

ANNEXE 4

MARGES SUR LES LOYERS CALCULES SUR LA BASE DE LA SURFACE UTILE

I. MARGES LOCALES POUR LES OPERATIONS FINANCEES EN PLUS OU PLAÎ

Les critères permettant le bénéfice d'une majoration de loyer devront être fixés après négociation avec les bailleurs sociaux sur la base des principes exposés ci-dessous. Ils seront repris dans un barème applicable localement.

Le barème local

Pour tenir compte de la diversité du marché locatif et de la qualité des opérations, vous bénéficierez d'une marge locale pour accorder des dépassements au loyer indiqué au tableau A de l'annexe 1. Ceux-ci devront être la contrepartie, pour le locataire, d'une amélioration de la qualité de service rendu et/ou de la maîtrise de sa quittance.

La majoration accordée sera limitée à 12 % dans le cas d'opérations réalisées sans ascenseur ou pour les immeubles pour lesquels un ascenseur est obligatoire, et limitée à 18 % dans le cas d'opérations avec ascenseur pour les immeubles pour lesquels l'ascenseur n'est pas obligatoire.

Dans ce cadre, un barème établi localement devra définir un ensemble de critères pouvant donner lieu à ces majorations de loyer. Ces critères devront s'inscrire dans les deux orientations suivantes :

- contribuer à la transition énergétique et environnementale et permettre la maîtrise des dépenses des ménages,
- améliorer la qualité de service des logements.

Les critères et le pourcentage de majoration attaché à chacun d'eux, seront définis à l'échelon local, plus approprié aux spécificités des territoires (bassin d'habitat, département). Toutefois, pour les majorations qui seraient accordées eu égard à la performance énergétique et à la qualité environnementale des opérations, il convient de suivre les recommandations nationales indiquées en annexe 7.

Les incitations au développement d'une offre de logements adaptée aux spécificités du territoire doivent, pour faire l'objet d'une majoration locale du loyer, relever d'une amélioration de la qualité du service rendu au locataire ou de la maîtrise de la quittance . Elles peuvent par contre faire l'objet d'une modulation des aides directes si la décision est prise au niveau local, dans le respect des indications données dans les lettres de notification ministérielles.

Lors de l'application des majorations, il convient de veiller à ce que celles-ci ne soient pas accordées à double titre ou pour des travaux et des équipements obligatoires.

Exemples de dispositifs obligatoires :

- recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos (cf. Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011). Conformément au décret du 25 juillet 2011, les locaux vélos équipés sont obligatoires pour les bâtiments neufs dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1er janvier 2012 et pour les bâtiments existants à compter du 1er janvier 2015.

- constructions neuves soumises à la RT 2012 : le recours aux énergies renouvelables devient obligatoire pour les maisons dont la demande de permis de construire est déposée après le 1er janvier 2013. Cette obligation n'étant pas valable pour les bâtiments collectifs la majoration reste envisageable pour ces derniers.

Par ailleurs, ces marges ne peuvent être utilisées pour tenir compte de la présence d'éléments mobiliers dans le logement.

Il est recommandé d'établir le barème local et pluriannuel après concertation avec les bailleurs sociaux. Afin de permettre aux organismes de préparer au mieux leurs projets, le barème fixé par le préfet ou le délégataire devra être largement diffusé dans le département concerné.

La révision du barème

Si la modification d'un ou plusieurs critères ou du pourcentage de majoration liée à l'un ou plusieurs de ces critères est envisagée, il est préférable de mener une nouvelle concertation avec les organismes. De même, et pour éviter tout blocage des opérations, je vous invite à répondre favorablement à toute sollicitation des bailleurs visant à engager un dialogue sur l'utilisation de ces marges.

Le loyer à inscrire dans la convention APL

Le loyer obtenu en multipliant les valeurs des maxima de la zone (L_{mzone}) par le coefficient de structure (CS) puis en mobilisant les marges locales est le loyer maximum qu'il est possible d'inscrire dans la convention afin de favoriser la mixité sociale, les dépenses de logement doivent être accessibles à des locataires dont les ressources se situent dans une large gamme au-dessous du plafond. Des règles claires et générales sur les loyers admissibles dans certains contextes locaux doivent être établies en cohérence avec les loyers plafonds des aides personnelles et doivent être fixées très en amont et, en tout état de cause avant que les projets ne soient trop engagés.

