de l'Anah dans les agglomérations et la sortie de nombreux logements du conventionnement justifiaient, en 2003, l'engagement des travaux d'un groupe de travail sur la réforme du conventionnement du parc locatif privé au sein du Conseil National de l'Habitat. En juin 2004, le volet logement du plan de cohésion sociale (programme 13) donnait à ces travaux une plus grande actualité. Afin de « résoudre la crise du logement par la mobilisation du parc privé », en complémentarité avec la relance de l'offre locative sociale Hlm, celui-ci prévoit un ensemble de mesures destinées à moderniser le conventionnement et à augmenter fortement le nombre de logements loués à usage social.

Réunissant la DGUHC, l'Anah, et les principales organisations concernées par la mise en œuvre de l'accès à un logement décent et accessible aux populations à faibles ressources dans le parc locatif privé (Unaf, CNL, CSF, CGL, UNPI, ATD, Associations d'insertion et d'amélioration de l'habitat) le groupe a procédé à une évaluation critique du dispositif actuel et s'est prononcé, au-delà de la simplification projetée, pour une réforme en profondeur. Il s'est régulièrement concerté avec le groupe de travail « garantie des risques locatifs », pour préciser les mesures permettant la sécurisation de ces risques dans ce parc.

S'appuyant notamment sur les contributions des associations de locataires et de propriétaires, les propositions se situent dans la perspective d'inscrire le nouveau secteur conventionné dans la politique du logement et dans les politiques locales de l'habitat.

Les mesures réglementaires et législatives proposées sont destinées à améliorer les conditions de maintien et de production nouvelle d'une offre locative privée à loyers « maîtrisés », c'est-à-dire réglementés en référence aux capacités financières des ménages modestes et défavorisés bénéficiant des aides au logement. Elles visent le maintien du pouvoir solvabilisateur des aides au logement et donc de taux d'efforts admissibles pour les ménages modestes et défavorisés. Pour tenir compte de la diversité des marchés locaux et de la différence croissante entre les loyers du secteur libre par rapport aux loyers de référence du logement social ou très social, les aides aux propriétaires proposées (aides fiscales et aides de l'Anah, en cas de travaux) sont modulées en fonction de l'engagement de modération du loyer « réglementé » accepté. Ce loyer conventionnel se situerait entre le loyer très social et le loyer intermédiaire. Établi en fonction des prix du marché, le loyer conventionnel serait plafonné dans les zones les plus tendues pour rester compatible avec les ressources des locataires et s'inscrire dans la politique locale de l'habitat. Les conditions de sortie du dispositif pourraient être précisées avec les collectivités locales et l'Etat.

Un contrat « solidaire et équitable » signé entre l'Anah et le propriétaire concrétiserait cet accord dans la durée (6 ans, 9 ans à 15 ans suivant les situations), contrat assurant un rendement suffisant aux propriétaires pour garantir la qualité des logements, le maintien de leur fonction sociale dans de bonnes conditions et le développement de l'importance de ce parc, en complémentarité avec le secteur locatif social.

L'ensemble des mesures proposées par le groupe de travail, et notamment les mesures fiscales et l'ouverture aux logements ne nécessitant pas de travaux, lui apparaissent comme des conditions nécessaires à la concrétisation de l'ambition de mobilisation du parc privé affichée dans le plan de cohésion sociale (40 000 logements supplémentaires par an).

## SYNTHESE DU RAPPORT

Au terme de l'année 2001, 4 373 761 logements locatifs étaient conventionnés à l'APL. 86 % de ces logements étaient détenus par les organismes HLM, 5% par les SEM, et 9% par d'autres bailleurs personnes morales<sup>1</sup> (188 132 logements) et par des personnes physiques (205 202 logements). Ces deux derniers segments du parc de logements conventionnés ont fait l'objet de réflexions particulières et de propositions du groupe de travail du CNH.

Cette synthèse présente les propositions de réforme du conventionnement avec les personnes physiques, notamment les propriétaires bénéficiant de l'aide de l'Anah (113 903 logements). Les logements ayant bénéficié des aides de l'ANAH et conventionnés représentent 55% du parc de logements conventionnés privés. Ces logements sociaux, souvent bien localisés et insérés dans les tissus urbains existants, représentent un parc modeste en nombre, mais important par sa qualité, sa contribution à la mixité sociale et sa fonction dans le marché du logement. Les sorties de conventionnement en réduisent le nombre et l'absence d'actualisation ou de réforme des règles de production et de gestion interdisent sa reconstitution.

### I L'évolution de la production de logements conventionnés.

Dans l'actuelle situation de crise du logement, la contribution du parc privé au développement de l'offre de logements sociaux est indispensable. Les règles existantes limitent cette contribution aux marchés les moins tendus, là où les besoins sont les moins importants. En effet, depuis 1996 (12 000 logements réalisés), on constate une diminution régulière du nombre de logements conventionnés, sauf en marché détendu et en milieu rural. À partir de 1997, le nombre de logements conventionnés produits a stagné au niveau de 8 600 logements en moyenne annuelle ; depuis 2001, suite à l'accélération de la hausse des loyers en secteur libre, le nombre de logements conventionnés se stabilise autour de 7 500 unités, sans assurer le renouvellement du stock. De plus, la production de logements très sociaux permise par le conventionnement (PST) a baissé de plus de 50%.

Évolution de la production de logements conventionnés avec les aides de l'ANAH

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
<b>Logements subventionnés</b>	<b>126 500</b>	<b>111 800</b>	<b>107 600</b>	<b>111 200</b>	<b>118 400</b>	<b>135 500</b>	<b>127 700</b>	<b>115 000</b>	<b>87 300</b>
<b>Logts loyers intermédiaires</b>		<b>3 870</b>	<b>4 435</b>	<b>2 800</b>	<b>4 000</b>	<b>6 500</b>	<b>6 800</b>	<b>4 100</b>	<b>8 270</b>
<i>Logts conventionnés en OPAH</i>	5 700	6 890	4 950	4 520	5 570	4 400	4 820	5 120	5 920
<i>Logements PST</i>	4 200	4 300	3 200	3 100	3 430	2 950	2 580	2 060	1 780
<i>Logts conventionnés en diffus</i>	1 400	1 000	900	1 600	1 000	nc	nc	620	nc
<b>Total logts conventionnés</b>	<b>11 300</b>	<b>12 200</b>	<b>9 100</b>	<b>9 100</b>	<b>9 950</b>	<b>9 650</b>	<b>7 400</b>	<b>7 800</b>	<b>7 700</b>
<b>% logts conventionnés</b>	8,9%	10,9%	8,5%	8,2%	8,4%	7,1%	5,8%	6,8%	8,8%

Source : ANAH

Les causes de ce ralentissement de la production sont connues. En premier lieu, l'évolution des loyers (augmentation globale, forte tension sur les quartiers anciens des centres des agglomérations et des villes centres) ne permet plus de réaliser des opérations de conventionnement. Les loyers applicables à ce secteur, réglementés en référence aux loyers des logements HLM (80% de ceux-ci), sont en total décalage par rapport aux loyers de marchés.

<sup>1</sup> Les « autres bailleurs sociaux » désignent les personnes morales privées, telles les communes ne disposant pas d'établissements publics administratifs placés sous leur tutelle et gestionnaires de logements, les houillères de bassin, les sociétés minières et immobilières, les organismes (association, UES) dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréées à cette fin par l'Etat.

Aussi, dans les marchés tendus, seuls les propriétaires d'immeubles mal localisés, déqualifiés et nécessitant des travaux importants acceptent les contraintes imposées par le conventionnement.

### Niveaux des loyers moyens de marché<sup>2</sup> et réglementés en 2002

<i>En Euros/m<sup>2</sup> de surface habitable</i>	Loyer moyen	Loyer de marché <sup>3</sup> (LM)	Loyer de Robien <sup>4</sup>	Loyer Besson ancien	Loyer PLS	Loyer PST	Loyer conventionné (LC)	Loyer conventionné dérogatoire <sup>5</sup>
<b>Paris</b>	15	<b>16,8</b>	14,4	11,4	7,8	4,7	<b>4,8</b>	5,7 à 7,7
<b>Proche banlieue</b>	11,7	<b>13,3</b>	14,4	9,8	7,4	4,4	<b>4,5</b>	5,3 à 7,2
<b>Agglomérations de province</b>	6,7	<b>7,5</b>	9,4	6,2	6,5	3,5	<b>4,0</b>	4,8

En second lieu, la diversification et l'augmentation des modes d'investissement locatif ouvrant droit à la défiscalisation font du « conventionnement social » un « produit » sans intérêt pour les investisseurs. Les avantages liés au conventionnement ne compensent plus les contraintes imposées par les conventions, en particulier l'effort de modération de loyer dans la durée. L'absence de sécurisation des rapports locatifs et de modalités particulières de relogement des ménages à l'issue des conventions renforce la position des propriétaires face au conventionnement, produit devenu obsolète pour de nombreux acteurs.

