

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la transition écologique et  
de la cohésion des territoires

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

### **Avis du 8 février 2024 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 : TREL2404023V

*(Texte non paru au Journal officiel)*

Le présent avis se substitue à l'avis du 21 janvier 2023 relatif à la fixation du loyer maximal des conventions.

Il a pour objet, pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2024, de :

- Fixer les valeurs maximales des loyers et des redevances de zone des logements et des logements-foyers nouvellement conventionnés en vue de la négociation des loyers et redevances maximums 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 2024, ces valeurs ont été réévaluées, par rapport aux valeurs mentionnées dans l'avis du 21 janvier 2023 susmentionné, sur la base de la hausse de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2<sup>e</sup> trimestre de l'année 2023. La variation en glissement annuel de l'IRL ayant été plafonnée par la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, les valeurs maximales des loyers et redevances de zone ont été réévaluées pour 2024 en tenant compte de ce plafonnement, soit une augmentation de 3,50 % pour la France Hexagonale, 2.50 % pour l'Outre-mer et 2 % pour la collectivité de Corse
- 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 maximums des conventions en cours sont révisés chaque année au **1<sup>er</sup> janvier** en fonction de l'IRL du 2<sup>e</sup> 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 sont donc révisés au 1<sup>er</sup> janvier 2024 à hauteur de + 3,50 % pour la France Hexagonale, 2.50 % pour l'Outre-mer et 2 % pour la collectivité de Corse.

**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 maximaux.

Ainsi, ces loyers maximaux 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 (LM zone x coefficient de structure) auquel sont éventuellement ajoutées des majorations, ces marges locales devant 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 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, je vous invite pour l'année 2024 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 de la cohésion des territoires.

Fait le 8 février 2024

Pour le ministre de la transition écologique  
et de la cohésion des territoires et par délégation,  
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

Damien BOTTEGHI