

SOMMAIRE

- I - Logements locatifs conventionnés :**
circulaire du 6 juillet 2007 relative à la
fixation du loyer maximum des conven-
tions
- II- Assujettissement :** calcul de l'effectif et
de la masse salariale (actualisation pour
2007)

I – LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNES : circulaire du 6 juillet 2007

La circulaire UHC/DH2 n° 2007-41 du 6 juillet 2007 fixant les valeurs de loyer maximal par zone et donnant les précisions pour le calcul des loyers maximaux des logements nouvellement conventionnés applicables aux conventions conclues avec l'Etat à compter du 1^{er} juillet 2007 a été publiée au *Moniteur des Travaux Publics* du 3 août 2007. Elle se substitue à la circulaire n° 2006-51 du 17 juillet 2006.

Elle s'applique également 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 CCH issus de l'article 61 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales.

En revanche, les valeurs de loyers maximaux des logements conventionnés à l'APL suite à l'obtention d'une subvention de l'ANAH ne figurent pas dans cette circulaire, les règles de fixation des loyers maximaux de ces conventions devant faire l'objet, conformément au décret n° 2006-1200 du 29 septembre 2006, d'une circulaire annuelle

spécifique applicable au 1^{er} janvier et non plus au 1^{er} juillet.

Les valeurs édictées dans la circulaire du 17 juillet 2006 sont donc prorogées jusqu'au 1^{er} janvier 2008 (cf. « *1% Logement Juridique Info* » n° 11, août 2006).

Par ailleurs, parmi les onze annexes de la circulaire, il convient de relever dans l'annexe 5 relative aux cas particuliers et dérogations, le paragraphe 4 concernant les logements appartenant à Foncière Logement dans lequel il est indiqué :

- qu'un prochain décret devrait établir une convention type spécifique ramenant la durée minimale des conventions APL à 15 ans, avec une clause de tacite reconduction par périodes triennales et ceci, conformément aux engagements figurant à l'article 6-2 de la convention Etat/UESL du 22 mai 2006 relative aux interventions du 1% Logement dans le développement de l'offre et l'accès au logement ;
- qu'en attendant la parution de ce décret, il convient de continuer à utiliser la convention type « autres bailleurs » (annexe I et II à l'article R. 353-90 du CCH) et à établir des conventions d'une durée minimale de 20 ans renouvelables par périodes triennales.

**Valeur des loyers maximaux et de redevances maximales
des opérations conventionnées à partir du 1^{er} juillet 2007 :**

Tableau A/ Valeur du loyer mensuel maximal de zone des logements conventionnés par m² de surface utile

Types de logement	Zone 1	Zone 1 bis	Zone 2	Zone 3
I. Logements financés en PLA d'intégration	5,09 €	5,42 €	4,46€	4,14€
II. a) Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS) b) Logements conventionnés sans travaux	5,39 €	5,77 €	4,78 €	4,40 €
III. a) Logements financés avec du PLUS b) « PALULOS communales * » c) Logements conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'Etat	5,73 €	6,09 €	5,03 €	4,67€
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	6,38 €	6,77 €	5,57€	5,18€
V. Logements financés en PLS	8,60 €	9,14 €	7,54 €	7,01 €

Tableau B/ Valeur des loyers annuels maximaux des logements conventionnés par m² de surface corrigée

Types de logement	Zone 1	Zone 1 bis	Zone 2	Zone 3
I 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	37,77 €	40,04 €	33,04 €	31,15 €
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) Logements appartenant ou gérés par des organismes ou bailleurs autres qu'HLM, notamment aux collectivités locales ou aux sociétés d'économie mixte, conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation.	39,46 €	41,74 €	35,13 €	32,30 €
III. « PALULOS communales *»	42,32 €	44,88 €	37,57 €	35,19 €
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.	47,03 €	49,85 €	41,74 €	39,09 €

* 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

II – ASSUJETTISSEMENT : calcul de l'effectif et de la masse salariale (actualisation pour 2007)

Par rapport au tableau publié en 2006, les principales modifications concernent la suppression des mentions relatives :

- **aux contrats relevant de dispositifs abrogés depuis le 15 novembre 2004** : contrats de qualification, d'adaptation et d'orientation, ces contrats ayant été remplacés par le contrat de professionnalisation ;
- **au contrat emploi solidarité et au contrat consolidé à la suite d'un CES** auxquels le contrat accompagnement pour l'emploi a été substitué ; en présence de renouvellement de conventions CES ou CEC conclues avant la mise en place du contrat accompagnement pour l'emploi, il conviendra de se référer au tableau publié en 2006 ;
- **au contrat d'insertion dans la vie sociale (civis)** qui n'est pas un contrat de travail mais un engagement contractuel et formalisé, signé par le représentant de la mission locale ou de la PAIO et le jeune bénéficiaire de l'accompagnement (ou son représentant légal).

Un nouveau contrat spécifique à durée déterminée a été mis en place par le décret n° 2006-1070 du 28 août 2006 : il s'agit du **contrat à durée déterminée « seniors »** destiné aux personnes âgées de plus de 57 ans en recherche

d'emploi depuis plus de trois mois ou bénéficiant d'une convention de reclassement personnalisé ; il doit avoir une durée initiale de 18 mois maximum et peut être renouvelé une fois pour une durée déterminée qui, ajoutée à la durée du contrat initial, ne peut excéder 36 mois. (code du travail, article D322-24).