Le flux de logements conventionnés produits avec l'aide de l'Anah s'est réduit de près de 50% depuis 1996 et la tendance se poursuit, malgré le développement du parc à loyer intermédiaire (dit à « loyer maîtrisé ») aidé par l'Anah. Le stock de logements conventionnés se réduira pour les mêmes raisons, les propriétaires bailleurs n'ayant aucun intérêt à prolonger la durée des conventions. Le volet habitat privé des politiques locales de l'habitat dont le logement conventionné privé est un vecteur essentiel peut perdre, de ce fait, une grande partie de son sens.

### **Des besoins considérables, mal 'régulés » par l'allocation logement.**

Chaque année, une dizaine de milliers de logements vacants sont remis sur le marché avec l'aide de l'Anah sans engagement de modération de loyers et près de 300 000 ménages sollicitent l'aide au logement (AL) dans des logements locatifs, parfois de qualité médiocre (indécents, voire insalubres). D'après la CNAF, au moins 15 000 ménages entrent chaque année dans des logements suspectés d'indécence ou d'insalubrité et sollicitent le bénéfice de l'allocation logement. Le stock de mauvais logements occupés s'accroît, le flux de logements conventionnés se réduit, tandis que la fonction sociale du parc locatif reste très importante. En témoigne la stabilité du nombre de ménages bénéficiant de l'AL dans le parc : 2 437 000 ménages bénéficiaient, en 2002, de l'allocation de logement dans le parc de logements locatifs privés.

<sup>2</sup> Rapport loyers décembre 2003 et enquête OLAP DGUHC.

<sup>3</sup> Loyer de marché : loyer à la relocation.

<sup>4</sup> Niveau de loyer plafond de Robien dans l'ancien sans travaux (valeur au 1<sup>er</sup> juillet 2003).

<sup>5</sup> Dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG, le loyer conventionné peut être dérogé à ce niveau, à condition qu'il soit inférieur de l'ordre de 20% par rapport au loyer du marché.

### Répartition des ménages bénéficiaires de l'ALS et de l'ALF dans les différents parcs<sup>6</sup>

Bénéficiaires	ALF	dt étudts	ALS	dt étudts	ALF + ALS
<b>Parc locatif privé</b>	<b>767 753</b>	<b>9 039</b>	<b>1 669 207</b>	<b>497 732</b>	<b>2 436 960</b>
Parc locatif public	16 686		15 618		32 304
<b>Total parc locatif</b>	<b>784 439</b>	<b>9 039</b>	<b>1 684 825</b>	<b>497 732</b>	<b>2 469 264</b>
Foyers	459		287 739	73 800	288 198
Accession	304 391		63 274		367 665
<b>Total</b>	<b>1 089 289</b>	<b>9 039</b>	<b>2 035 838</b>	<b>571 532</b>	<b>3 125 127</b>
Dont bénéficiaires de minima sociaux	187 796		298 968		486 764

La régulation des loyers du secteur privé souffre d'un manque de moyens et de leviers d'interventions (contrôle de la décence des logements, connaissance locale des loyers de marché et de la qualité de l'habitat, étendue des compétences des Commissions de conciliation...). Cette absence de régulation se traduit par des taux d'effort très importants pour les ménages pauvres, dans des logements de mauvaise qualité.

#### Effort financier brut et net des ménages locataires en 2002

En €	Loyer mensuel moyen	Taux d'effort brut	Aide mensuelle moyenne	Taux d'effort net	Revenus résiduels
<b>Ménages pauvres</b>	<b>305</b>	<b>43,5 %</b>	<b>214</b>	<b>18,4 %</b>	<b>337</b>
<i>Secteur social</i>	273	34 %	222	10,4 %	390
<i>Secteur privé</i>	338	56,7 %	205	29,6 %	283
Ménages modestes	311	26 %	155	17 %	598
Autres ménages	407	17 %	119	16,2 %	1350
<b>Ensemble des locataires</b>	<b>368</b>	<b>20,2 %</b>	<b>169</b>	<b>16,4 %</b>	<b>1002</b>

Source : INSEE, Enquête logement 2002.

Le taux d'effort net des ménages pauvres est près de trois fois plus important dans le parc locatif privé que dans le parc HLM (ou dans le parc conventionné privé) et près du double de celui de l'ensemble des locataires. Le revenu résiduel de ces ménages, déjà très faible, est grevé d'autant.

Une partie importante du parc occupé par des bénéficiaires de l'AL ne pourrait-il pas faire l'objet d'une politique active en vue de favoriser un conventionnement avec les propriétaires ?

Le conventionnement, dans sa forme actuelle, ne permet ni de favoriser le développement de la contribution du parc privé à la relance de l'offre accessible, ni d'améliorer les conditions de maintien dans le logement dans des conditions décentes et dans des conditions de loyers compatibles avec les ressources des ménages pauvres et modestes. Un nouveau contrat doit se substituer au contrat lié au conventionnement défini par la loi de 1977.

<sup>6</sup> Source : Données de la CNAF – Prestations légales – Logement RMI – Résultats 12 décembre 2002



## II Pour un contrat solidaire et équitable

La réforme du dispositif s'impose donc. Dans un marché de plus en plus dérégulé, un parc locatif privé de qualité et à « loyers maîtrisés » doit pouvoir être reconstitué pour favoriser la mixité sociale et la mise en œuvre du droit au logement. Cette réforme du conventionnement entre les bailleurs et l'Etat est proposée sous la forme du Contrat Solidaire et Equitable.

La mise en place de ce nouveau contrat vise les objectifs suivants :

- Rendre décentes les conditions d'habitat des ménages occupant les logements inconfortables, indécents ou insalubres ;
- Favoriser le maintien dans les lieux ;
- Augmenter sensiblement la contribution du parc privé à l'offre de logements sociaux ;
- Assurer le maintien, le renouvellement et le développement de l'offre de logements conventionnés ;
- Répondre aux demandes des collectivités locales souhaitant mettre en œuvre une politique locale sur le parc de logements locatifs privés.

La réforme se traduirait par le passage d'un dispositif très réglementé à une politique contractuelle avec les propriétaires, encadrée par des règles assouplies. À cette fin, il est proposé d'accélérer le transfert de l'Etat à l'Anah de la responsabilité du conventionnement et donc de la contractualisation avec les propriétaires bailleurs. Ce transfert est permis par la loi de simplification du droit prévoyant la simplification du conventionnement Anah par ordonnance.

Le nouveau contrat « solidaire et équitable » devrait permettre d'améliorer la lisibilité des servitudes et droits des parties, d'équilibrer de la relation locative, d'assurer, notamment, une contrepartie économique à l'engagement de modération de loyer, compte tenu des caractéristiques des marchés locaux, et de répondre aux besoins de logements des ménages modestes et défavorisés.

Ce nouveau contrat s'inscrirait dans le droit commun des rapports locatifs. Il serait applicable au parc faisant l'objet de travaux et bénéficiant d'une aide de l'Anah, mais aussi au parc de logements ne nécessitant pas de travaux. Il ouvrirait droit à la garantie du risque locatif, couverte par un mécanisme de solidarité, tel le fonds de garantie proposé par le groupe de travail du CNH consacré à ce sujet. Pour compenser la réduction de revenus locatifs acceptée par le propriétaire et garantir à l'occupant la location d'un logement de qualité à loyer accessible, des modulations d'aides sont proposées (Anah-en cas de travaux-et fiscalité), dans un contrat dont les clauses (loyers-aides) seraient modulées en fonction des situations locales de marché et de la durée des engagements. Cette réforme demande des adaptations réglementaires et législatives.

*Un nouveau contrat entre l'Anah et les propriétaires, assurant aux locataires des conditions sécurisées d'accès et de maintien en cours de bail :*

Pour le bailleur détenteur de logements : une attribution des logements négociée avec l'Etat et les collectivités (respect de plafonds de ressources, choix du locataire sur une liste de ménages prioritaires désignés par l'Etat et les collectivités locales), une réglementation des loyers plus cohérente avec la réalité des marchés locatifs, la conformité du logement à des normes au moins équivalentes aux caractéristiques du logement décent, l'accès à une couverture du risque locatif (garantie), une amélioration de la fiscalité de la détention du bien,

un accès aux aides de l'Anah et des collectivités, modulées en fonction du niveau de loyer et de la durée de l'engagement, le bénéfice de l'AL ou de l'APL en tiers payant, des conditions de sortie du conventionnement clarifiées.

Pour le bailleur investisseur : une amélioration de la fiscalité de l'investissement locatif compléterait ce dispositif dans les champs de la construction neuve et de l'acquisition réhabilitation.

Pour le locataire : un contrat de droit commun, un loyer réglementé, l'ouverture du droit à l'APL ou à l'AL selon les situations, une aide à l'accès (caution et dépôt de garantie) et une aide au maintien dans le logement.

