Fiche n°4
LES LOYERS DES LOGEMENTS SOCIAUX

I. Logements conventionnés

Pour les logements conventionnés à l'APL, plusieurs loyers s'appliquent :
- le(s) loyer(s) maximum (maximaux) de l'opération,
- le loyer maximum du logement,
- le loyer pratiqué.

A) Le loyer maximum de l'opération

Le terme « opération » désigne un ensemble de logements faisant l'objet d'une seule convention APL.

En application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), une convention à l'aide personnalisée au logement (APL) signée entre le bailleur social et l'Etat (ou l'autorité délégataire), fixe le(s) loyer(s) maximal (ou maximaux) au m² pour l'opération qu'elle régit.

Ce loyer est calculé à partir des valeurs maximales propres à chaque financement obtenu. Il est renseigné à l'article 9 de la convention APL pour les OHLM et à l'article 8 pour les SEM et les autres bailleurs.
Le loyer maximal par logement figure dans le descriptif en annexe à la convention.

Les nouveaux modèles des conventions-types APL permettent d'établir des conventions mixtes, mais uniquement pour les opérations financées par plusieurs prêts (PLAI, PLS et PLS) et dont la surface est exprimée en surface utile. Ces conventions « mixtes » définissent un loyer maximum par type de financement.

En revanche, pour les opérations dont la surface est exprimée en surface corrigée ou dont la surface est exprimée en surface utile et financées par un seul prêt locatif aidé, un seul loyer maximum est fixé par convention. Il en va de même pour les conventions sans aide.

1. Surface corrigée ou surface utile

Pour les conventions conclues avant le 1er juillet 1996, le loyer maximal est exprimé en surface corrigée[1].
Pour les conventions ultérieures à cette date, le ou les loyers maximaux sont exprimés au mètre carré de surface utile (article D. 353-16 du CCH).

Principe :

Lorsque le conventionnement est réalisé en cours d'exploitation, le loyer maximal en surface corrigée reste fixé en surface corrigée :
L'article D. 353-16 (3°) précise que *"Le loyer maximum des logements conventionnés à l'occasion de travaux d'amélioration ou des logements conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation est fixé au mètre carré de surface corrigée […]".*

Exception pour les conventions modifiées par avenant suite à des travaux « Seconde vie »:
Le dispositif de la « Seconde vie » (cf. point F de la fiche) prévoit que les logements dont la surface est exprimée en surface corrigée avant les travaux « seconde vie » voient leur surface exprimée en surface

[1] Décret n°48-1766 du 22 novembre 1948 modifié

utile après ces travaux, dès lors que leurs loyers maximaux sont modifiés par avenant (article D. 353-16-1 CCH *nouveau*).

2. Calcul du loyer maximal en surface utile

* Le ou les loyers maximaux de l'opération

Une fiche récapitulative sur les loyers est disponible sur le site financement-logement-social.gouv.fr dans la rubrique « conventionnement et loyers », sous rubrique « FAQ ».

Le calcul du ou des loyers maximaux à inscrire dans la convention APL s'effectue en plusieurs étapes.

Pour chaque loyer maximal :

1° Il convient de connaître, dans un premier temps, le loyer maximal de zone (LM zone), tel que défini par l'avis « loyers » de l'année en cours.[2]

Plusieurs LM zone sont fixés, suivant la zone géographique et le type de financement.

N.B. : Les LM zone de l'avis loyers sont des valeurs maximales. Il est possible de choisir une valeur inférieure pour l'établissement de la convention.

2° Pour les conventions conclues postérieurement au 1er juillet 1996, le loyer maximal est calculé ainsi (article D. 353-16 2° b du CCH) :

(LM zone x CS) + Majoration éventuelle exprimée en %

Explication de la formule :

- Le CS (coefficient de structure) permet de tenir compte de la taille moyenne des logements dans le calcul du loyer

Formule du CS (cf. annexe 6 avis loyers) : 0,77 x [1+ $\frac{nombre\ de\ logement * 20m^2}{surface\ utile\ totale\ de\ l'opération}$]

- La majoration, applicable au produit LM zone x CS, correspond aux marges locales (cf. annexes 4 et 7 de l'avis loyers).

Elles permettent de tenir compte, dans le loyer maximal de l'opération, *"des caractéristiques de ce[tte] derni[ère], notamment de sa localisation [et] de la qualité de sa construction ».*

Les critères justifiant l'application de cette majoration sont à négocier par les services de l'Etat avec les bailleurs. Ils sont repris dans un barème applicable localement, que les services de l'Etat peuvent établir à l'aide du guide des marges locales, publié en février 2017.

