

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA DÉCENTRALISATION

Décret n° 2025-205 du 28 février 2025 relatif aux conventions à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers et aux modalités d'augmentation des redevances maximales à l'issue de certains travaux de rénovation lourde

NOR : ATDL2413605D

Publics concernés : propriétaires et gestionnaires des logements-foyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL), services déconcentrés de l'Etat, résidents des logements-foyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL).

Objet : fixation des conditions dans lesquelles les redevances maximales des logements-foyers faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation peuvent être augmentées lorsque des travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale ont été réalisés dans les conditions prévues à l'article 1384 C bis du code général des impôts. Le décret permet également la conclusion de conventions comprenant plusieurs redevances maximales.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Application : le décret est pris pour l'application du 9° du I de l'article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 353-9-2, dans sa rédaction issue de l'article 71 la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, ainsi que ses articles R. 353-157 et R. 353-159 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 1384 C bis ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1^{er}. – L'article R. 353-157 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la redevance maximale a fait l'objet d'une augmentation par avenant en application du troisième alinéa de l'article L. 353-9-2, elle n'est applicable qu'aux nouveaux résidents. »

Art. 2. – Après le même article R. 353-157, il est inséré un article R. 353-157-1 ainsi rédigé :

« *Art. R. 353-157-1.* – Le taux maximum prévu par le troisième alinéa de l'article L. 353-9-2 est celui qui aboutit à un montant de redevance maximale identique à celui qui aurait été applicable pour un même logement-foyer neuf en tenant compte de la nature du ou des prêts prévus dans la décision d'agrément des travaux mentionnée au d du 6° du I de l'article 278 *sexies* A du code général des impôts.

« Le montant de la redevance maximale qui aurait été applicable pour un même logement-foyer neuf est calculé selon les modalités définies annuellement par un arrêté du ministre chargé du logement en fonction du type de logement, de la zone géographique à laquelle il appartient et des modalités de son financement. »

Art. 3. – L'annexe 1 au III de l'article R. 353-159 du même code est ainsi modifiée :

1° A l'article 10 :

a) Au premier alinéa, après les mots : « dans le tableau du III de l'annexe à la présente convention », sont insérés les mots : « applicable au logement concerné selon le type de prêt locatif aidé ayant permis sa construction ou sa rénovation » ;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le logement-foyer a bénéficié de plus d'un prêt locatif aidé (PLAi, PLUS, PLS), une redevance maximale est déterminée pour chacun des prêts obtenus et le tableau III de l'annexe à la présente convention précise la répartition des logements par redevance maximale. » ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la redevance maximale a fait l'objet d'une augmentation par avenant en application du troisième alinéa de l'article L. 353-9-2, elle n'est applicable qu'aux nouveaux résidents. » ;

2° Le III de l'annexe est remplacé par les dispositions suivantes :

« III. – Composition du programme

« A. – Locaux auxquels s'applique la présente convention :

« Surface habitable totale : ... mètres carrés, dont :

« * Surface habitable totale des parties privatives : ... mètres carrés ;

« Se décomposant comme suit :

« Nombre total de logements :

« – Logements financés via un PLAi

«

TYPES DE LOGEMENT (*) (une ligne par logement)	SURFACE HABITABLE par local	NUMÉRO du logement	REDEVANCE MAXIMALE par logement prise en compte pour le calcul de l'APL
Logement T 1'			
Logement T 2			
Logement T 3			
Logement T 4			
Logement T 5			
Logement T 6			
Logement T 7			

(*) Normes des typologies définies par l'arrêté du 17 octobre 2011.

« – Logements financés via un PLUS

«

TYPES DE LOGEMENT (*) (une ligne par logement)	SURFACE HABITABLE par local	NUMÉRO du logement	REDEVANCE MAXIMALE par logement prise en compte pour le calcul de l'APL
Logement T 1'			
Logement T 2			
Logement T 3			
Logement T 4			
Logement T 5			
Logement T 6			
Logement T 7			

(*) Normes des typologies définies par l'arrêté du 17 octobre 2011.

« – Logements financés via un PLS

«

TYPES DE LOGEMENT (*) (une ligne par logement)	SURFACE HABITABLE par local	NUMÉRO du logement	REDEVANCE MAXIMALE par logement prise en compte pour le calcul de l'APL
Logement T 1'			
Logement T 2			
Logement T 3			
Logement T 4			

TYPES DE LOGEMENT (*) (une ligne par logement)	SURFACE HABITABLE par local	NUMÉRO du logement	REDEVANCE MAXIMALE par logement prise en compte pour le calcul de l'APL
Logement T 5			
Logement T 6			
Logement T 7			
(*) Normes des typologies définies par l'arrêté du 17 octobre 2011.			