La mise en œuvre de cette réforme est proposée en deux étapes :

### ***1. Quatre mesures sont proposées à court terme :***

- 1 Augmenter les loyers plafonds applicables aux nouvelles conventions signées entre les propriétaires bailleurs privés et l'Etat, aménagement prenant mieux en compte les réalités des marchés locaux, afin de freiner l'érosion du flux de nouveaux logements conventionnés, dans les marchés très ou moyennement tendus. Cet aménagement pourrait autoriser l'augmentation des loyers plafonds<sup>7</sup> dans certaines zones au niveau du loyer PLS pour les logements conventionnés et au niveau du PLUS pour les logements conventionnés en PST.
- 2 Aménager les règles applicables aux aides de l'Anah accordées aux propriétaires qui acceptent des loyers intermédiaires dans les zones de marchés tendus, en déterminant les périmètres des zones de tensions de marché, et en précisant le loyer « intermédiaire Anah » en fonction des loyers de marché (80 % du loyer de marché).
- 3 Mettre en œuvre la réforme du mode de calcul des loyers dans ce secteur - loyers calculés actuellement à la surface corrigée - en prenant la référence du calcul des loyers à la surface utile<sup>8</sup> (modification réglementaire).
- 4 Mettre en place une prime pour les propriétaires bailleurs qui acceptent de prolonger de 3 ans la durée des conventions venant à expiration dans l'année<sup>9</sup>.

### ***2. Réformer le conventionnement***

*1 Modifier la forme et le contenu des conventions liant le bailleur avec l'Anah, en visant la création d'un contrat simplifié concernant un champ élargi.*

Le contrat solidaire et équitable serait ouvert à tout propriétaire de logement acceptant un loyer réglementé d'un niveau inférieur au loyer intermédiaire. Le contrat solidaire s'appliquerait sur une durée variable : 6 ans minimum pour les propriétaires bailleurs acceptant le conventionnement sans travaux, et 9 ans (minimum) jusqu'à 15 ans pour tout bailleur de logements réalisant des travaux avec l'aide de l'Anah. Ce contrat ouvrirait droit, selon les niveaux de loyers des conventions, à l'aide personnalisée au logement ou à l'allocation de logement sociale ou familiale. L'ouverture du droit à l'Apl serait conditionnée par le respect d'un loyer plafond inférieur au loyer PLS. Le loyer est fixé en début de contrat, défini par « zone de marché » entre les références des loyers de marché et celles des loyers réglementés applicables au logement social (Plai, Plus, Pls). Dans tous les cas, un loyer-

<sup>7</sup> Les loyers plafonds applicables sont actuellement fixés, sauf dérogation, à 80% des plafonds de loyer HLM en PLUS.

<sup>8</sup> L'Anah et la DGUHC préconisent la référence à la « surface utile privée », définie à l'occasion de la mise en place du dispositif Besson. Cette surface correspond à la surface habitable, plus 50% des annexes, dans la limite de 8 m<sup>2</sup>.

<sup>9</sup> Le plan de cohésion sociale a proposé la création d'une prime de l'Anah pour les nouveaux conventionnements, confirmée en juillet 2004 par le Conseil d'administration de l'Agence.

plafond serait applicable et des plafonds de ressources imposés à l'entrée dans les lieux, et à la relocation, pendant toute la durée du contrat. Le respect de plafonds de loyers par niveau d'engagement social ouvrirait droit à des avantages fiscaux modulés en fonction de l'effort de modération consenti par le propriétaire bailleur.

Les plafonds des niveaux de loyer (tableau ci-après) applicables, après définition du loyer par rapport au loyer de marché, seraient définis en fonction des niveaux de loyers réglementés : loyer social compris entre le loyer PLS et le loyer PLUS, loyer très social plafonné au PLUS en zone tendue, loyers des logements d'insertion réglementés au niveau des loyers PLA I.

#### Niveaux de loyer et plafonds de ressources applicables au contrat solidaire et équitable

	<b>Principe</b>	<b>Plafonds de loyer en marché tendu</b>	<b>Plafonds de revenus</b>	<b>Aide au logement</b>
<b>Loyer intermédiaire (Lint)</b>	L.intermédiaire fixé à 80% du loyer de marché, plafonné au loyer ' Besson ancien revalorisé <sup>10</sup> »	Loyer « Besson ancien revalorisé»	Niveau PLS	ALS ou ALF
<b>Loyer social (Ls)</b>	Ls social fixé à 70% du loyer de marché, plafonné au loyer PLS	Loyer PLS	Niveau PLUS	APL
<b>Loyer très social (Lts)</b>	Lts fixé à 60% du loyer du marché, plafonné au loyer PLUS	Loyer PLUS	Niveau PLAI	APL
<b>Logement d'insertion (Lins)</b>	L.ins fixé à 50% du loyer de marché, plafonné au Loyer PLA -I	Loyer PLA -I		APL

#### 2 Définir le loyer applicable en référence aux loyers de marché, plafonné et prendre en compte l'impact sur les zones de référence pour le calcul des aides au logement

Définir le loyer conventionnel en référence au « loyer local de marché » suppose que soit précisée d'une part l'instance habilitée à déterminer son niveau et d'autre part, la méthode et les moyens à mobiliser pour développer un dispositif d'observation répliquable par agglomération, permettant la comparaison au plan national et local (cf. annexe 3). Pour résoudre cette difficulté, le groupe de travail propose qu'à court terme, l'observation soit assurée sous l'égide de l'Anah et que l'instance de délibération sur le loyer conventionnel soit la commission locale d'amélioration de l'habitat. A moyen terme le groupe de travail s'est prononcé pour que l'instance de délibération soit le Comité régional de l'habitat à partir des observations recueillies auprès des départements et des EPCI dans le cadre de leur délégation et de leur politique locale de l'habitat, ce en lien avec l'ANAH.

Par ailleurs l'adoption d'un système fondé sur la détermination des loyers de marchés par agglomération a des conséquences, suivant les zones, sur le niveau des aides au logement. En effet, le montant des aides au logement restant distingué suivant les zones 1, 1bis, 2 et 3, l'adoption d'un nouveau système de définition des loyers peut accentuer les distorsions entre locataires résidant dans une zone « aides au logement » située en zonage dit de marché (A, B, C). Pour corriger ces inégalités, il est proposé d'actualiser en premier lieu le périmètre des zones 2 et 3 en sortant de ceux-ci les communes situées en zones A.

<sup>10</sup> Loyer permettant la déduction forfaitaire majorée à 40% « Besson ancien »

### *3 Des aides aux propriétaires bailleurs revalorisées et adaptées aux contextes locaux, en cas de travaux.*

En cas de travaux, les taux de subvention de l'Anah seraient maintenus au niveau actuel, taux variant en fonction des zones A, B, et C et du niveau de loyer de sortie (soit de 20% à 40 % de taux de subvention pour les logements à loyers « maîtrisés », de 30 à 50% pour les logements à loyers sociaux et de 50 à 70% pour les logements à loyers très sociaux).

Par contre, sont créés (ou rétablis) des mécanismes incitatifs supplémentaires :

- Déplafonnement des travaux subventionnables
- Prime majorée pour la remise sur le marché de logements vacants depuis plus d'un an
- Relèvement des participations financières des collectivités locales (règle du X+X)
- Création d'une prime pour prolongation de la durée de conventionnement de 3 ans.

### *4 Permettre la contractualisation entre l'Anah et les propriétaires bailleurs détenant des logements de qualité ne nécessitant pas de travaux*

Le conventionnement des logements bénéficiant d'une aide de l'Anah est par définition réservé aux logements faisant l'objet de travaux (article L 351-2-4 du CCH). L'objet de l'Anah vise la politique d'aide à l'amélioration de l'habitat, il ne vise pas le développement de logements à loyers maîtrisés dans le parc locatif, indépendamment du versement de subventions liées à l'engagement de travaux. Seule une modification législative proposée par le groupe de travail permettra l'ouverture du « contrat solidaire et équitable » aux propriétaires bailleurs ne réalisant pas de travaux dans leur logement.

À cette fin, il est proposé d'ajouter au CCH un nouvel alinéa à l'article L 351-2 du CCH afin d'ouvrir le droit à l'APL aux locataires de logements ne faisant pas l'objet de travaux subventionnés par l'Anah. La modification proposée permettrait d'éviter de modifier le texte relatif à l'objet de l'Anah et de permettre la signature de conventions avec les propriétaires :

« Art L 351-2 7° - Les logements à usage locatif appartenant à des personnes physiques ou morales privées, ne bénéficiant pas d'aide de l'ANAH et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décret et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ; »

Cette extension devrait contribuer activement à la mise en œuvre des objectifs d'augmentation de l'offre visés par la réforme du conventionnement. Le droit au contrat solidaire serait réservé aux logements conformes aux caractéristiques du logement décent.

