Publié le 18 novembre 2022

Précisions sur la révision des loyers des logements conventionnés et non conventionnés en 2023 et 2024

La loi sur le pouvoir d'achat du 16 août 2022, destinée à lutter contre les effets de l'inflation, a plafonné l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023 à 3,5 %.

Afin de limiter l'impact de l'inflation sur les hausses de loyer, la loi pour le pouvoir d'achat du 16 août 2022 a mis en place un dispositif temporaire de plafonnement de la variation de l'IRL et, par voie de conséquence, des loyers. Par dérogation aux dispositions législatives relatives à la révision des loyers, **la variation de l'IRL ne pourra excéder 3,5 % entre le 3e trimestre 2022 et le 2e trimestre 2023.**

Ce plafond est réduit à 2,5 % pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte. En Corse, sous certaines conditions, le préfet peut réduire cette limite à 2 %.

Or, la révision des loyers des logements conventionnés se fait selon l'IRL du 2e trimestre de l'année précédente, comme cela est prévue à l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation. La sous-direction de la législation de l'habitat et des organismes de logement social de la Dhup a confirmé que le plafonnement à 3,5 % concernait uniquement la fixation des IRL entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023 et non la fixation de de la révision annuelle pour 2023.

Ainsi, la dérogation à l'article L. 353-9-3 du CCH prévue au 7° du V de l'article 12 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat plafonne l'évolution de l'IRL du 2 trimestre 2023, qui s'appliquera au 1er janvier 2024 pour la

révision annuelle des loyers des logements conventionnés et non sur le plafonnement de l'IRL à utiliser pour la révision des loyers au 1er janvier 2023, qui pourra se faire selon l'IRL du 2e trimestre 2022, soit selon une hausse de 3,6 % au maximum.

Néanmoins, la Fédération des Elus des Epl invite ses adhérents à ne pas dépasser une hausse de 3,5 % pour la révision des loyers des logements conventionnés, par analogie avec la revalorisation des Apl à 3,5 % intervenue en juillet 2022.

Pour la révision annuelle des logements non conventionnés**, il faut se référer à l'IRL mentionné dans les baux conclus avec vos locataires**, qui selon l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 correspond, à défaut de clause contractuelle fixant la date de référence de l'IRL, à celui du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.
S'il s'agit, par exemple, de l'IRL du 3e trimestre, la révision des loyers pour 2023 ne pourra dépasser 3,49 % (soit l'évolution de l'IRL du 3e trimestre 2022 publiée par l'INSEE) **et non 3,5 %.**

Gel des loyers des logements classés F et G

En ce qui concerne la question de savoir si les logements conventionnés des SEM sont concernés par le gel des loyers dans les « passoires » énergétiques institué par l'article 159 de la loi « Climat et résilience », le III de l'article 17-1, de la loi du 6 juillet 1989 en vigueur à compter du 24 août 2022, dispose expressément que la révision de loyer prévue au I du même article ne peut pas être appliquée dans les logements de la classe F ou de la classe G. Il s'en déduit que tous les logements qui ne se voient pas appliquer le I du 17-1 de la loi de 1989 sont exclus de cette disposition de gel. Il convient donc d'examiner plus précisément les exclusions prévues par l'article 40 de la loi de 1989 concernant les Sem.

En effet, le 2ème alinéa du VII de cet article rend le I du 17-1 non applicable aux logements conventionnés des SEM qui ont signé une convention d'utilité sociale (CUS). **Par conséquent, les logements conventionnés de classe F et G des Sem qui ont signé une CUS ne sont pas soumis à la mesure de gel des loyers.**

En revanche, les logements conventionnés de classe F et G des Sem qui n'ont pas signé de CUS sont soumis à la mesure de gel des loyers.

Néanmoins, dans le contexte actuel, d'augmentation des prix de l'énergie dans le logement collectif, **il est nécessaire de faire attention à une augmentation significative des loyers dans les passoires du parc social, lesquelles génèrent in fine des frais de charges importants pour les locataires**. Au contraire, une absence d'augmentation des loyers dans les passoires, même si la possibilité juridique existe, serait logiquement perçue comme la marque de bailleurs responsables et soucieux de la solvabilité de leurs locataires.