

Fiche n°4

LES LOYERS DES LOGEMENTS SOCIAUX

I. Logements conventionnés

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 une autorité délégataire des aides à la pierre, détermine le loyer maximal au m² pour l'opération qu'elle régit. Ce loyer maximal dépend du type de financement (PLAI, PLUS, PLS).

Il existe aussi un loyer maximal pour chaque logement, calculé à partir de celui qui est inscrit dans la convention.

A partir de ce cadre le bailleur fixe ensuite les loyers pratiqués. Le loyer pratiqué est toujours inférieur ou égal au loyer maximal du logement.

En principe, il existe une seule convention par opération.

A. La fixation des loyers maximaux dans la convention

1. Surface corrigée ou surface utile ?

Principe

Pour les conventions conclues avant le 1^{er} juillet 1996, le loyer maximal est exprimé en surface corrigée¹.

Pour les conventions ultérieures à cette date, le loyer maximal est exprimé au mètre carré de surface utile (article D. 353-16 du CCH).

Cas particulier

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 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 [...]*".

2. Calcul du loyer maximal en surface utile

En surface utile, il existe :

- un loyer maximal propre à l'ensemble de l'opération : figurant à l'art. 9 de la convention APL pour les OHLM et à l'art. 8 pour les SEM et les autres bailleurs ;
- un loyer maximal par logement : figurant dans le descriptif en annexe à la convention.

* Le loyer maximal de l'opération

Le calcul du loyer maximal à inscrire dans la convention APL s'effectue en plusieurs étapes :

¹ Décret n°48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel modifié.

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

L'avis loyers fixe plusieurs LM zone, 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 1^{er} 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 et ainsi de limiter l'intérêt pour les maîtres d'ouvrage à construire principalement des grands logements au détriment des petits (par un mécanisme d'économies d'échelle, les grands logements ont en effet tendance à coûter moins cher au m² que les petits).

Formule du CS (cf. annexe 6 avis loyers) :

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

- 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] dern[i]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. Elles ne s'appliquent pas aux opérations financées par un PLS.

* Le loyer maximal du logement

L'article D. 353-16 2° indique que le loyer maximal du logement est le produit de trois éléments :

Loyer max de l'opération x Surface utile du logement x Coefficient propre au logement

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.

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. 111-2, 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

Néanmoins, en cas d'annexes importantes, le montant pris en compte est limité d'après la règle fixée dans l'avis loyers à l'annexe 8.

- Le coefficient propre au logement

Ce qu'il apporte par rapport au CS et aux marges locales :

Le CS et les marges locales sont établis à une échelle globale : celle de l'opération prise dans son ensemble.

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 (c'est-à-dire loyer max de l'opération x SU totale).

3. Les loyers 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 1^{er} 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 loyer maximum est fixé par le bailleur en accord avec les services déconcentrés en fonction des pratiques locales.

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

B. L'évolution des loyers maximaux

Depuis 2010, le loyer maximum est automatiquement révisé, chaque année au 1^{er} 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.

Le loyer maximal de l'opération est un élément essentiel de la convention, il ne peut pas être modifié par avenant.

C. Fixation des loyers pratiqués

Le loyer pratiqué est déterminé librement par le bailleur, dans la limite du loyer maximum de la convention APL⁴.

Les loyers pratiqués sont inscrits dans le contrat de location, mais ne figurent 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* ».

D. Evolution des loyers pratiqués

* Révision

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 1^{er} janvier en fonction de l'IRL du 2^e trimestre de l'année précédente.

* Augmentation en cas de plan de redressement de l'organisme ou de travaux de réhabilitation

En application de l'article L. 353-9-3 du CCH, en cas de travaux de réhabilitation ou de plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) (dans ce dernier cas, l'augmentation concerne tous les logements du bailleur), « *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.

Par ailleurs, « *Sous réserve de l'accord des associations représentatives de locataires et des locataires ..., cette hausse peut être supérieure à ce plafond.* »

Concertation : En application de l'article 44 quater de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dite « loi Méhaignerie »⁵, 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

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.

5 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.

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 1963⁶, 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)⁷, divisé par la surface corrigée des logements considérés.

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 1^{er} de l'arrêté de 1963 précité précise que les valeurs minima et maxima ainsi obtenues sont révisées le 1^{er} janvier de chaque année dans les conditions prévues au I de l'art. 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et en fonction de l'IRL du 2^e trimestre de l'année précédente.

B. L'évolution des loyers

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).

6 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.

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