Ainsi, la fixation du loyer maximum d'une opération, après simulation des majorations qui pourraient être accordées, devra faire l'objet d'un examen attentif de vos services qui doivent se préoccuper d'une part du nécessaire équilibre de gestion des organismes et d'autre part, de la dépense globale de loyer (loyer + charges + consommations liées au logement) au regard des ressources des locataires et du service rendu. Vous porterez une attention particulière à la solvabilité de ces derniers lors de la fixation de ce loyer maximum en tenant compte des surfaces des logements et des loyers plafonds pris en compte pour le calcul de l'APL.

Cas d'opérations avec des annexes importantes

En toute hypothèse, le loyer maximum au m^2 de surface utile qui est fixé dans la convention APL après majoration, doit être tel que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile totale par le loyer maximal au m^2 conventionné) ne dépasse pas de plus de **18 %** le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe et de toute majoration. Pour les immeubles avec ascenseur non obligatoire, le dépassement maximal autorisé est porté à 25 %.

La vérification du respect de cette règle ne sera nécessaire que lorsque les surfaces annexes ou les majorations prévues par le barème sont importantes ; deux exemples, développés à l'annexe 8 explicitent les modalités de ce contrôle éventuel.

II. MAJORATIONS DES LOYERS POUR D'AUTRES OPERATIONS

1) Logements financés avec du PLS pour les opérations neuves ou d'acquisitions suivie le cas échéant d'amélioration :

Aucune marge à la hausse n'est autorisée. Le loyer maximum de la convention est égal au loyer maximal de base (LMzone x CS).

Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximum au m² de surface utile qui est fixé dans la convention APL, doit être tel que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile totale par le loyer maximum au m² conventionné) ne dépasse pas de plus de 18 % le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

2) PALULOS communales :

Pour les opérations dites « PALULOS communales », le loyer maximal de zone est le même que pour les logements financés avec du PLUS, mais il n'y a pas de marge de dépassement sur cette base.

Toutefois, vous veillerez à ce que la valeur LMzone du PLUS, indiquée dans le tableau A ou B de l'annexe I, ne soit retenue que dans le cas où l'équilibre financier de l'opération le nécessite et en concertation avec la collectivité locale. Dans tous les autres cas, la commune devra adopter une valeur inférieure.

Les règles de plafonnement en cas d'annexes importantes sont identiques à celles fixées au 3) ci-dessous.

3) Logements (autres que ceux mentionnés au 2) ci-dessus financés avec de la PALULOS ou d'un prêt PAM ou d'un ECO-PRET de la CDC ou conventionnés sans travaux, appartenant aux bailleurs autres que les organismes d'HLM :

Aucune marge à la hausse n'est autorisée. Le loyer maximum de la convention est égal au loyer maximal de base (LMzone x CS).

Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximum au m² de surface utile qui est fixé dans la convention APL, doit être tel que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile totale par le loyer maximal au m² conventionné) ne dépasse pas de plus de 18 % le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

4) Logements bénéficiant d'un financement prêt conventionné locatif (PCL) :

Pour les opérations financées à l'aide de PCL, vous pouvez appliquer le barème local prévu pour les opérations PLUS (marges locales pour critères liés à la maîtrise des dépenses des ménages ou liés à l'amélioration de la qualité de service, ne pouvant tenir compte des critères liés au coût important du foncier ou de l'immobilier).

Vous pouvez également définir une majoration des valeurs fixées au IV. a) du tableau A de l'annexe 1 (LMzone) pondérées par le coefficient de structure prévu à l'annexe 6 dans la limite de 50 %, proportionnelle au niveau de la charge foncière (dans le neuf) ou immobilière (en acquisition-amélioration) réelle par rapport à la valeur foncière de référence.

Le total des majorations (barème PLUS et foncier) des valeurs fixées au IV. a) du tableau A de l'annexe 1 pondérées par le CS, ne devra jamais excéder 50 %.