Depuis 2017, la limite fixée dans l'avis loyers pour cette majoration = 15% du loyer max de base.

Ces marges concernent exclusivement les opérations financées en PLUS ou en PLAI. Ces marges ne sont pas applicables pour les opérations financées par un PLS.

[2]Si un loyer prévisionnel a été convenu avec le bailleur lors du montage financier, et qu'un nouvel avis loyers intervient au moment de la signature définitive de la convention, le bailleur n'a pas de droit à voir le LM zone actualisé d'après les valeurs du nouvel avis. Le préfet est en droit de maintenir la valeur de loyer initialement convenu si celui-ci permet déjà d'atteindre l'équilibre de l'opération.

B) Le loyer maximum du logement

Le loyer maximal par logement est renseigné dans la fiche descriptive annexée à la convention APL.

Lorsqu'il s'agit d'une convention mixte, il convient de compléter le tableau définissant le loyer maximal de chaque logement **pour chaque type de financement (PLAi/PLUS/PLS)**.

En application de l'article D. 353-16 (2°), le loyer maximum du logement est le produit du loyer maximum de l'opération (ou le loyer maximum calculé pour chaque financement en présence d'une convention mixte), la surface utile du logement et le coefficient propre au logement.

Explication de la formule :

- La surface utile (SU) : *"est égale à la surface habitable du logement, telle qu'elle est définie à l'article R. 156-1, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du logement."* (art. D . 353-16 du CCH)[3]

- Le coefficient propre au logement

Le coefficient propre au logement permet d'affiner le calcul du loyer de chaque logement et de l'ajuster en fonction de la taille et des caractéristiques propres de celui-ci.

La fixation des coefficients des logements est encadrée par l'obligation suivante, précisée à l'article D. 353-16 du CCH : *"La somme des résultats du produit, pour chaque logement, du coefficient par la surface utile ne doit pas excéder la surface utile totale de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention."*
Ce qui revient à dire : la modulation au niveau de chaque logement ne doit pas entraîner un dépassement du produit locatif total au niveau de l'opération. Le produit locatif total de l'opération peut être obtenu dans le cas d'une convention avec un seul loyer maximum en multipliant le loyer max de l'opération x SU totale.

C) Le loyer pratiqué

Dans le contrat de location conclu entre le bailleur et le locataire, il est fixé un loyer pratiqué qui est déterminé librement par le bailleur, dans la limite du loyer maximum de l'opération (ou du loyer maximum correspondant au financement obtenu dans le cadre d'une convention mixte))[4].

Ce loyer pratiqué ne figure jamais dans la convention APL.

En cas de relocation, l'article L. 442-1-1 du CCH indique que le bailleur fixe *« librement les loyers dans les limites prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-1 [réglementation des logements des organismes HLM non conventionnés] ou, pour les logements conventionnés en application de l'article L. 831-1, dans la limite des loyers maximaux de ces conventions ».*

[3] Arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R. 353-16 et de l'article R. 331-10 du CCH (NOR: LOGC9500042A).

[4] En cas de colocation, la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut pas être supérieure au loyer maximum du logement.

D) Les loyers maximaux accessoires

En surface corrigée, les cours, jardins, remises et garages loués ou occupés accessoirement aux locaux, ne rentrent pas dans le calcul de la surface corrigée. Leur loyer est fixé librement entre le bailleur et le locataire (article 1er du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 précité). Pour cette raison, aucun montant maximum pour ces loyers accessoires ne figure dans le descriptif du programme annexé à la convention APL, pour la surface corrigée. En revanche, l'annexe I du décret de 1948 précité prévoit que ces loyers accessoires figurent dans le décompte transmis au locataire.

En surface utile, l'article D. 353-16 du CCH précise que :*"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."[...]*

Il s'agit des garages, terrasses, cours et jardins faisant l'objet d'une jouissance exclusive. Leur loyer maximum est indiqué dans un paragraphe prévu à cet effet dans le descriptif annexé à la convention APL.

Le montant du ou des loyers maximum accessoires sont fixés par le bailleur en accord avec les services déconcentrés en fonction des pratiques locales.

E) Les modalités de révision des loyers maximaux

Depuis 2010, les loyers maximaux sont automatiquement révisés, chaque année au 1er janvier (article L. 353-9-2 du CCH), en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année précédente.

