ÉCOLE NORMALE SUPÉRIEURE DE LYON

Note sur l'encadrement des loyers

Dans cette note, la notion de « tarif » correspond au montant loyer + charges payé par l'étudiant à partir de 2025/2026. La notion de « logement » correspond à un hébergement quelle que soit la typologie de l'appartement (colocation ou studio).

1. Présentation du principe de l'encadrement des loyers

La convention qui lie l'ENS de Lyon à Alliade pour la résidence Bonnamour devient caduque au 30 septembre 2025. En conséquence, la règlementation sur l'encadrement des loyers s'applique désormais aux logements de la résidence.

L'encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne est une expérimentation qui a pour but de limiter l'augmentation des loyers dans des secteurs en forte tension immobilière.

Un loyer de référence est fixé et les propriétaires ne peuvent pas dépasser ce loyer majoré de 20 %, ni fixer un loyer en dessous d'un seuil plancher correspondant au loyer de référence minoré de 30%.

Le loyer de référence est un coefficient multiplicateur par m2 qui s'applique à la superficie totale du logement considéré. Le loyer ainsi calculé doit être divisé par l'ensemble des colocataires partageant le logement.

Nos logements sont :

- Non meublés ;
- Construits entre 1991 et 2005 ;
- Situés en zone 4 (selon l'adresse 90 rue André Bollier).

Selon ces critères, l'arrêté préfectoral du 22 octobre 2024 définit les montants comme suit :

- Pour un studio : loyer de référence : 16,90€/m2 – majoré : 20,3€ – minoré 11,8€
- Pour un logement de 4 pièces ou plus : 11,2€/m2 – majoré : 13,4€ – minoré 7,8€

2. Etat des lieux

Nos tarifs sont actuellement présentés sans tenir compte de la distinction loyer/charges. Or le coefficient multiplicateur à l'encadrement des loyers est prévu pour s'appliquer sur un loyer hors charges. La comparaison avec un montant composé du total loyer + charges conduit mécaniquement au dépassement du plafond.

La résidence Bonnamour comporte 344 logements en colocation (un appartement composé d'une pièce commune et de 3, 4 ou 5 chambres avec salle de bain privative) et 18 studios dans le bâtiment F (aussi appelé bâtiment D5F - anciennement hôtel des invités).

L'encadrement des loyers étant lié à la superficie et au nombre de pièces du logement, chaque appartement a un montant plafond et un montant plancher différent car les superficies sont toutes différentes.

Actuellement les tarifs de la résidence Bonnamour sont de 3 catégories :

Tarifs 2024-2025 / colocation	Prix	Nombre	Total
Chambre simple (20m2)	379	337	127 723 €
Chambre double (25m2)	445	7	3 115 €
Grand studio (32m2)	430	0	0 €
			130 838 €

Tarifs 2024-2025 / Bâtiment F	Prix	Nombre	Total
Chambre simple (20m2)	379	13	4 927 €
Chambre double (25m2)	445	4	1 780 €
Studio (32m2)	430	1	430 €
			7 137 €

3. Calcul de charges

Les charges locatives récupérables sont la contribution du locataire aux dépenses engagées par le propriétaire pour le fonctionnement de l'immeuble. Elles sont limitées à certaines dépenses prévues par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

Il est proposé de fonctionner avec un forfait de charges : somme fixe demandée chaque mois au locataire qui ne sera pas ajustée en fonction des charges réellement payées. (Exemple de l'INSA). La loi précise que « ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté » (article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Les charges considérées sont les suivantes, basées sur les dépenses de l'année 2024.

Charges récupérables	**D5 - Résidence Bonnamour**	**D5F - Hôtel des invités**	**Total**
Taxes d'ordures ménagères	14 766,00 €	856,00 €	15 622,00 €
Ménage des parties communes	15 864,00 €	536,00 €	16 400,00 €
Ménage (prestations à la demande)	4 924,00 €	9,00 €	4 933,00 €
Agents d'entretien	4 473,00 €	259,00 €	4 732,00 €
Contrôle d'accès	4 220,00 €	245,00 €	4 465,00 €
Désenfumage	1 087,00 €	63,00 €	1 150,00 €
Désinsectisation	720,00 €	42,00 €	762,00 €
Electricité	61 388,00 €	6 292,00 €	67 680,00 €
Eau	62 203,00 €	4 389,00 €	66 592,00 €
Chauffage	122 224,00 €	7 531,00 €	129 755,00 €
Total des charges	**291 869,00 €**	**20 222,00 €**	**312 091,00 €**

4. Propositions de calcul

4.1 Eléments préliminaires

L'objectif porté par les personnes membres du groupe de travail est d'avoir un calcul simple à comprendre et simple à mettre en œuvre dans un contexte contraint par l'ancienneté du logiciel utilisé et de charge de travail forte pour les services impliqués.