### *5 Améliorer la fiscalité :*

L'ensemble de ces propositions devra respecter le principe de proportionnalité de l'aide accordée à la durée effective de l'engagement social.

5.a Au titre de la fiscalité de la détention, trois mesures sont proposées :

5.a.1 L'exonération de la CRL <sup>11</sup>.

5.a.2 L'augmentation du taux de la déduction forfaitaire

- 40% pour les loyers inférieurs aux plafonds du logement intermédiaire,

- 60% de taux de déduction pour les loyers sociaux compris entre les loyers plafonds du PLS et du PLUS,

---

<sup>11</sup> Le projet de loi cohésion sociale prévoit (article 52 du projet de loi) l'exonération de la CRL pendant une durée de trois ans pour les logements qui ont fait l'objet, après une vacance continue de plus de 12 mois d'une mise en location en application du 4° de l'article L 351-2 du CCH.

- 80% de taux de déduction pour les loyers sociaux compris entre les loyers plafonds du PLA I et du PLUS,
  - 100% pour les loyers PLA-I.
- 5.a.3 De nouvelles règles d'exonération de la TFPB
- L'ouverture du droit à la déduction de la part communale de la TFPB pour tout logement en contrat à loyer social (loyer compris en le niveau PLAI et PLUS).
  - L'exonération totale pour les logements à loyer PLA-I.
- 5.b Au titre de la fiscalité des travaux : TVA à 5,5 % sur les travaux d'amélioration.
- 5.c Au titre de la fiscalité de l'investissement :
- 5.c.1. Pour favoriser la réalisation de travaux, une mesure d'adaptation du mécanisme d'imputation du déficit foncier sur le revenu global.
- L'imputation du déficit foncier sur le revenu global est limitée à un montant de 10 670 Euros. Il est proposé d'augmenter sensiblement ce montant pour permettre de prendre en compte la valeur des travaux destinés à remettre en état ou moderniser les logements en contrat solidaire et équitable. Le montant actuel pourrait être majoré d'un forfait (par exemple 10 000 Euros) variable en fonction de l'engagement de niveau de loyer après travaux.
- 5.b.2. Pour favoriser l'investissement locatif en acquisition réhabilitation, une mesure d'adaptation pour favoriser les loyers sociaux.
- Des adaptations du mécanisme d'amortissement de l'investissement « de Robien » pourraient favoriser la contribution de l'investisseur à la politique sociale du logement, en particulier dans l'ancien avec travaux financés par l'Anah. Dans ces cas, la quote-part de l'investissement amortissable pourrait être portée à 60 % pour logements dont les loyers seraient compris entre le loyer intermédiaire et le loyer PLUS et à 70% pour les loyers inférieurs pour un engagement de 9ans. Ces taux seraient portés à 75 % et à 85 % pour un engagement de modération de loyers pour 15 ans.

## 6 *Des règles de sortie du contrat et de relogement clarifiées*

Deux problèmes sont posés tant par les collectivités locales que par les propriétaires bailleurs, dans la majorité des agglomérations.

- D'une part, celui des modalités de relogement des locataires modestes et défavorisés à l'expiration des conventions,
- D'autre part, celui des possibilités juridiques d'augmentation des loyers. Les règles actuelles pérennisent, en effet, la durée de modération des loyers au-delà de la durée des conventions. Les règles de sortie des servitudes de loyer et de relogement doivent donc être clarifiées et aménagées pour mieux protéger le locataire, sans mettre les logements dans un statut hors marché.

Deux voies d'amélioration ont été proposées par le groupe de travail :

6.a Une implication de l'Etat et des collectivités locales dans la mise en œuvre du relogement des ménages occupant les logements « sous contrat ». Cette mesure imposerait que l'Etat et les collectivités locales soient acteurs dans la négociation des contrats solidaires et équitables à côté des propriétaires et de l'Anah. Ces engagements seraient précisés dans le cadre des PDALPD et des conventions de délégations de compétence.

6.b Une clarification et une information systématique des locataires et des propriétaires sur les conditions de sortie des loyers sociaux et intermédiaires, en préconisant, par exemple, la redéfinition des niveaux de loyers de sortie par référence aux loyers observés dans le voisinage.

Le groupe de travail a souhaité que les mécanismes choisis pour le calcul du loyer de sortie soient différenciés suivant le niveau de loyer conventionnel. Les locataires des logements dont les loyers les plus sociaux (PLAI ou PLUS) devraient bénéficier de conditions « d'aide au maintien » mieux garanties par les collectivités locales et l'Etat. La mise en place de mécanismes de compléments d'aide au loyer (différentiel payé par la puissance publique ou par les collectivités locales, rendu possible par la loi Responsabilités et Libertés locales), ou des garanties de relogement à l'issue des conventions, précisées dans les conventions de délégation ou les Plans départementaux répondraient à ces objectifs.

#### 7 De nouveaux services.

Le nouveau parc de logements conventionnés en contrat solidaire et équitable, bénéficierait de droit du fonds de garantie proposé dans le cadre des travaux du CNH au titre de la garantie du risque locatif (impayés d'impayés de loyers et charges, dégradation) et des mécanismes de sécurisation de la relation locative existants (FSLou Locapass).

### La garantie du risque locatif

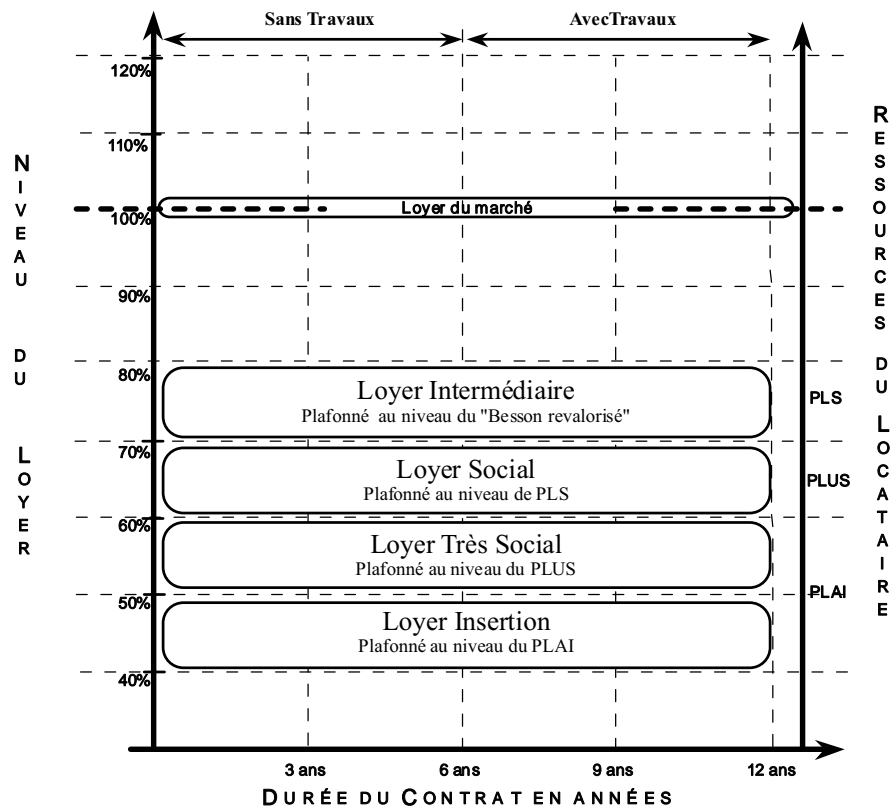
Durée de location	Parc locatif social (Hlm, Sem et organismes agréés)	Parc locatif privé non conventionné			Parc locatif privé « conventionné » ANAH « Contrat solidaire et équitable »
		Loyers supérieurs à un plafond		Loyers inférieurs à un plafond	
	<i>Avance Loca-pass (Avance gratuite du dépôt de garantie sous forme d'un prêt sans intérêt)</i>				
0 – 3 ans	Loca-pass ↓ <i>18 mois de couverture des impayés de loyers et de charges</i>	Loca-pass ↓ <i>18 mois de couverture des impayés de loyers et de charges</i>	Assurance ↓ <i>Couverture des impayés de loyers, de charges et dégradations</i>	Loca-pass « plus » ↓ <i>Couverture des impayés de loyers, de charges et dégradations</i>	Fonds de garantie ↓ <i>- Couverture des impayés de loyers, de charges, des dégradations - Financement d'une assistance juridique et d'un diagnostic social</i>
Au-delà de 3 ans					
Toute la durée de la location	<i>Aides du FSL</i>				
	<i>Aides Personnelles au logement (En tiers payant)</i>				

(Source : Rapport CNH Garantie du risque locatif)

