

METROPOLE DE LYON - BAREME LOYERS ACCESSOIRES 2024

CONTEXTE

Il est fréquent que des logements comportent des surfaces extérieures à usage privatif non considérées réglementairement comme des surfaces annexes, et donc non intégrées à la surface utile. Ces surfaces présentent une valeur d'usage pour les locataires, mais le montant des loyers associés n'est pas encadré par le code de la construction et de l'habitat. Ce barème vise à fixer ces niveaux de loyers dits accessoires pour les logements locatifs sociaux développés dans la Métropole de Lyon. Ces loyers accessoires sont inscrits dans les conventions dites « APL » et donc actualisés de la même manière que les loyers plafonds des logements locatifs sociaux.

Les surfaces extérieures ne rentrant pas dans la surface utile et donc concernées par ce barème sont les suivantes :

- stationnements ;
- terrasses au-delà de 9m² ;
- terrasses sur pleine-terre ;
- jardins.

STATIONNEMENTS

Les niveaux de loyers applicables dépendent de la localisation du programme, du type de garage et du type de logement social occupé par le locataire (et donc de ses ressources). Ils sont déterminés par le rapport entre un coefficient et des valeurs de référence réglementaires.

Le coefficient est déterminé comme suit :

Secteur	box double	box simple	stationnement intérieur	stationnement extérieur
Zone A	11	10	6	4
Zone B1	10	9	5	3

La valeur de référence est le Loyer Maximal de Zone (LMZ, fixé annuellement). Deux valeurs sont utilisées :

- LMZ du PLUS zone II pour la location du stationnement à des locataires de logements PLUS ou PLAI ;
- LMZ du PLS zone C pour la location du stationnement à des locataires de logements PLS.

En conséquence, le barème des stationnements pour les opérations agréées en 2023 est le suivant :

Secteur et type de logement		box double	box simple	stationnement intérieur	stationnement extérieur
Zone A	PLUS / PLAI	68,40 €	62,20 €	37,30 €	24,90 €
	PLS	95,30 €	86,60 €	52,00 €	34,60 €
Zone B1	PLUS / PLAI	62,20 €	56,00 €	31,10 €	18,70 €
	PLS	86,60 €	77,90 €	43,30 €	26,00 €

TERRASSES EN ÉTAGES

Les 9 « premiers » m² de terrasse sont intégrés à la surface utile et figurent déjà dans le loyer appliqué au locataire. La valorisation des m² au-delà des 9 premiers se fait sur la base d'un coût unitaire au m² calculé à partir du Loyer Plafond de la Convention (LPC, c'est-à-dire le loyer calculé au m² pour le programme). Le loyer global de cette terrasse est plafonné.

Le coût unitaire est fixé à LPC/8 et le coût total d'une terrasse est plafonné à 9 x LPC (dont 4,5 x LPC sont inclus dans le loyer relatif à la surface utile, et 4.5 x LPC sont inclus en loyer accessoire).

Le plafond est atteint pour une terrasse d'une surface de 45 m² et correspond pour un logement PLUS à un loyer accessoire d'en moyenne 30€.

ESPACES EXTÉRIEURS EN REZ-DE-CHAUSSÉE OU REZ-DE-JARDIN

Terrasses sur ouvrage :

Comme pour les terrasses en étage, les 9 « premiers » m² de terrasse sont intégrés à la surface utile et figurent déjà dans le loyer appliqué au locataire. Le principe de calcul est le même : le coût unitaire pour les m² au-delà des 9 premiers est fixé à LPC/12 et le coût total est plafonné à 6 x LPC (dont 4,5 x LPC potentiellement déjà inclus dans la surface utile).

Terrasses sur pleine terre :

Le résultat doit être le même que pour les espaces en dur sur ouvrage. En conséquence, les 9 premiers m² sont valorisés à hauteur de 4,5xLPC, et ensuite le coût unitaire est de LPC/12 par m². Le tout est également plafonné à 6 x LPC.

Jardins ou cours non dallés :

Le coût unitaire au m² est de LPC/12 et le coût global du loyer accessoire est plafonné à 6 x LPC.

Le total des loyers des espaces en RDC est lui-même plafonné à 6 x LPC, que ces loyers soient inclus à la SU ou accessoires.

Le plafond est atteint pour un jardin de 72 m² ou une terrasse de 9 m² prolongée par un espace en herbe de 18 m², et correspond pour un logement PLUS à un loyer accessoire d'en moyenne 40€.