« * Surface totale des locaux à usage collectif : ... mètres carrés de surface habitable :

«

TYPE DE LOCAL	SURFACE HABITABLE	NOMBRE

« Dépendances (nombre et surface) :

« Garages et/ou parking (nombre) :

« B. – Locaux auxquels ne s'applique pas la convention [Exemple : logement de fonction, logement d'accueil temporaire et espaces hors hébergement dédiés aux soins, à de la balnéothérapie ...] :

« -

« -

« - ».

Art. 4. – L'annexe 2 au III de l'article R. 353-159 du même code est ainsi modifiée :

1° A l'article 10 :

a) Au premier alinéa, après les mots : « dans le tableau du III de l'annexe à la présente convention », sont insérés les mots : « applicable au logement concerné selon le type de prêt locatif aidé ayant permis sa construction ou sa rénovation » ;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le logement-foyer a bénéficié de plus d'un prêt locatif aidé (PLAi, PLUS, PLS), une redevance maximale est déterminée pour chacun des prêts obtenus et le tableau III de l'annexe à la présente convention précise la répartition des logements par redevance maximale. » ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la redevance maximale a fait l'objet d'une augmentation par avenant en application du troisième alinéa de l'article L. 353-9-2, elle n'est applicable qu'aux nouveaux résidents. » ;

2° Le III de l'annexe est remplacé par les dispositions suivantes :

« III. – Composition du programme

« A. – Surface habitable totale :

« B. – Locaux auxquels s'applique la présente convention :

« 1. Surface habitable totale : ... mètres carrés, dont :

« 2. Surface habitable totale des parties privatives : ... mètres carrés ;

« Se décomposant comme suit :

« Nombre total de logements :

« 2.1. – Logements financés via un PLAi

«

TYPES DE LOGEMENT (*) (une ligne par logement)	SURFACE HABITABLE par local	NUMÉRO du logement	REDEVANCE MAXIMALE par logement prise en compte pour le calcul de l'APL
Logement T 1			
Logement T 1'			
Logement T 2			
Logement T 3			
Logement T 4			

TYPES DE LOGEMENT (*) (une ligne par logement)	SURFACE HABITABLE par local	NUMÉRO du logement	REDEVANCE MAXIMALE par logement prise en compte pour le calcul de l'APL
Logement T 5			
Logement T 6			
Logement T 7			
(*) Normes des typologies définies par l'arrêté du 17 octobre 2011.			

« 2.2. – Logements financés via un PLUS

«

TYPES DE LOGEMENT (*) (une ligne par logement)	SURFACE HABITABLE par local	NUMÉRO du logement	REDEVANCE MAXIMALE par logement prise en compte pour le calcul de l'APL
Logement T 1			
Logement T 1'			
Logement T 2			
Logement T 3			
Logement T 4			
Logement T 5			
Logement T 6			
Logement T 7			
(*) Normes des typologies définies par l'arrêté du 17 octobre 2011.			

« 2.3 – Logements financés via un PLS

«

TYPES DE LOGEMENT (*) (une ligne par logement)	SURFACE HABITABLE par local	NUMÉRO du logement	REDEVANCE MAXIMALE par logement prise en compte pour le calcul de l'APL
Logement T 1			
Logement T 1'			
Logement T 2			
Logement T 3			
Logement T 4			
Logement T 5			
Logement T 6			
Logement T 7			
(*) Normes des typologies définies par l'arrêté du 17 octobre 2011.			

« 3. Surface totale des locaux à usage collectif : ... mètres carrés de surface habitable :

« Se décomposant comme suit :

«

TYPE DE LOCAL	SURFACE HABITABLE	NOMBRE

« 4. Dépendances (nombre et surface) :

« 5. Garages et/ ou parking (nombre) :

« C. – Locaux auxquels ne s'applique pas la convention [Exemple : logement de fonction, logement d'accueil temporaire...] :

« -

« -

« - ».

Art. 5. – Le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation et la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 28 février 2025.

FRANÇOIS BAYROU

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'aménagement du territoire
et de la décentralisation,*

FRANÇOIS REBSAMEN

*La ministre auprès du ministre de l'aménagement
du territoire et de la décentralisation,
chargée du logement,*

VALÉRIE LÉTARD