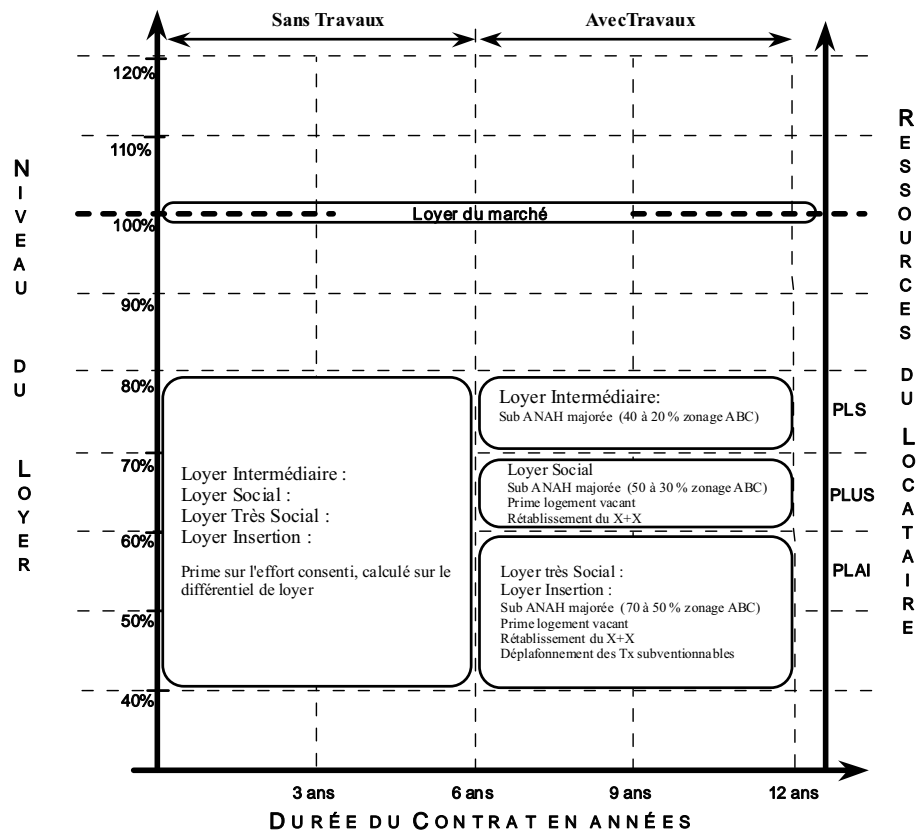
Les organismes agréés, bénéficiant des aides à la médiation locative, pourront, par ailleurs, assurer, pour les propriétaires qui le souhaitent, une gestion déléguée des logements dans le cadre de la politique du logement des personnes défavorisées.

