

ANNEXE 8

LIMITATION DU LOYER AU M² POUR LES OPERATIONS FINANCEES AVEC DU PLUS OU DU PLAÏ AVEC DES ANNEXES IMPORTANTES

Rappel de la règle : le loyer maximum au m² qui est fixé dans la convention doit être tel que : après application des majorations résultant du barème local, le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile totale par le loyer conventionné) ne dépasse pas de plus de **18% (25 % dans le cas des immeubles avec ascenseur non obligatoire)** le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe et de toute marge appliquée au loyer maximal de base mensuel (CS x LMzone).

Exemple d'application n°1¹⁴ :

Soit une opération PLUS en zone 2 portant sur la construction de 20 logements ayant en moyenne 60 m² de surface habitable et 12 m² de surfaces annexes chacun. Dans ce cas, le LMzone s'élève à 5,24€/m² au 1^{er} janvier 2010.

Les surfaces annexes sont décomptées à 50% (soit 6m² par logement, donc 120 m² pour les 20 logements de l'opération) et représentent ainsi 10% de la surface habitable de l'opération (1200 m²). La surface utile d'un logement est donc de 66 m² et la surface utile totale de l'opération atteint **1320 m²**.

a) Calcul du loyer maximum au m² pouvant être fixé dans la convention :

Surface utile totale : 1320 m² (66 m² x 20 logements) ; CS=1,0033

Loyer maximal de base mensuel (CS x LMzone) par m² de surface utile, soit : 5,24€ x 1,0033 = 5,26€/m²

Supposons que le barème local donne **une majoration de 5%** (au regard des caractéristiques techniques et de la localisation de l'opération) alors on pourra fixer dans la convention APL un loyer maximum au m² de surface utile égal à : 5,26 € x 1,05 = **5,52 €/m²**.

b) Vérification de la règle de limitation du loyer conventionné au m² :

Le produit locatif maximum avec majoration locale s'élève donc à **7 286 €/mois** (5,52 €/m² x 1 320 m²) ; il ne doit pas dépasser de plus de 18 % le niveau qui serait le sien en l'absence de toute majoration et de toute surface annexe :

Surface utile totale sans annexe : 1 200 m² (60 m²/20 logements) ; CS = 1,0267.

Loyer maximal de base mensuel (CS x LMzone) par m² de surface utile : 5,24€ x 1,0267 = 5,38€/m².

Produit locatif maximum sans marge locale ni surface annexe : 5,38 € x 1200 m² = 6 456 €/mois.

On vérifie ainsi que le produit locatif maximum possible dans le cadre de la convention (7 286 €/mois) ne dépasse que de 13% le niveau qui serait le sien en l'absence de toute majoration locale et de toute surface annexe (6 456 €/mois).

La condition réglementaire est donc satisfaite (limitation à 18 %) et l'on peut donc fixer dans la convention un loyer maximum au m² dans la limite de **5,52 €/m²** de surface utile.

En pratique, cette condition sera quasi automatiquement satisfaite chaque fois que le pourcentage de majoration prévue en application du barème augmenté du poids des surfaces annexes (comptées à 50 %) relativement à la surface habitable, ne dépassera pas la limite réglementaire de 18 % (ou 25 % si ascenseur non obligatoire). Dans l'exemple présenté, les surfaces annexes et la majoration locale

¹⁴ avec des valeurs du 1^{er} janvier 2010

pèsent ensemble **15%** (10 % pour les annexes et 5% pour la majoration) et l'on aurait donc pu s'épargner de mener la vérification.

Exemple d'application n°2¹⁵:

On suppose maintenant que dans l'exemple précédent, la majoration locale s'élève à **11,5%** et qu'il y a 15 m² d'annexes par logement. Les surfaces annexes, décomptées à 50% (soit 7,5 m² par logement et 150 m² pour les 20 logements de l'opération), représentent donc alors 12,5% de la surface habitable (1 200 m² pour les 20 logements). Les surfaces annexes et la majoration découlant du barème local représentent donc ensemble **24%** (11,5% + 12,5%), soit plus de 18% : il faudra donc vérifier l'application de la règle.

a) Calcul du loyer maximum au m² qui pourrait être fixé dans la convention :

Surface utile totale avec les annexes : 1 350 m² (67,5m²/logement x 20) ; CS = 0,9981

Loyer maximal de base mensuel (CS x LMzone) par m² de surface utile : 5,24 € x 0,9981 = 5,23 €/m².

Compte tenu de la **majoration de 11,5%** résultant du barème local, alors on pourrait fixer dans la convention APL un loyer maximal au m² égal à : 5,23 € x 1.115 = **5,83 €/m²**.

b) Vérification de la règle de limitation du loyer conventionné au m²:

Selon l'hypothèse ci-dessus, le produit locatif maximum avec les marges locales s'élèverait à **7 871 €/mois** (5,83 €/m² x 1 350 m²). Il dépasserait de près de 22% le produit locatif maximum sans marge locales ni surface annexe, soit **6 456 €/mois**¹⁶ (5,38 €/m² x 1 200 m²).

Il faut donc dans cet exemple limiter le loyer conventionné de façon à ne pas dépasser 18% (opération supposée sans ascenseur) de ce que serait le produit locatif maximum sans marge, ni surfaces annexes, soit **7 618 €/mois** (1,18 fois 6 456 €/mois). **Le loyer maximum au m² qui peut être inscrit dans la convention est donc ramené à 5,64 € par m² de surface utile** (7 618 € pour 1 350 m² de surface utile).

En pratique, les opérations pour lesquelles le pourcentage de majoration prévue en application du barème (11,5 € dans l'exemple présenté) augmenté du poids des surfaces annexes relativement à la surface habitable (12,5% dans l'exemple présenté) dépasse la limite réglementaire de 18% (ou 25 % si ascenseur non obligatoire) ne représentent que 5% à 10% des cas en construction neuve (et pour des dépassements en général très limités).

En conclusion, la vérification détaillée présentée ci-dessus ne concerne en fait pour l'essentiel que les opérations d'acquisition-amélioration en habitat individuel, pour lesquelles le contrôle sera plus fréquemment nécessaire.

NB : le plafonnement ne remet pas en cause le calcul de la surface utile mais le loyer au m² de surface utile qui est fixé à partir de là dans la convention. La règle énoncée fait qu'au-delà d'une certaine limite de surface annexe, le loyer au m² de surface utile diminue de façon à neutraliser l'augmentation des surfaces. En cas d'opération mixte PLUS-PLAI, si la proportion des surfaces annexes par rapport aux surfaces utiles est similaire pour les deux produits de financement, le plafonnement se fera à l'échelle de l'opération. Par contre, s'il s'avère que la proportion des surfaces annexes par rapport aux surfaces utiles est sensiblement différente entre les deux produits de financement, il apparaît nécessaire d'appliquer le plafonnement pour les surfaces annexes importantes par produit de financement.

¹⁵ Exemple avec des valeurs du 1^{er} janvier 2010

¹⁶ Rappel du calcul du produit locatif maximum sans marge locale et ni surface annexe :
surface utile sans annexe pour les 20 logements : 60m² x 20 = 1 200 m² - **le CS** = 1,0267
5,24€/m² x 1,0267 = 5,38€/m² le produit est égal à 5,38€/m² x 1 200 m² = 6 456€/ mois.