

Direction des Etudes
14 rue lord Byron - 75008 Paris
de@union-habitat.org

Note

PLI : plafonds de loyers en 2021

Emetteur : DE – Pôle des études économiques et financières
Date : Janvier 2021

Le financement PLI fait depuis mars 2001 l'objet d'une réglementation des plafonds de ressources et de loyers, applicable aux logements financés depuis cette date ; pour les prêts consentis auparavant, les engagements (loyers maximums et plafonds de ressources) sont ceux qui figurent dans les contrats de prêt ou qui résultent de leur interprétation. Pour établir les plafonds de ressources et de loyer applicables aux différentes catégories de PLI, on devra donc se référer, selon la date de signature du contrat de prêt, à des dispositions réglementaires ou aux clauses des contrats de prêt. Pour les prêts signés après le 1^{er} janvier 2015, c'est le **décret du 30 septembre 2014 relatif aux logements intermédiaires qui s'applique**. Cette note présente les montants de loyers obtenus pour 2021 en suivant cette démarche.

A compter du 1^{er} janvier et jusqu'au 31 décembre 2018, il convient de rappeler que la loi de Finances pour 2018 a institué un **gel des loyers pratiqués des logements financés en PLI** (hors dérogation accordée dans le cadre d'un plan CGLLS ou d'une réhabilitation) mais que ce **gel ne s'appliquait toutefois pas aux loyers plafonds des logements PLI**.

1. Contrats de prêts signés à compter du 1^{er} janvier 2015

Les plafonds de loyers sont fixés, pour les baux conclus en 2020, par l'article 2 terdecies D du code général des impôts, comme suite à la publication du décret n°2020-897 du 22 juillet 2020 portant incorporation au code général des impôts et au code des douanes de divers textes modifiant et complétant certaines dispositions de ces codes. Ceux-ci sont révisés selon la variation de l'IRL du 2^{ème} trimestre, soit + 0,66 % pour 2021, et arrondis au centime d'euro le plus proche. Le tableau suivant donne les valeurs au 1^{er} janvier 2021 ainsi qu'au 1^{er} janvier 2020, pour mémoire.

en € par mois et par m ² de SU(*)	Zone				
	A bis	Reste de la zone A	B1	B2	C
1 ^{er} janvier 2020	17,43	12,95	10,44	9,07	9,07
1 ^{er} janvier 2021	17,55	13,04	10,51	9,13	9,13

(*) La surface à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes.

2. Contrats de prêts signés entre le 1er août 2004 et le 31 décembre 2014

L'arrêté du 29 juillet 2004 a fixé les plafonds de loyer par référence à ceux applicables à l'investissement Robien (2/3 du plafond Robien et, à Paris et dans les communes limitrophes, une valeur augmentée de 20%). Jusqu'en 2006, ces plafonds ont été actualisés en fonction de la variation de l'ICC, puis de l'IRL du 3^{ème} trimestre. A partir de janvier 2011, la référence pour l'actualisation des loyers maximums est la variation de l'IRL du 2^{ème} trimestre, soit + 0,66 % pour 2021. Le tableau suivant donne les valeurs au 1^{er} janvier 2021 ainsi qu'au 1^{er} janvier 2020, qui s'appliquent à tous les prêts quelle que soit la date de signature.

en € par mois et par m ² de SU(*)	Zone			
	Paris et communes limitrophes	Reste de la zone A	B	C
1 ^{er} janvier 2020	19,16	15,97	11,10	8,00
1 ^{er} janvier 2021	19,28	16,07	11,17	8,05

(*) La surface à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes.

3. PLI financés entre 2001 et 2004

L'arrêté du 6 mars 2001 fixe le loyer maximum initial de ces logements à partir du loyer du PLUS majoré de 90 % en zone 1 et de 80 % en zones 2 et 3, sans tenir compte des critères de qualité.

L'arrêté du 6 mars 2001 ne spécifie pas de règle d'actualisation. Celle-ci suit donc celle des loyers maximums des logements conventionnés en PLUS. Sur cette base, les montants étaient actualisés, le 1^{er} juillet, en fonction de la variation de la moyenne annuelle de l'ICC jusqu'en juillet 2005, puis de l'IRL à partir de juillet 2006. A compter de 2010, les loyers maximums des PLI sont actualisés le 1^{er} janvier. Les valeurs suivantes, en hausse de 0,66 % par rapport à 2020, s'appliquent depuis janvier 2021 :

Loyer maximum du PLI en € par mois et par m ² SU	ZONE		
En 2021, selon la date de signature du prêt	1	2	3
Du 1 ^{er} janvier 2001 au 30 juin 2001	12,61	10,47	9,73
Du 1 ^{er} juillet 2001 au 30 juin 2002	12,62	10,47	9,74
Du 1 ^{er} juillet 2002 au 30 juin 2003	12,62	10,47	9,75
Du 1 ^{er} juillet 2003 au 30 juin 2004	12,62	10,48	9,74
A partir du 1 ^{er} juillet 2004	12,61	10,47	9,75

4. PLI financés de 1997 à mars 2001.

Ces prêts comportent des loyers maximums spécifiques selon la taille du logement et sa localisation, définis dans le contrat de prêt. Celui-ci prévoit, dans le cahier des conditions générales rédigé par la CDC, une actualisation annuelle en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'ICC. L'ICC a augmenté de 1,85 % entre le 2^{ème} trimestre 2019 et le 2^{ème} trimestre 2020. Les valeurs mensuelles suivantes s'appliquent, à partir de janvier 2021, aux opérations financées de 1997 à mars 2001 :

Taille des logements en m ² de surface utile	Zone centrale d'Ile-de-France (1)	Reste de l'Ile-de-France	Autres régions
Moins de 35 m ²	18,56 €	14,90 €	12,02 €
De 35 à 45 m ²	17,77 €	13,85 €	11,50 €
De 45 à 55 m ²	17,25 €	13,07 €	10,72 €
De 55 à 80 m ²	16,21 €	12,55 €	10,19 €
Plus de 80 m ²	15,42 €	11,76 €	9,93 €

(1) Zone centrale Ile-de-France d'après la circulaire du 3 juillet 1996 :

- Paris et départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.
- Communes de Chatou, Le Chesnay, Le Pecq, Le Vésinet, Marly-le-Roi, Port-Marly, Saint-Germain-en-Laye, Versailles et Viroflay.

5. PLI financés en 1996.

Ces logements ont également un loyer maximum établi en fonction de la taille du logement et de sa localisation. Les modalités d'actualisation sont identiques à celles du prêt de 1997 : variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'ICC (+1,85 % entre le 2^{ème} trimestre 2019 et le 2^{ème} trimestre 2020). Les valeurs mensuelles suivantes s'appliquent à partir du 1^{er} janvier 2021 :

Taille des logements en m ² de surface utile	Zone centrale d'Ile-de-France	Reste de l'Ile-de-France	Autres régions
Moins de 35 m ²	19,76 €	15,80 €	12,64 €
De 35 à 45 m ²	18,97 €	14,75 €	12,12 €
De 45 à 55 m ²	18,17 €	13,96 €	11,33 €
De 55 à 80 m ²	17,12 €	13,17 €	10,80 €
Plus de 80 m ²	16,33 €	12,38 €	10,54 €

6. PLI financés avant 1996

Le loyer maximum initial applicable à ces logements et ses règles d'actualisation (le plus souvent à l'ICC) doit figurer dans le contrat de prêt, auquel on se reportera.