Il est rappelé par ailleurs que **pour la mise en œuvre des dispositions du code du travail**, les effectifs des entreprises doivent être calculés conformément aux dispositions prévues à l'article L. 620-10 du code du travail dans les conditions suivantes :

- les salariés titulaires d'un contrat à durée indéterminée à temps plein et les travailleurs à domicile sont pris intégralement en compte dans l'effectif de l'entreprise ;
- les salariés titulaires d'un contrat à durée déterminée, d'un contrat de travail intermittent, mis à disposition de l'entreprise par une entreprise extérieure, y compris les travailleurs temporaires, sont pris en compte dans l'entreprise au prorata de leur temps de présence, mais ils en sont exclus lorsqu'ils remplacent un salarié absent ou dont le contrat de travail est suspendu ;

- les salariés à temps partiel, quelle que soit la nature de leur contrat de travail, sont pris en compte en divisant la somme totale des horaires inscrits dans leurs contrats de travail par la durée légale ou conventionnelle du travail.

S'agissant de l'**ordonnance n° 2005-892 du 2 août 2005 relative à l'aménagement des règles de décompte des effectifs**, il est rappelé que la Cour de Justice des Communautés Européennes a, dans un arrêt en date du 18 janvier 2007, déclaré non-conforme au droit communautaire la non-prise en compte par une réglementation nationale, même à titre temporaire, d'une catégorie de salariés (en l'occurrence les jeunes de moins de 26 ans) dans le calcul des effectifs des entreprises. Le Conseil d'Etat qui avait suspendu l'exécution de l'ordonnance jusqu'à ce que la CJCE ait statué, vient d'annuler l'ordonnance par décision en date du 6 juillet 2007.

Par ailleurs, il est précisé que l'**ordonnance n° 2007-329 du 12 mars 2007 relative au code du travail** procède à une nouvelle codification du code du travail à droit constant.

Les dispositions de cette ordonnance qui constituent désormais la partie législative du code du travail doivent entrer en vigueur en même temps que la partie réglementaire, et au plus tard le 1^{er} mars 2008.

Enfin, en ce qui concerne les problèmes relatifs aux entreprises se situant à **la frontière du 1% Logement et de la PEEC agricole** dont les dispositions entreront en vigueur en 2008 (rémunérations versées en 2007), il est rappelé que des précisions seront données ultérieurement dans le cadre d'une instruction fiscale à paraître.

Le tableau ci-dessous reprend les principales dispositions applicables aux entreprises tenues à l'obligation d'investir au titre de la partici-

ipation à l'effort de construction en 2007 à raison des salaires versés entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2006.

NATURE DU CONTRAT	PRISE EN COMPTE DES SALARIES DANS LE CALCUL DE L'EFFECTIF DE L'ENTREPRISE		PRISE EN COMPTE DES REMUNERATIONS DANS LA MASSE SALARIALE	
	Non	Art. L. 117-11-1 code du travail	Oui (1)	Art. L. 118-5 et D. 811 code du travail
- Apprentissage (Art. L. 117-1 code du travail)	Non	Art. L. 117-11-1 code du travail	Oui (1)	Art. L. 118-5 et D. 811 code du travail
- Contrat de professionnalisation (Art. L. 981-1 code du travail)	Non (2)	Art. L. 981-8 code du travail	Oui	Cf. Mémento pratique Francis Lefebvre Social 2007 n° 4607
- Contrat initiative emploi (Art. L. 322-4-8 code du travail)	Non (3)	Art. L. 322-4-8-IV code du travail	Oui	-
- Contrat d'avenir (Art. L. 322-4-10 code du travail)	Non	Art. L. 322-4-9 code du travail	Non	Art. L. 322-4-12-II al. 3 (renvoi à l'article L. 322-4-7-II, al.3)
- Contrat d'accompagnement dans l'emploi (Art. L. 322-4-7 code du travail)	Non	Art. L. 322-4-9 code du travail	Non	Art. L. 322-4-7-II du code du travail, al.3

NATURE DU CONTRAT	PRISE EN COMPTE DES SALAIRES DANS LE CALCUL DE L'EFFECTIF DE L'ENTREPRISE		PRISE EN COMPTE DES REMUNERATIONS DANS LA MASSE SALARIALE	
	Oui	-	Oui	-
- Contrat emploi-jeune (Art. L. 322-4-20 code du travail)	Oui	-	Oui	-
Contrat jeune en entreprise (Art. L. 322-4-6 code du travail)	Oui	-	Oui	-
- Contrat d'accès à l'emploi (Art. L. 832-2 code du travail) Dispositions spéciales aux DOM	Non (4)	Art. L. 832-2-V code du travail	Oui	-
- Contrat d'insertion-revenu minimum d'activité (Art. L. 322-4-15-6 code du travail)	Non (3)	-	Oui	-
- VRP multicartes	Oui 1 unité		Oui	-

(1) Une fraction du salaire de l'apprenti, fixée à 11% du SMIC en métropole et 20% dans les DOM est exonérée de la P.E.E.C.

(2) Jusqu'au terme prévu par le CDD ou jusqu'à la fin de l'action de professionnalisation pour les CDI, les bénéficiaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'effectif de l'entreprise.

(3) Les bénéficiaires de CIE et de CIRMA ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'effectif du personnel pendant la durée de la convention (et non du contrat).

(4) Les bénéficiaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'effectif pendant une durée de deux ans.