# LE DISPOSITIF DU CONTRAT SOLIDAIRE ET ÉQUITABLE

## Détermination du loyer



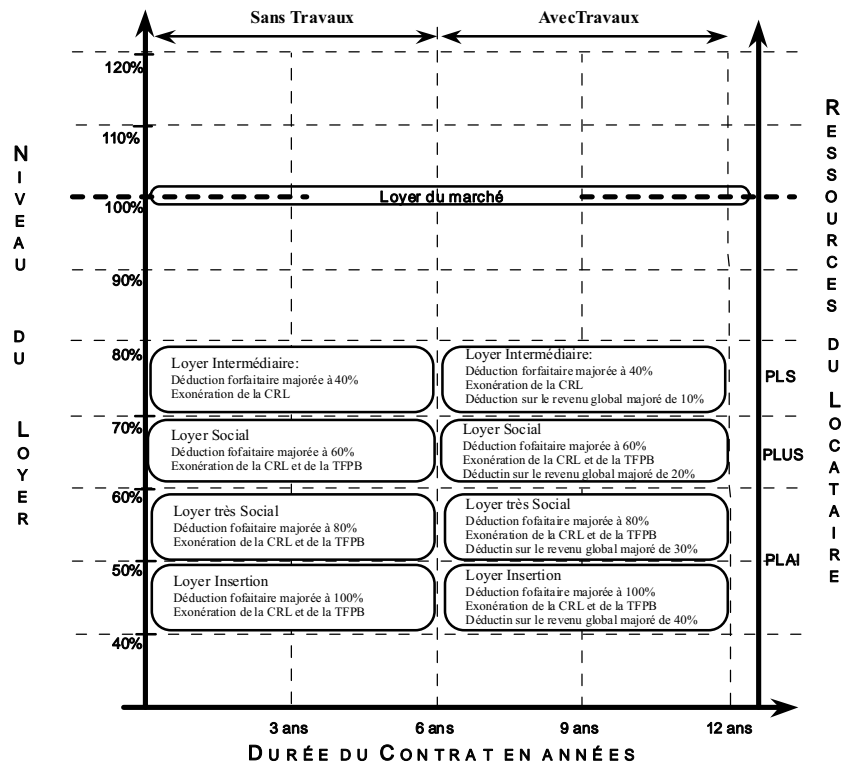
## Les aides financières



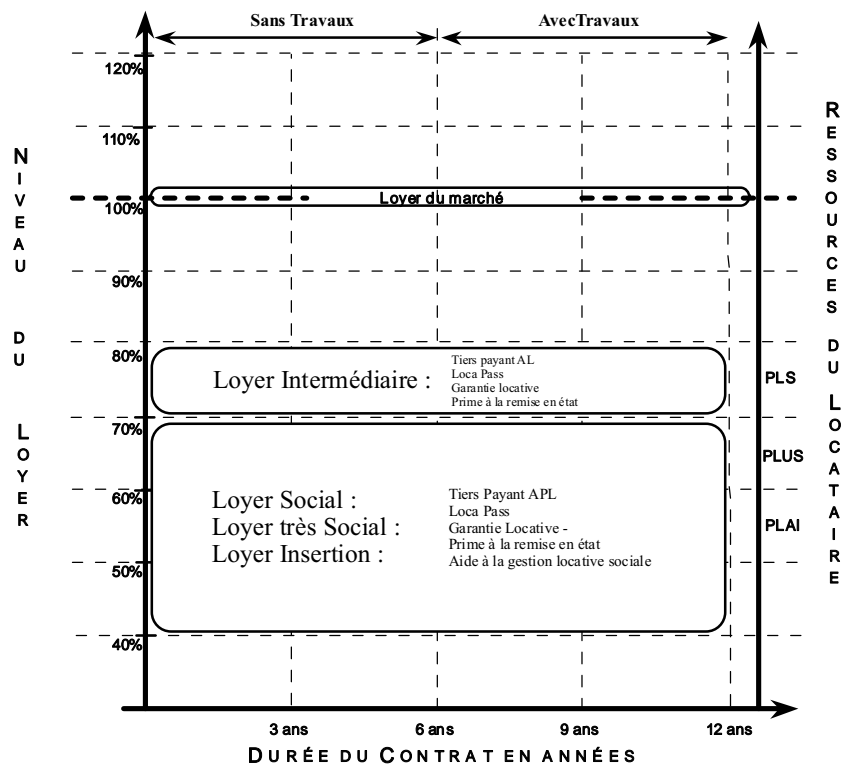


# LE DISPOSITIF DU CONTRAT SOLIDAIRE ET ÉQUITABLE

## Les avantages fiscaux

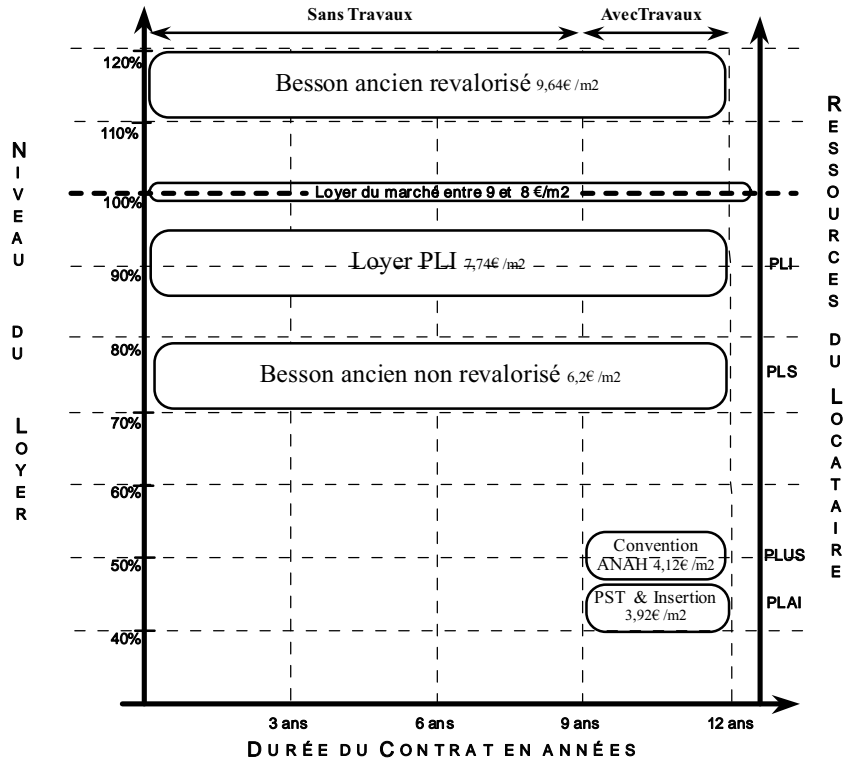


## Les mesures d'accompagnement

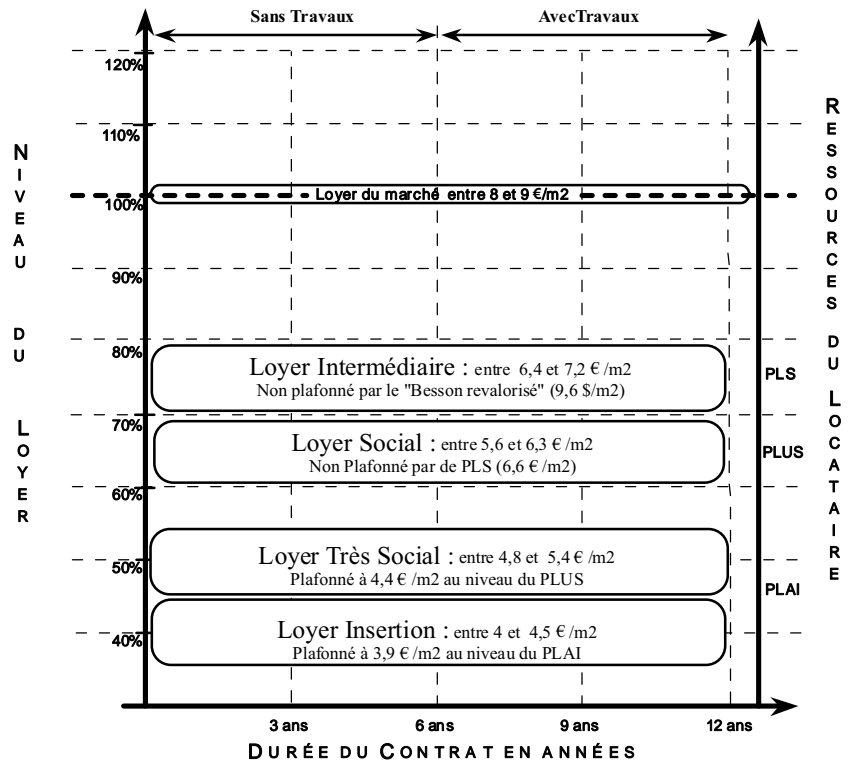


**Analyse comparative entre l'ancien et le nouveau dispositif**  
 En zone B (de Robien) et zone 2 (circulaire loyer) avec un loyer  
 de marché se situant entre 8 et 9 €/m<sup>2</sup>

**Dispositif existant**



**Dispositif proposé**





## **ANNEXES**

### **1 Simulations de l'impact de la réforme sur la rentabilité locative et le taux d'effort des locataires**

Exemple 1 : Ivry

Exemple 2 : Grenoble

Exemple 3 : Département des Landes

### **2 Tableau comparatif des différentes modalités de production de logements à loyers réglementés et positionnement des « produits » concernant le parc locatif privé par rapport au parc locatif HLM.**

### **3 Note sur les modalités de définition des loyers de marché (Anah - Direction technique))**

### **4 Membres du Groupe de travail**

## Exemple 1 Ile de France commune d'IVRY

### Désignation du logement

Localisation	Ivry sur Seine
Zone de Robien (A B C)	A
Zone Circulaire loyer (1 1bis 2 3 )	1
Type de logement	T2
Surface habitable	38

### Désignation des loyers (m2/mensuel)

Loyer libre/m2 (€/m2)	19,00	100%	404%
Zone Tendu L.conv majoré O/N	O		
Besson ancien revalorisé	14,77	78%	314%
Besson ancien	9,80	52%	209%
PLI	9,01	47%	192%
Loyer PLS (€/m2)	7,55	40%	161%
Loyer PLUS (€/m2)	5,03	26%	107%
Loyer conv Majoré Zone tendu	5,64	30%	120%
Loyer conventionné actuel (€/m2)	4,70	25%	100%
Loyer PLA1 (€/m2)/ PST actuel	4,47	24%	95%
Ancien Loyer Inter. plafonné	9,80	52%	209%
Ancien loyer interm. retenu	9,80	52%	209%
L. Equitable intermédiaire retenu	14,77	78%	314%
L. Equitable social retenu	7,55	40%	161%
L. Equitable Très social retenu	5,03	26%	107%

### Montant des travaux retenus

Coût Total des travaux au m2	878	Tx opé	Tx réel
travaux sur le logement concerné	33364		
Sub ANAH loyer libre	4744	0,20	14%
Sub ANAH loyer intermédiaire	9488	0,40	28%
Sub ANAH loyer Social	11860	0,50	36%
Sub Loyer Très social (actuel)	18976	0,80	57%
Sub Loyer Très social (futur)	22688	0,80	68%

### Données du locataire

	rev. annuels	mens.
Cas N°1 Ménage avec 1 enfant	12 000	1 000 •
Cas N°2 Ménage avec 1 enfant	10 000	830 •
Cas N°3 Ménage avec 2 enfants	12 000	1 000 •
Cas N°4 Ménage avec 2 enfants	10 000	830 •

### Désignation du loyer de l'opération

	Loyer Libre	Situation actuelle			Situation future		
		Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer PST	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer Très social
Loyer retenu (€/m2)	19,00	9,80	5,64	4,47	14,77	7,55	5,03
Loyer mensuel retenu	722	372	214	170	561	287	191
Loyer annuel retenu	8 664	4 469	2 572	2 038	6 735	3 443	2 294

### Rentabilité

	Loyer Libre	Situation actuelle			Situation future		
		Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer PST	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer Très social
Montant de la subvention ANAH	4 744	9 488	11 860	18 976	9 488	11 860	22 688
Taux de subvention réel	14%	28%	36%	57%	28%	36%	68%
Solde de l'opération	28 620	23 876	21 504	14 388	23 876	21 504	10 676
<b>Rentabilité : (loyer-annuel/solde tx) + Exonération CRL TFPB + Déductions forfaitaire majorées</b>							
1 Rentabilité Brute	30,3%	18,7%	12,0%	14,2%	28,2%	16,0%	21,5%
2 Exonération CRL et TFPB	27,0%	16,7%	10,7%	12,6%	27,5%	15,6%	20,9%
3 Tx Impos résid. 20%	20,0%	13,7%	8,7%	10,4%	21,2%	14,1%	20,2%
4 Tx Impos résid. 29%	17,9%	12,8%	8,2%	9,7%	19,8%	13,5%	19,8%
5 Tx Impos résid. 38%	15,9%	11,9%	7,6%	9,0%	18,4%	12,9%	19,4%
6 Tx Impos résid. 44%	14,5%	11,3%	7,2%	8,5%	17,5%	12,6%	19,2%
7 Tx Impos résid. 50%	13,1%	10,7%	6,8%	8,1%	16,5%	12,2%	18,9%

### Situation du locataire\*

	Loyer Libre	Situation actuelle			Situation future		
		Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer PST	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer Très social
Cas N°1 revenu annuel imposable de:							
ALS ou APL mens	220	220	109	109	220	109	109
Taux d'effort	59%	31%	19%	15%	46%	26%	17%
reste à vivre	498	848	895	939	659	822	918
Cas N°2 revenu annuel imposable de:							
ALS ou APL mens	278	278	162	162	278	162	162
Taux d'effort	65%	34%	22%	17%	51%	29%	19%
reste à vivre	386	736	778	822	547	705	801
Cas N°3 revenu annuel imposable de:							
ALS ou APL mens	292	292	139	139	292	139	139
Taux d'effort	56%	29%	19%	15%	43%	25%	17%
reste à vivre	570	920	925	969	731	852	948
Cas N°4 revenu annuel imposable de:							
ALS ou APL mens	343	343	185	185	343	185	185
Taux d'effort	62%	32%	21%	17%	48%	28%	19%
reste à vivre	451	801	801	845	612	728	824

## Exemple 2 : Agglomération de Grenoble

### Désignation du logement

Localisation	Agglo de Grenoble
Zone de Robien (A B C)	B
Zone Circulaire loyer (1 1bis 2 3 )	2
Type de logement	T3
Surface habitable	45