F) Le cas particulier des opérations « Seconde vie »

Le ou les loyers maximaux de l'opération sont un élément essentiel de la convention, ils ne peuvent pas être modifiés par avenant, sauf dans le cadre du dispositif « Seconde vie ».

Le dispositif de la « seconde vie »[5] permet aux logements locatifs sociaux anciens, c'est-à-dire les logements achevés et agréés depuis au moins 40 ans et faisant l'objet d'une rénovation lourde[6] de bénéficier d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 25 ans (art. 1384 C bis du code général des impôts) et d'un taux réduit de TVA de 5,5 % sur les travaux (art. 278 sexies A, I-6° du même code) sous les conditions précisées en note de bas de page.

Outre ces avantages fiscaux, les bailleurs sociaux peuvent, par avenant à la convention APL, réévaluer les loyers et les redevances des conventions APL des logements concernés en application du troisième alinéa de l'article L. 353-9-2 du CCH.

Pour les logements ordinaires, les conditions d'augmentation sont précisées par le décret n°2025-206 du 28 février 2025 relatif aux conventions à l'aide personnalisée au logement des logements locatifs

[5] Article 71 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024

[6] Les logements doivent passer d'une classe DPE E, F ou G avant travaux à une classe A ou B après travaux et respecter les critères de sécurité d'usage, d'accessibilité et de qualité sanitaire dédiés aux travaux de rénovation,

sociaux et aux modalités d'augmentation des loyers maximaux à l'issue de certains travaux de rénovation lourde.

G) Evolution des loyers pratiqués

En application de l'article L. 353-9-3 du CCH, les loyers et redevances pratiqués de tous les logements conventionnés à l'APL sont révisés chaque année au 1er janvier dans la limite de l'IRL du 2e trimestre de l'année précédente.
En cas de travaux de réhabilitation ou de plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), *« l'autorité administrative peut autoriser, pour une durée qu'elle détermine, un organisme »* à augmenter les loyers pratiqués **dans la limite de 5% en sus de la variation de l'IRL** d'une année par rapport à l'année précédente.

*« Sous réserve de l'**accord des associations représentatives de locataires et des locataires** dans les conditions fixées à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, **cette hausse peut être supérieure à ce plafond**. »*

Concertation : En application de l'article 44 quater de la loi de 1986, dite « loi Méhaignerie »[7], le bailleur doit organiser une réunion d'information des locataires avant toute décision d'engager une opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives.

II. Logements non conventionnés des OHLM

A) La fixation des loyers dans les baux

- Surface applicable : surface corrigée (art. R. 442-1 du CCH).

- Les loyers des logements non conventionnés sont encadrés de la façon suivante :

Un arrêté du 14 octobre 1963[8], dit « arrêté fourchette », pris en application de l'art. R. 442-2 du CCH, encadre les loyers en prenant pour base un coût théorique pour chaque catégorie de logements (HLMO, ILM, ILN)[9], divisé par la surface corrigée totale des logements de la catégorie considérée.

Le résultat de ce calcul est ensuite affecté d'un pourcentage minimum et d'un pourcentage maximum pour chaque catégorie de logement, correspondant au loyer minimum et au loyer maximum au mètre carré, entre lesquels doit s'inscrire tout loyer à indiquer dans un bail.

L'article 1er de l'arrêté de 1963 précité précise que les valeurs minima et maxima ainsi obtenues sont révisées le 1er janvier de chaque année dans les conditions prévues au I de l'art. 17-1 de la loi de 1989 et en fonction de l'IRL du 2e trimestre de l'année précédente.

B) Les modalités de révision des loyers

[7] Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

[8] Arrêté du 14 octobre 1963 modifié déterminant le prix du loyer des logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré depuis le 3 septembre 1947.

[9] Calculé d'après l'art. 5 de l'arrêté du 8 mars 1974, modifié par l'arrêté du 24 février 1978.

Les mêmes règles s'appliquent que pour les loyers pratiqués des logements faisant l'objet d'une convention APL (Art. L. 442-1 du CCH).

Les loyers pratiqués sont révisés dans la limite de l'IRL du 2e trimestre de l'année précédente ou au-delà de l'IRL sur décision de l'autorité administrative dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social ou pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation. Cette hausse dérogatoire du loyer est plafonnée à 5 % en sus de la variation de l'IRL. La hausse peut être au-delà de ce plafonnement sous réserve de l'accord des associations représentatives de locataires et des locataires dans les conditions fixées à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.