

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère du logement
et de l'habitat durable

Direction générale de l'aménagement, du
logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et
des paysages
Sous-direction de la législation de
l'habitat et des organismes constructeurs
Bureau des rapports locatifs

Avis du 12 avril 2016
relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions
conclues en application de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation

NOR ETLL1600488V
(Texte non paru au Journal Officiel)

La Ministre du logement et de l'habitat durable à

Pour exécution :

Préfets de région,
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)
Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Ile de France (DRIHL)
Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL)

Préfets de département,
Direction départementale des territoires (DDT)
Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)

Pour information :

Secrétariat général (SPES-DAJ)

Résumé : Le présent avis a pour objet de fixer pour l'année 2016 les loyers et les redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation

Catégorie : directives adressées par la Ministre aux services chargés de leur application	Domaine logement
Mots clés liste fermée : logement	Mots clés libres loyers et redevances maximums

Texte (s) de référence : Article L.353-9-2 du code de la construction et de l'habitation			
Date de mise en application 1 ^{er} janvier 2016			
Pièce(s) annexe(s) 11 annexes			
N° d'homologation Cerfa :			
Publication	BO x	Site circulaires.legifrance.gouv.fr x	<input type="checkbox"/> Non publiée

Le présent avis se substitue à l'avis du 10 février 2015 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 2016**, de :

- **fixer les valeurs maximales des loyers et redevances de zone des logements et des logements foyers nouvellement conventionnés,**
- rappeler les modalités de révision des loyers et redevances **des conventions en cours telles que fixées par l'article L.353-9-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).**

Ainsi, les valeurs maximales des loyers et redevances des conventions nouvelles signées au cours de l'année 2016 seront réévaluées sur la base **d'une hausse de 0,08 %**.

S'agissant des conventions en cours, les règles sont fixées par l'article L. 353-9-2 du CCH, lequel précise que les loyers et redevances maximaux des conventions en cours sont révisés chaque année au **1^{er} janvier** en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^e trimestre de l'année précédente. **Ils seront, ainsi, révisés, pour l'année 2016, sur la base de l'IRL du 2^e trimestre de l'année 2015, soit + 0,08 %.**

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'Etat, 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. Pour 2016, **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 CS) auquel sont éventuellement ajoutées des majorations. Celles-ci 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 2015.

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

Dans ce cadre je vous invite pour l'année 2016, à répondre favorablement à toutes sollicitations de leur part visant à engager un dialogue dans la limite maximum de :

- 12 % pour une opération sans ascenseur ou pour les opérations avec ascenseur obligatoire,
- jusqu'à 18 % pour les opérations dotées d'un ascenseur non obligatoire (cf annexe 4).

Dès à présent, je vous informe que pour l'année 2017, en raison notamment des difficultés croissantes des ménages les plus défavorisés pour accéder au parc locatif social, la limite sera fixée, pour l'ensemble des opérations, à 15 %.

Dans le courant du deuxième semestre de l'année 2016, un guide de référence national vous sera transmis. Ce guide a vocation à devenir un outil à la négociation des marges « loyer » au niveau local et devra permettre d'évaluer leur pertinence. Il rappellera notamment les critères applicables à partir du 1^{er} janvier 2017 qui s'inscriront dans deux orientations :

- 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.

Le présent avis sera publié au *Bulletin Officiel* du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Fait le **12 AVR. 2016**

Pour le Ministre et par délégation,
le Directeur
de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages


Laurent GIROMETTI