

ANNEXE 6

MODALITES DE CALCUL DES LOYERS SOUS LE REGIME DE LA SURFACE UTILE

Conformément aux dispositions de l'article R.353-16 du CCH, le loyer maximal **de chaque logement est le produit de trois éléments**:

- la surface utile du logement (surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes) ;
- le prix au m² applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention établi en tenant compte des caractéristiques de ce dernier, notamment de sa localisation, de la qualité de sa construction et de la taille moyenne des logements ; (soit le prix du loyer maximum de l'opération par m² de surface utile – cf. I) ;
- le **coefficient propre** au logement établi en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier (cf. II).

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, dans les limites et conditions fixées par la convention (cf. III).

I) Le loyer maximum des opérations est exprimé en euros par mois et par m² de surface utile.

Il se définit ainsi : loyer maximal des opérations = (loyer maximal de zone) x (coefficient de structure) x (1 + marge locale exprimée en pourcentage).

Lorsque le bailleur ne possède qu'une partie de l'immeuble ou que la convention ne porte que sur une partie des logements de l'immeuble, le terme « immeuble » spécifié à l'article R.353-16 du CCH doit s'entendre comme l'ensemble des logements appartenant au même bailleur ou faisant l'objet de la même convention.

Le loyer maximal de zone (Lmzone) figure dans l'avis annuel des loyers. Il s'agit du tableau A de l'annexe 1 qui précise chaque année les valeurs applicables suivant la zone (1, 1bis, 2 et 3) et par type de financement.

Le coefficient de structure a pour fonction de tenir compte de la taille moyenne des logements de l'opération. Il compense les écarts de prix de revient au m² entre les petits et les grands logements.

1) **Cas général** :

Le coefficient de structure est égal à :

$$CS = 0,77 \times \left[\frac{1 + (\text{nombre de logements} \times 20 \text{ m}^2)}{\text{Surface utile totale de l'opération}} \right]$$

Après achèvement de chaque opération, il conviendra de vérifier que les caractéristiques de l'immeuble correspondent à celles prévues au moment de la signature de la convention.

Dans le cas contraire, il conviendra par avenant de réviser le loyer maximum en tenant compte des caractéristiques de l'opération achevée et des éléments de l'avis de fixation des loyers maximaux des conventions en vigueur lors de la signature de la convention initiale ; si le délai entre la signature de la convention et l'achèvement de l'opération est important, les services pourront apprécier s'il convient d'actualiser, dans l'avenant la valeur du loyer maximum correspondant à la taille réelle des logements selon les valeurs du Lmzone de la circulaire loyer de l'année de signature de l'avenant

2) **Le coefficient de structure dans les opérations de construction neuve financées avec un PLS en vue de la vente au taux réduit de TVA pour les bailleurs autres que les HLM ou SEM :**

Chaque logement est regardé comme une opération à part entière :

$$\text{CS du logement} = 0,77 \times \left[1 + \frac{20 \text{ m}^2}{\text{Surface utile du logement}} \right]$$

II) Le coefficient propre au logement permet une modulation des loyers pour prendre en compte la spécificité de chaque logement à raison de sa taille, de sa situation et de sa qualité.

Cette modulation des loyers au niveau du logement, effectuée sous la responsabilité du bailleur, permet d'atténuer les rigidités d'un système qui s'appliquerait uniquement à la surface utile de chaque logement sans le moindre correctif. Vous rappellerez le cas échéant aux bailleurs que la modulation selon la taille peut s'effectuer à partir des coefficients de structure relatifs à chaque logement¹³ et qu'elle est indispensable lorsque l'opération comporte des logements de tailles différentes, et ce pour que les loyers soient compatibles avec les loyers plafonds APL.

Vous veillerez à ce que la modulation pratiquée n'entraîne aucun dépassement du produit locatif total au niveau de l'opération.

III) Les loyers accessoires :

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, à savoir les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire.

Aucun loyer accessoire ne saurait être perçu si le loyer maximum de l'annexe n'apparaît pas dans la convention. **Son montant est déterminé d'après les loyers constatés dans le voisinage dans le respect du caractère social du logement.** En effet, le loyer accessoire ne doit pas avoir pour effet de compenser le plafonnement du loyer principal. Il est conseillé de ne pas inscrire de loyer maximum dans la convention lorsqu'il n'est pas dans les usages locaux d'en percevoir pour la jouissance de ces annexes. Les éléments mobiliers ne rentrent pas dans la catégorie des annexes. En revanche, le loyer des garages demeure libre lorsqu'ils sont loués à une personne non-locataire d'un logement social de l'opération considérée. Toutefois, le bailleur doit inscrire à la convention un loyer accessoire maximum.

Cas de limitation du loyer au m² pour des opérations financées avec du PLUS et du PLAI dans le cas d'annexes importantes voir annexe 8.