### Désignation des loyers (m2/mensuel)

Loyer libre/m2 (€/m2)	10,00	100%	243%
Zone Tendu L.conv majoré O/N	O		
Besson ancien revalorisé	9,64	96%	234%
Besson ancien	6,20	62%	150%
PLI	7,74	77%	188%
Loyer PLS (€/m2)	6,61	66%	160%
Loyer PLUS (€/m2)	4,41	44%	107%
Loyer conv Majoré Zone tendu	4,94	49%	120%
Loyer conventionné actuel (€/m2)	4,12	41%	100%
Loyer PLAI (€/m2)/ PST actuel	3,92	39%	95%
Ancien Loyer Inter. plafonné	7,74	77%	188%
Ancien loyer interm. retenu	7,74	77%	188%
L. Equitable intermédiaire retenu	8,00	80%	194%
L. Equitable social retenu	6,61	66%	160%
L. Equitable Très social retenu	4,41	44%	107%

### Montant des travaux retenus

Coût Total des travaux au m2	700	Tx opé	Tx réel
travaux sur le logement concerné	31500		
Sub ANAH loyer libre	4528	0,20	14%
Sub ANAH loyer intermédiaire	5660	0,25	18%
Sub ANAH loyer Social	11320	0,50	36%
Sub Loyer Très social (actuel)	15848	0,70	50%
Sub Loyer Très social (futur)	18743	0,70	60%

### Données du locataire

	rev. annuels	mens.
Cas N°1 Ménage avec 1 enfant	12 000	1 000 •
Cas N°2 Ménage avec 1 enfant	10 000	830 •
Cas N°3 Ménage avec 2 enfants	12 000	1 000 •
Cas N°4 Ménage avec 2 enfants	10 000	830 •

### Désignation du loyer de l'opération

	Loyer Libre	Situation actuelle			Situation future		
		Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer PST	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer Très social
Loyer retenu (€/m2)	10,00	7,74	4,94	3,92	8,00	6,61	4,41
Loyer mensuel retenu	450	348	222	176	360	297	198
Loyer annuel retenu	5 400	4 180	2 670	2 117	4 320	3 569	2 381

### Rentabilité

	Loyer Libre	Situation actuelle			Situation future		
		Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer PST	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer Très social
Montant de la subvention ANAH	4 528	5 660	11 320	15 848	5 660	11 320	18 743
Taux de subvention réel	14%	18%	36%	50%	18%	36%	60%
Solde de l'opération	26 972	25 840	20 180	15 652	25 840	20 180	12 758
<b>Rentabilité : (loyer-annuel/solde tx) + Exonération CRL TFPB + Déductions forfaitaire majorées</b>							
1 Rentabilité Brute	20,0%	16,2%	13,2%	13,5%	16,7%	17,7%	18,7%
2 Exonération CRL et TFPB	17,9%	14,4%	11,8%	12,1%	14,9%	15,8%	16,6%
3 Tx Impos résid. 20%	13,2%	11,8%	9,7%	9,9%	12,6%	15,6%	17,5%
4 Tx Impos résid. 29%	11,9%	11,0%	9,0%	9,2%	11,7%	14,9%	17,2%
5 Tx Impos résid. 38%	10,5%	10,3%	8,4%	8,6%	10,9%	14,3%	16,9%
6 Tx Impos résid. 44%	9,6%	9,7%	8,0%	8,2%	10,4%	13,9%	16,7%
7 Tx Impos résid. 50%	8,6%	9,2%	7,5%	7,7%	9,8%	13,4%	16,4%

### Situation du locataire\*

	Loyer Libre	Situation actuelle			Situation future		
		Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer PST	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer Très social
Cas N°1 revenu annuel imposable de:							
ALS ou APL mens	176	176	165	165	176	165	165
Taux d'effort	38%	30%	19%	15%	31%	26%	17%
reste à vivre	726	828	943	989	816	868	967
Cas N°2 revenu annuel imposable de:							
ALS ou APL mens	228	228	219	219	228	219	219
Taux d'effort	43%	33%	21%	17%	34%	28%	19%
reste à vivre	608	710	827	873	698	752	851
Cas N°3 revenu annuel imposable de:							
ALS ou APL mens	236	236	196	196	236	196	196
Taux d'effort	36%	28%	19%	15%	29%	25%	17%
reste à vivre	786	888	974	1020	876	899	998
Cas N°4 revenu annuel imposable de:							
ALS ou APL mens	285	285	243	243	285	243	243
Taux d'effort	40%	31%	21%	16%	32%	28%	18%
reste à vivre	665	767	851	897	755	776	875

## Exemple 3 : Département des LANDES

### Désignation du logement

Localisation	
Landes Aire sur Adour	
Zone de Robien (A B C)	C
Zone Circulaire loyer (1 1bis 2 3 )	3
Type de logement	T3
Surface habitable	60

### Désignation des loyers (m2/mensuel)

Loyer libre/m2 (€/m2)	6,40	100%	170%
Zone Tendu L.conv majoré O/N	N		
Besson ancien revalorisé	6,98	109%	186%
Besson ancien	5,70	89%	152%
PLI	6,95	109%	185%
Loyer PLS (€/m2)	6,14	96%	163%
Loyer PLUS (€/m2)	4,10	64%	109%
Loyer conv Majoré Zone tendu	4,51	71%	120%
Loyer conventionné actuel (€/m2)	3,76	59%	100%
Loyer PLAI (€/m2)/ PST actuel	3,64	57%	97%
Ancien Loyer Inter. plafonné	5,70	89%	152%
Ancien loyer interm. retenu	5,12	80%	136%
L. Equitable intermédiaire retenu	5,12	80%	136%
L. Equitable social retenu	4,48	70%	119%
L. Equitable Très social retenu	3,84	60%	102%

### Montant des travaux retenus

		Tx opé	Tx réel
Coût Total des travaux au m2	683		
travaux sur le logement concerné	40980		
Sub ANAH loyer libre	4960	0,20	12%
Sub ANAH loyer intermédiaire	4960	0,20	12%
Sub ANAH loyer Social	11160	0,45	27%
Sub Loyer Très social (actuel)	12400	0,50	30%
Sub Loyer Très social (futur)	17417	0,50	43%

### Données du locataire

	rev. annuels	mens.
Cas N°1 Ménage avec 1 enfant	12 000	1 000 •
Cas N°2 Ménage avec 1 enfant	10 000	830 •
Cas N°3 Ménage avec 2 enfants	12 000	1 000 •
Cas N°4 Ménage avec 2 enfants	10 000	830 •

### Désignation du loyer de l'opération

	Loyer Libre	Situation actuelle			Situation future		
		Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer PST	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer Très social
Loyer retenu (€/m2)	6,40	5,12	3,76	3,64	5,12	4,48	3,84
Loyer mensuel retenu	384	307	226	218	307	269	230
Loyer annuel retenu	4 608	3 686	2 707	2 621	3 686	3 226	2 765

### Rentabilité

	Loyer Libre	Situation actuelle			Situation future		
		Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer PST	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer Très social
Montant de la subvention ANAH	4 960	4 960	11 160	12 400	4 960	11 160	17 417
Taux de subvention réel	12%	12%	27%	30%	12%	27%	43%
Solde de l'opération	36 020	36 020	29 820	28 580	36 020	29 820	23 564
<b>Rentabilité : (loyer-annuel/solde tx) + Exonération CRL TFPB + Déductions forfaitaire majorées</b>							
1 Rentabilité Brute	12,8%	10,2%	9,1%	9,2%	10,2%	10,8%	11,7%
2 Exonération CRL et TFPB	11,4%	9,1%	8,1%	8,2%	10,0%	10,5%	11,4%
3 Tx Impos résid. 20%	8,5%	7,5%	6,6%	6,7%	7,7%	9,5%	11,0%
4 Tx Impos résid. 29%	7,6%	7,0%	6,2%	6,3%	7,2%	9,1%	10,8%
5 Tx Impos résid. 38%	6,7%	6,5%	5,8%	5,8%	6,7%	8,7%	10,6%
6 Tx Impos résid. 44%	6,1%	6,2%	5,5%	5,5%	6,3%	8,5%	10,5%
7 Tx Impos résid. 50%	5,5%	5,8%	5,2%	5,2%	6,0%	8,2%	10,3%

### Situation du locataire\*

	Loyer Libre	Situation actuelle			Situation future		
		Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer PST	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer Très social
Cas N°1 revenu annuel imposable de:							
ALS ou APL mens	176	176	165	165	176	165	165
Taux d'effort	33%	26%	19%	19%	26%	23%	20%
reste à vivre	792	869	939	947	869	896	935
Cas N°2 revenu annuel imposable de:							
ALS ou APL mens	228	228	219	219	228	219	219
Taux d'effort	36%	29%	22%	21%	29%	26%	22%
reste à vivre	674	751	823	831	751	780	819
Cas N°3 revenu annuel imposable de:							
ALS ou APL mens	236	236	196	196	236	196	196
Taux d'effort	31%	25%	19%	18%	25%	22%	19%
reste à vivre	852	929	970	978	929	927	966
Cas N°4 revenu annuel imposable de:							
ALS ou APL mens	285	285	243	243	285	243	243
Taux d'effort	34%	28%	21%	20%	28%	25%	21%
reste à vivre	731	808	847	855	808	804	843

