

Comment calculer le montant du "loyer" ?

samedi 20 août 2005, par Etienne

... en accueil familial **Accueil familial Mode d'accueil alternatif au maintien à domicile et au placement en établissement spécialisé : les personnes handicapées ou âgées sont prises en charge au domicile de particuliers agréés et contrôlés par les conseils départementaux (ou par des établissements de santé mentale). , il s'agit en réalité d'une "indemnité représentative de mise à disposition de la ou des pièces réservées à la personne accueillie". De 2018 à 2019, l'indice de référence des loyers a augmenté de 1,70 %.**

Montant du "loyer"

Article 6.4 du contrat d'accueil :

"Le montant de **l'indemnité représentative de mise à disposition de la ou des pièces réservées à la personne accueillie** est négocié entre l'accueillant familial et la personne accueillie en fonction de la surface des locaux mis à disposition et de leur état. Il évolue en fonction de l'indice du coût de l'IRL (indice de référence des loyers)."

Attention : "Le président du conseil général détient un pouvoir de contrôle sur ce montant. **En cas de montant manifestement abusif, l'agrément de l'accueillant familial peut être retiré** dans les conditions mentionnées à l'article L.442-1 du code de l'action sociale et des familles."

"Cette indemnité doit **prendre en compte la superficie de la pièce réservée à la personne accueillie mais, également, la possibilité qui lui est offerte de bénéficier de l'ensemble des commodités du logement et, notamment, de l'accès aux pièces communes.**" (DGAS, février 2004)

Révision du "loyer"

Voir <https://www.insee.fr/fr/information/1300612> : "Le loyer d'un local à usage d'habitation peut être révisé chaque année sur l'initiative du bailleur, à la date indiquée dans le contrat de location ou, à défaut, **à la date anniversaire de ce contrat**".

Nouveau loyer = ancien loyer X (Indice de référence des loyers du trimestre concerné / Indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente)

Voir

- l'historique de l'indice de référence des loyers (sur le site de l'INSEE)
- **Calculez en ligne l'augmentation de votre loyer** (sur le site de l'INC)

Votre prix de location est-il raisonnable ?

Prix de location "raisonnables"

Plafonds en 2019	Ile de France	Autres régions
Loyer annuel pour 1 m ²	187,00 €	138,00 €
Soit un loyer maximum mensuel de :		
M ² mis à disposition (surface totale)	Loyer mensuel IDF	Loyer mensuel
9	140,25 €	103,50 €
10	155,83 €	115,00 €
11	171,42 €	126,50 €
12	187,00 €	138,00 €
13	202,58 €	149,50 €
14	218,17 €	161,00 €
15	233,75 €	172,50 €
16	249,33 €	184,00 €
17	264,92 €	195,50 €
18	280,50 €	207,00 €
19	296,08 €	218,50 €
20	311,67 €	230,00 €
21	327,25 €	241,50 €
22	342,83 €	253,00 €
23	358,42 €	264,50 €
24	374,00 €	276,00 €
25	389,58 €	287,50 €
26	405,17 €	299,00 €
27	420,75 €	310,50 €
28	436,33 €	322,00 €
29	451,92 €	333,50 €
30	467,50 €	345,00 €
31	483,08 €	356,50 €
32	498,67 €	368,00 €
33	514,25 €	379,50 €
34	529,83 €	391,00 €
35	545,42 €	402,50 €
36	561,00 €	414,00 €
37	576,58 €	425,50 €
38	592,17 €	437,00 €
39	607,75 €	448,50 €
40	623,33 €	460,00 €

En application de l'article 35 bis, paragraphe I du code général des impôts [1], pour apprécier si le **prix de location est raisonnable**, l'administration publie deux plafonds selon les régions, réévalués chaque année, en deçà desquels le loyer est réputé raisonnable.

- Plafond annuel **Ile-de-France** : **187 €/m² en 2019**, 185 € en 2018, 184 € en 2017, 2016 et 2015
- Plafond annuel **Province** : **138 €/m² en 2019**, 136 € en 2018, 135 € en 2017, 2016 et 2015

De nombreux Conseils Départementaux ont pourtant plafonné les loyers à un montant fixe (exemple : 200 € par mois) sans tenir compte de la surface des locaux mis à disposition et de leur état. Une chambre de 9 m² dans un HLM n'a pourtant pas grand chose à voir avec une pièce de 20 m², avec salle de bain privée dans une villa entourée d'un parc...

C'est pourquoi nous recommandons aux Conseils Départementaux de suivre l'exemple du ministère des finances, en plafonnant les loyers à **X €/mois/m²**...

Exemples

Le département de l'**Aube** a édité, en 2006, un barème qui, à défaut d'être parfait, permet de prendre en compte les particularités du logement :

- Chambre individuelle avec sanitaires communs : 5,50 €/jour
- Chambre individuelle avec sanitaires privés : 6,60 €/jour
- Chambre double avec sanitaires communs : 4,40 €/jour
- Chambre double avec sanitaires privés : 5,28 €/jour

Il y manque une prise en compte de la surface des locaux mis à disposition...



