

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la Cohésion des Territoires
et des
Relations avec les collectivités
territoriales

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

Avis du 21 janvier 2020 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application des articles L. 353-1 et L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation

NOR : TERL1936427V

(Texte non paru au journal officiel)

Le présent avis se substitue à l'avis du 17 janvier 2019 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 2020, de :

- fixer les valeurs maximales des loyers et les valeurs maximales des redevances de zone des logements et des logements foyers nouvellement conventionnés, 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) ;
- 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 valeurs maximales des loyers et redevances des conventions nouvelles signées en cours d'année étant réévaluées sur la base de la hausse de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^e trimestre de l'année précédente, la valeur de cet indice en 2019 étant égale à 1,53 %, les valeurs maximales des loyers et redevances des conventions nouvelles signées en 2020 seront réévaluées sur la base d'une hausse de 1,53 %.

S'agissant des loyers et redevances maximums des conventions en cours, ils 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 maximums des conventions en cours seront donc révisés à hauteur de +1,53 %.

J'insiste sur le fait que les valeurs fixées dans cet avis constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. En effet, des valeurs maximales inférieures à ces valeurs peuvent être inscrites dans les nouvelles conventions conclues concernant des logements ordinaires ou des logements foyers.

Les services de l'État, en charge du conventionnement, doivent être particulièrement attentifs à la fixation de ces loyers maximums.

Ainsi, ces loyers maximums doivent faire l'objet d'un examen par vos services, lesquels doivent se préoccuper, d'une part, du nécessaire équilibre de gestion des organismes et, d'autre part, de

la dépense globale de loyer (loyer + charges + consommations liées au logement) au regard des ressources des locataires ou des résidents et du service rendu. **Vous porterez une attention particulière à la solvabilité de ces derniers lors de la fixation des loyers maximaux en tenant compte des surfaces et des loyers ou redevances maximaux pris en compte pour le calcul de l'APL.**

Par ailleurs, pour garantir le caractère social des logements, il convient de maintenir un écart minimal d'environ 20 % entre les loyers du parc privé et les loyers maximaux des logements conventionnés.

Enfin, je vous rappelle que le loyer maximal de la convention est égal au loyer maximal de base ($Lmzone \times CS$) à laquelle sont éventuellement ajoutées des majorations, ces marges locales doivent correspondre à une amélioration de la qualité de service ou à la maîtrise de la quittance pour le locataire. Ces majorations seront accordées conformément aux barèmes locaux établis ou révisés en 2019 et s'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.

Toutefois, la fixation de ces majorations doit faire suite à une concertation avec les bailleurs.

Dans ce cadre, et conformément à l'annonce faite dans l'avis loyers du 12 avril 2016, je vous invite pour l'année 2020, à répondre favorablement à toutes sollicitations de leur part visant à engager un dialogue dans la limite maximum de 15 % pour l'ensemble des opérations.

Le présent avis sera publié au Bulletin Officiel du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire et du Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

Fait le 21 janvier 2020

Pour la ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales
et par délégation,

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

François ADAM