## Tableau comparatif des niveaux de loyers

Paul Gaullier FNC PACT / Franck CARO DT-ANAH  
juin-04

Type de procédure	niveau de comparaison (zone 1 ou A)	Détermination du loyer	Plafonds de revenus	Abattement fiscal revenus fonciers	Eligible à l'article 55 de la loi SRU	Loyer maximum en €/m2 (surface utile)			
						Zone A	zone B	zone C	
Zonage de Robien						Zone A	zone B	zone C	
De Robien Neuf	3,67	S utile privé*	non	6% + amortissement 50% 9ans, 65 % 15 ans		18,47	12,88	9,23	
De Robien Ancien acquisition +tx	3,67	S utile privé*	non	6% + amortissement 50% 9ans, 65 % 15 ans		18,47	12,88	9,23	
Déduction forfaitaire majorée à 40 % "Besson ancien"	2,94	S utile privé*	oui	40%		14,77	9,64	6,98	
Lienemann	1,69	S utile privé*	oui	60%		8,52	4,82	4,31	
Zonage circulaire loyers						Zone1	zone 1b	zone2	zone3
Besson Neuf (remplacé par le Robien neuf)	2,19	S utile privé*	oui	8%		11,00	12,50	8,50	8,00
Ex Besson ancien (remplacé par le Besson ancien revalorisé)	1,95	S utile privé*	oui	25%		9,80	11,40	6,20	5,70
PLI	1,79	S utile	oui			9,01	9,56	7,74	6,95
PLS Prêt locatif Social	1,50	S utile	oui		oui	7,55	8,02	6,61	6,14
<b>Conventionné privé classique dérogation maximum</b>	<b>1,45</b>	<b>S Corr</b>	<b>oui</b>	<b>Cumulable avec Besson revalorisé</b>	<b>oui</b>	<b>7,29</b>	<b>7,74</b>	<b>4,85</b>	<b>4,51</b>
Prêt convention acquisition + travaux	1,10	S utile	oui	40%		5,53	5,87	4,85	4,51
<b>PLUS</b>	<b>1,00</b>	<b>S utile</b>	<b>oui</b>		<b>oui</b>	<b>5,03</b>	<b>5,34</b>	<b>4,41</b>	<b>4,10</b>
<b>Conventionné privé "classique"</b>	<b>0,93</b>	<b>S Corr</b>	<b>oui</b>	<b>Cumulable avec Besson revalorisé</b>	<b>oui</b>	<b>4,70</b>	<b>4,97</b>	<b>4,12</b>	<b>3,76</b>
PLA Intégration	0,89	S utile	oui		oui	4,47	4,76	3,92	3,64
<b>Conventionné privé PST et LIP</b>	<b>0,89</b>	<b>S Corr</b>	<b>oui</b>	<b>Cumulable avec Besson revalorisé</b>	<b>oui</b>	<b>4,47</b>	<b>4,76</b>	<b>3,92</b>	<b>3,64</b>

En italique: secteur privé

### Précisions Méthodologiques :

La surface utile "privé" correspond à la surface habitable + 50 % des annexes limitées à 8 m2

Comparaison surface utile et corrigée : Afin d'opérer une comparaison avec les surfaces utiles, toutes les références loyers exprimées en surface corrigées ont été multiplié par environ 1,65 (multiplicateur moyen de correspondance entre les surfaces pour un petit logement de 3 pièces). Enfin précisons que dans cette exercice de comparaison nous n'avons retenu que les loyers de "références", et non les loyers "dérogatoires".

### **3 Modalités de définition des loyers de marché (Anah - Direction technique)**

L'appréciation des loyers de marchés en France est peu développée. À l'exception de l'agglomération de l'Ile de France qui bénéficie des données de l'OLAP et du rapport annuel sur l'évolution des loyers des locaux à usage d'habitation dans le parc locatif privé (Insee, OLAP, Agence d'urbanisme, Adil), les dispositifs d'observation restent insuffisants pour établir, par agglomération, des loyers de référence opposable, et utile à la décision publique. En effet, bien qu'il existe actuellement en France plusieurs observatoires des loyers, force est de constater que leurs méthodes de collecte et de traitement des données sont très disparates.

On peut notamment citer les observatoires suivants :

#### **L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne :**

Depuis 1996, l'OLAP collecte des références de loyers (environ 40 000) sur les 20 arrondissements de Paris et sur 114 communes de l'agglomération parisienne. Par ailleurs, une enquête annuelle sur 11 agglomérations de Province est réalisée : Aix-en-Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg et Toulouse.

#### **L'expertise du Crédit Foncier de France :**

Chaque année, les experts du CFF publient un rapport sur le marché immobilier français (métropole) portant sur 70 unités urbaines, 9 ayant une population inférieure à 100 000 habitants, les 61 autres ayant une population de plus de 100 000 habitants. Il ne s'agit pas de résultats issus d'un traitement statistique des données, mais d'avis d'experts du CFF.

#### **L'Observatoire SNOUPI (Suivi National des Observatoires de l'Union de la Propriété Immobilière) de l'UNPI (Union Nationale de la Propriété Immobilière) :**

L'observatoire des loyers de l'UNPI, via « SNOUPI », a pour objectif de connaître le parc locatif privé géré en direct par les propriétaires bailleurs personnes physiques et de proposer un outil de suivi conjoncturel. Les données sont fournies par les chambres syndicales de propriétaires et de copropriétaires, soit environ 120 chambres. Depuis l'année 2004, l'ANAH a établi un partenariat avec l'UNPI afin de développer à titre expérimental les conditions d'une observation commune. Par ailleurs le groupe FONCIA s'est associé récemment à l'UNPI pour cet observatoire.

#### **L'observatoire de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens (CNAB)**

Pour les biens locatifs gérés par les professionnels, la CNAB développe un observatoire à partir des données collectées par le biais de ses 28 chambres régionales.

Par ailleurs et à défaut, en l'absence de toutes données d'observations disponibles des loyers (territoires non couverts par des observatoires, données non accessibles ou difficilement exploitables, ...), les acteurs publics et privés de l'habitat ont recours à des données dites « à dire d'experts » (sondages auprès des professionnels de l'immobilier locaux, analyse des annonces gratuites, bases de données constituées à partir d'informations émises sur Internet..). Si ces données ont le mérite de pallier un manque, il convient de reconnaître qu'elles sont souvent partielles, hétérogènes (méthodes de recueil et de traitement) et de fait non disponibles immédiatement.

**Proposition (reprise et précisée dans la synthèse)**

La connaissance des loyers doit permettre, aux acteurs de l'habitat, de disposer sur l'ensemble du territoire, de données homogènes, diffusables et opposables, permettant la conduite de politiques locales de l'habitat, notamment la fixation de loyers « conventionnels » en référence aux loyers observés.

Aussi, le groupe appelle de ses souhaits la mise en place à l'échelle nationale d'une méthode homogène d'observation des loyers et un choix sur la création d'une compétence ad hoc à des organismes, instances, ou institutions, sous l'égide de l'Etat, pour porter à la connaissance des collectivités territoriales, des locataires et des propriétaires les données relatives aux « loyers de marché », nécessaires et à l'analyse du fonctionnement du marché locatif privé et à la mise en œuvre de la réforme du conventionnement du parc locatif.

#### 4. Membres du groupe de travail

M. François Dubin	: FNC PACT ARIM, Président d'honneur, Président du groupe
M. Xavier Benoist	: FNC PACT-ARIM, Directeur Adjoint, rapporteur du groupe
Mme Laurence Donné	: Secrétaire générale du CNH
M. Manuel Leconte	: DGUHC
Mme Anne Brun	: DGUHC
M. Vincent Tibi	: DGUHC
Mme Agnès Pal	: DGUHC
M. Bernard de Korsak	: FNC PACT-ARIM
M. Paul Gaullier	: FNC PACT-ARIM
M. René Boué	: UNAF
Mme Micheline Unger	: DAL
M. Jean Perrin	: UNPI
M. Paul Philippot	: UNPI
M. Philippe Denizot	: CNL
M. Eric Ledoux	: FNSEM
M. David Rodriguez	: CLCV
M. Jérôme Brossaud	: CGL
Mme Isabelle Sery	CCMSA
M. Joaquim Frager	CSF
Mme Françoise Meriau	CNAF
Mme Frédérique Lahaye	: ANAH
M. Franck Caro	ANAH
Mme Laure Genaudeau	FNHD
Me Marc-Henri Louvel	Conseil supérieur du Notariat

#### Auditions

Mme Régine Ricourt	: UNPI
Mme Yannick Martin	: ANAH
M. Claude Chaudières	: ATD
Mme Anne Marie Fribourg	: DGUHC

Monsieur Michel MOUILLART : Professeur d'économie Paris X. Nanterre.