

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'aménagement du
territoire et de la décentralisation

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

Avis du 5 février 2025 relatif à la fixation des loyers et des redevances maximaux des conventions conclues en application des articles L. 353-1 et L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation

NOR : ATDL2502074V

(Texte non paru au Journal officiel)

Le présent avis se substitue à l'avis du 8 février 2024 relatif à la fixation du loyer maximal des conventions.

Il a pour objet, pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2025, de :

- Fixer les valeurs maximales des loyers et des redevances de zone des logements et des logements-foyers nouvellement conventionnés ou dont les conventions sont modifiées par avenant dans le cadre du dispositif « seconde vie », en vue de la négociation des loyers et redevances maximaux fixés en application des articles D. 353-16 et suivants et de l'article R. 353-157 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Pour 2025, ces valeurs ont été réévaluées, par rapport aux valeurs mentionnées dans l'avis du 8 février 2024 susmentionné, sur la base de la hausse de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^e trimestre de l'année 2024. La variation de cet indice en 2024 étant égale à + 3,26 %, les valeurs maximales des loyers et redevances des conventions nouvelles signées en 2025 seront réévaluées sur la base d'une hausse de 3,26 %.

- Rappeler les modalités de révision des loyers et redevances des conventions en cours telles que fixées par l'article L. 353-9-2 du CCH.

Les loyers et redevances maximaux des conventions en cours sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'IRL du 2^e trimestre de l'année précédente, en application de l'article L. 353-9-2 du CCH. Les loyers et redevances maximaux des conventions en cours sont donc révisés au 1^{er} janvier 2025 à hauteur de + 3,26 %.

Les valeurs fixées dans le présent avis constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. Des valeurs maximales inférieures à celles prévues par le présent avis peuvent être inscrites dans les nouvelles conventions relatives à des logements ordinaires ou à des logements-foyers.

Les services de l'État chargés du conventionnement doivent procéder à l'instruction des loyers maximaux envisagés dans les projets de convention.

Cette instruction, préalable à la conclusion des conventions, consiste à évaluer, d'une part, le caractère proportionné des loyers maximaux envisagés au regard du nécessaire équilibre économique de gestion des organismes et, d'autre part, à évaluer l'adéquation de la dépense totale de loyer (somme des montants de loyer, des charges et des coûts de consommations liées au logement) avec les ressources des locataires et des résidents et la qualité du service qui leur est rendu. **L'instruction par vos services portera une attention particulière à l'impact des loyers maximaux envisagés sur la solvabilité des locataires et des résidents, en tenant compte des surfaces et des loyers ou redevances maximaux pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL).**

Pour garantir le caractère social des logements, vous veillerez à ce que soit maintenu un écart minimal d'environ 20 % entre les loyers observés dans le parc privé et les loyers maximaux des logements nouvellement conventionnés ou entrant dans le dispositif « seconde vie ». A cette fin, vous pourrez vous référer aux informations publiées par l'observatoire local des loyers, lorsqu'il en existe un sur le territoire de votre ressort ou, à défaut, à la carte nationale des loyers publiée par le ministère de l'aménagement du territoire et de la décentralisation.

Le loyer maximal inscrit dans une convention est égal au loyer maximal de base (loyer maximal de zone multiplié par un coefficient de structure) auquel sont éventuellement ajoutées des majorations, dites « marges locales ». Ces majorations doivent être justifiées par une amélioration de la qualité de service pouvant conduire à des baisses de charges pour les locataires. Après négociation avec les bailleurs, vous pourrez accorder des majorations conformément aux barèmes locaux, en vous inscrivant dans les deux orientations suivantes :

- contribuer à la transition énergétique et environnementale et permettre la maîtrise des dépenses des ménages ;
- améliorer la qualité de service, en tenant compte de la localisation des logements.

Pour l'année 2025, dans le cadre de la négociation avec les bailleurs en vue de la fixation des majorations, vous pourrez accorder des majorations portées jusqu'à +15 % des loyers maximaux de logements faisant l'objet d'opérations conçues pour répondre aux deux orientations ci-avant.

Le présent avis sera publié au Bulletin officiel du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

Fait le 5 février 2025

Pour le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation et par délégation,
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

Damien BOTTEGHI