En **Eure et Loir**, le "loyer" est, depuis 2010, **proportionnel aux surfaces mises à disposition**.

Détermination de la surface mise à disposition de chaque personne accueillie

Surface mise à disposition (en mètres carrés) = $S_r + (S_c \div N_p)$

S_r : Surface, en mètres carrés, de la ou des pièces exclusivement réservées à la personne accueillie (chambre, commodités privées...)

S_c : Surface, en mètres carrés, des pièces d'habitation communes accessibles à la personne accueillie (salon, salle à manger, cuisine, commodités collectives...)

N_p : Nombre de personnes résidant dans le logement et fréquentant les parties communes (l'accueillant + les membres de sa famille + les personnes accueillies).

Le Directeur général de l'action sociale
Ministère des affaires sociale, du travail et de la solidarité
Ministère de la santé, de la famille et des personnes handicapées
Direction générale de l'action sociale (DGAS)

Paris, le 3 février 2004

Madame le Directeur des aides sociales (...)

Vous m'avez saisi d'une question relative au périmètre qu'il convient de retenir pour déterminer les surfaces mises à disposition des personnes accueillies par les accueillants familiaux accueillant familial accueillants familiaux Agréés pour prendre en charge à leur domicile des personnes âgées ou handicapées adultes n'appartenant pas à leur propre famille, les accueillants familiaux proposent une alternative aux placements en établissements spécialisés. , donnant lieu à perception d'un loyer conformément au 3° de l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989.

L'accueil familial Accueil familial Mode d'accueil alternatif au maintien à domicile et au placement en établissement spécialisé : les personnes handicapées ou âgées sont prises en charge au domicile de particuliers agréés et contrôlés par les conseils départementaux (ou par des établissements de santé mentale). par des particuliers, à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes constitue un dispositif particulier d'hébergement de personnes âgées ou handicapées et doit se concevoir comme une prestation globale dépassant largement la seule mise à disposition d'une pièce du logement.

Au delà de la prestation hôtelière, l'accueillant familial assure un accueil et une prise en charge de la personne accueillie qui implique, bien évidemment que celle-ci bénéficie d'une pièce qui lui est réservée mais également des pièces communes du logement afin de participer pleinement à la convivialité inhérente à ce mode d'accueil.

De ce point de vue, l'élément de rémunération prévu au 3° de l'article 6 de la loi du 10 juillet 1989 doit prendre en compte la superficie de la pièce qui est réservée à la personne accueillie mais, également, la possibilité qui lui est offerte de bénéficier de l'ensemble des commodités du logement et, notamment, de l'accès aux pièces communes.

Par ailleurs, le dernier alinéa de l'article 6 donne compétence au président du Conseil général de demander une révision du loyer dans l'hypothèse où celui-ci serait abusif.

Les critères d'évaluation du montant des loyers demandés par les accueillants familiaux de votre département semblent fondés sur l'article 3 du contrat d'accueil familial mentionné dans votre courrier du 17 juin 2003 et font apparaître une obligation de mise à disposition, outre la chambre et les sanitaires, d'espaces communs permettant la convivialité. Cette disposition du contrat d'accueil me paraît donc parfaitement conforme à l'esprit des textes sur l'accueil familial à titre onéreux.

Si une personne accueillie ou son représentant légal vous demande

1) Un bail de location : le contrat d'accueil remplace ce document ; il en adressera une copie à la CAF

2) Des Quittances mensuelles de loyer :

En accueil familial, le bulletin de salaire = "relevé mensuel des contreparties financières"

- précise chaque mois le montant de l'Indemnité représentative de mise à disposition de la ou des pièces réservées à la personne accueillie
- fait office de quittance de loyer.

P.-S.



Voir également

- sur notre forum, le sujet [Montant du loyer plafonné par le Conseil Général](#)
- le Bulletin Officiel des Finances Publiques 20/09/2017
- L'Instruction F 1112 du 28 janvier 1992, fiscalité de l'accueil familial

Notes

[1] le paragraphe I de l'article 35 bis du code général des impôts a été maladroitement modifié par la LOI n° 2015-1786 du 29 décembre 2015. Sa version en vigueur du 31 mars 2002 au 1 janvier 2016 était très claire :

"I. Les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables"

Sa version en vigueur depuis le 1 janvier 2016 est rendue bien plus énigmatique, par l'ajout maladroit d'une référence au Code du travail qui ne nous concerne aucunement :

*"I. Les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale ou sa résidence temporaire, **dès lors qu'il justifie d'un contrat conclu en application du 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail**, et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables."*

Les lois sont quelquefois maladroitement rédigées... à tel point que la Direction de la législation fiscale a tâché de clarifier ce sac d'embrouilles : sa [circulaire publiée le 05/04/2017 au Bulletin Officiel des Impôts](#) clarifie la situation.