Une attention a été portée aux recettes de l'ENS dans chacune des options de manière à proposer un modèle qui ne minore ni ne majore les recettes antérieures.

4.2 Proposition : répartition des charges par logement

La proposition est de faire un calcul de charges qui prévoit une répartition des charges par logement. Le montant des charges mensuelles pour chaque locataire est calculé par le total des charges récupérables divisé par le nombre de logements et réparti sur 10 mois (période d'occupation des logements). Suivant ce calcul, le montant est de 86€/ mois / locataire.

4.2.1 Logements en colocation (bâtiments A à E)

Il est tout d'abord proposé de supprimer la catégorie de chambre double qui n'est plus applicable au regard de l'encadrement des loyers. L'ensemble des chambres en colocation seraient désormais des chambres simples.

Dans un deuxième temps, il est proposé de créer différentes catégories de chambres simples selon la surface disponible par occupant.

Nouveaux tarifs colocations	Loyer	Charges	Total tarif	Nombre	Total Recettes
Inférieur à 20m2/ personne	255	86	341	8	2 728 €
De 20 à 21m2 / personne	275	86	361	47	16 967 €
De 21 à 22m2 / personne	282	86	368	83	30 544 €
De 22 à 23 m2/personne	296	86	382	59	22 538 €
Supérieur à 23 m2 par personne	308	86	394	147	57 918 €
					130 695 €

4.2.2 Studios (bâtiment F)

Concernant le bâtiment F, les problématiques sont différentes car les logements sont des studios pour lesquels le coefficient multiplicateur est plus important et les loyers de référence plus élevé.

Il est proposé de créer deux tarifs : studio et grand studio. Cette distinction se base sur la superficie du logement (inférieur à 25m2 ou supérieur à 25m2).

Dans ce cas un logement PMR de 43,9m2 reste sous le tarif plancher de l'encadrement des loyers mais cette exception parait acceptable sachant que l'ensemble des autres logements respecte la réglementation de l'encadrement des loyers.

2025-2026 Bâtiment F studios	Loyer	Charges	Total tarif	Nombre	Total Recettes
Studio	350	86	436	13	5 668 €
Grand studio	388	86	474	5	2 370 €
					8 038 €

Dans cette proposition, le total des recettes prévisionnelles (pour un taux d'occupation à 100%) reste stable passant 137 975€ à 138 733€

4.3 Evolution des tarifs selon les logements

Le tableau ci-dessous présente les évolutions selon les catégories de logement.

La première ligne se lit : 8 logements anciennement catégorisés comme chambre simple deviennent des logements de catégorie « inférieur à 20m2/personne » pour un tarif qui passe de 379€/mois à 341€/mois.

Ancienne catégorie	Ancien tarif	Quantité	Nouvelle catégorie	Loyer	Charges	Total nouveau tarif
Chambre simple	379	8	Inférieur à 20m2/ personne	255	86	341
Chambre simple	379	47	De 20 à 21m2 / personne	275	86	361
Chambre simple	379	83	De 21 à 22m2 / personne	282	86	368
Chambre simple	379	59	De 22 à 23 m2/personne	296	86	382
Chambre simple	379	140	Supérieur à 23 m2 par personne	308	86	394
Chambre simple	379	11	Studio	350	86	436
Chambre simple	379	2	Grand studio	388	86	474
Chambre double	445	0	De 20 à 21m2 / personne	275	86	361
Chambre double	445	0	De 21 à 22m2 / personne	282	86	368
Chambre double	445	0	De 22 à 23 m2/personne	296	86	382
Chambre double	445	7	Supérieur à 23 m2 par personne	308	86	394
Chambre double	445	2	Studio	350	86	436
Chambre double	445	2	Grand studio	388	86	474
Studio	430	1	Grand studio	388	86	474