

Les loyers : fiche récapitulative

Etape 1 : choix du LM zone (*)		Annexe 1 Avis Loyer
Etape 2 : définition du LM retenu pour l'opération (inférieur ou égal au LM zone)		
Etape 3 : calculer la surface utile totale de l'opération (**)		
Etape 4 : calculer le coefficient de structure (***)	$0,77 \times [1 + (\text{nombre de logements} \times 20 \text{ m}^2) / \text{surface utile de l'opération}]$	Annexe 6 Avis Loyer
Etape 5 : ajout des marges locales si financement PLUS ou PLAI		Annexes 4 et 7 Avis Loyer
Etape 6 : calculer le loyer maxi de l'opération	LM zone x CS x (1 + taux de marges locales)	
Etape 7 : calculer le produit locatif maxi de l'opération	Loyer maxi de l'opération x surface utile totale de l'opération	
Etape 8 : renseigner l'annexe de la convention	<p>1 ligne par logement</p> <p>Pour chaque logement, renseigner surface habitable, surface utile, coefficient propre (****)</p> <p>Si le coefficient propre est différent de 1, vérifier que le produit locatif maxi reste inférieur ou égal au produit locatif maxi de l'opération calculé à l'étape 6</p>	

(*) **Le LM zone : loyer maximal de zone.** Ce loyer ne figure pas dans la convention. Il correspond aux valeurs renseignées dans les tableaux A et B de l'Annexe 1 de l'Avis Loyer publié chaque année par le ministère en charge du Logement (<https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2024-r789.html>)

(**) **La surface utile** est égale à la surface habitable du logement augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du logement. (article R. 353-16 du CCH - https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/guide_surface_utile_cle0ffcad-3.pdf)

(***) **Le coefficient de structure** permet de tenir compte de la taille moyenne des logements dans le calcul du loyer afin de limiter l'intérêt à construire des grands logements au détriment des petits.

(****) **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.

EXEMPLE :

Opération de construction de 10 logements ordinaires financée en PLAI et située en zone 1

Etape 1 : choix du LM zone correspondant		6,29
Etape 2 : définition du LM retenu pour l'opération (inférieur ou égal au LM zone)		6,00
Etape 3 : calcul de la surface utile totale de l'opération		500 m ²
Etape 4 : calcul du coefficient de structure	$0,77 \times [1 + (10 \times 20 \text{ m}^2) / 500]$	1,078

Etape 5 : ajout des marges locales si financement PLUS ou PLAI		Pas de marges locales
Etape 6 : calcul du loyer maxi de l'opération	6,00 x 1,078	6,47
Etape 7 : calcul du produit locatif maxi de l'opération	6,47 x 500	3235

Etape 8 : renseigner l'annexe de la convention :

Désignation du logement	Surface habitable (en m ²)	Surface réelle des annexes (en m ²)	Surface utile (en m ²)	Loyer maxi de l'opération (en euros/m ²)	Coefficient propre	Loyer maxi du logement (en euros)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Logement collectif n°1	18	4	20	6,47	0,92	119,05
Logement collectif n°2	21	4	23	6,47	0,92	136,91
Logement collectif n°3	26	4	28	6,47	0,92	166,67
Logement collectif n°4	31	6	34	6,47	0,92	202,38
Logement collectif n°5	51	6	54	6,47	0,92	321,43
Logement collectif n°6	53	4	55	6,47	0,92	327,38
Logement collectif n°7	64	10	69	6,47	0,92	410,72
Logement individuel n°8	66	6	69	6,47	1,1	491,67
Logement individuel n°9	71	6	74	6,47	1,1	526,66
Logement individuel n°10	71	6	74	6,47	1,1	526,66
TOTAL			500			3228,92

Le produit locatif maxi tenant compte du coefficient propre (3 228,92 euros) est inférieur au produit locatif maxi de l'opération déterminé à l'étape 7 (3 235 euros)

POUR RAPPEL :

- **Le loyer maximum fixé en euros par mètre carré de surface** dans la convention APL est automatiquement révisé, chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année précédente (article L. 353-9-2 du CCH). Ce loyer ne peut être modifié en cours de conventionnement. Seuls les loyers maximaux des opérations agréées « seconde vie » peuvent être augmentés dans les limites définies par décret.
- **Le loyer maximum de chaque logement** figurant dans l'annexe à la convention APL (fiche descriptive) peut éventuellement être modifié par avenant en cas de réalisation de travaux modifiant la surface des logements
- **Le loyer pratiqué (ou loyer quittancé)** ne figure pas dans la convention APL mais dans le contrat de location. Il est révisé annuellement dans la limite de l'IRL. Par dérogation et pour une durée déterminée, la révision peut être supérieure dans la limite de 5 % en sus de la variation de l'IRL (IRL + 5%) dans deux cas de figure :
 - soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS),
 - soit en cas de travaux de réhabilitation.

Il est également possible d'appliquer une hausse supérieure à ce plafond sous réserve de l'accord des associations représentatives de locataires et des locataires (article L. 353-9-3 du CCH).