

Publié le 8 décembre 2023

Révision des loyers des logements conventionnés en 2024

Les dispositions du code de la construction et de l'habitation précisent, au sujet des baux des logements conventionnés gérés par les Sem, que le loyer peut être révisé chaque année le 1er janvier dans les limites de l'évolution de l'RIL du 2e trimestre de l'année précédente.



Révision annuelle au 1er janvier 2024

L'article 9 de l'annexe I à l'article D. 353-59 du CCH indique que le loyer pratiqué peut être « révisé chaque année le 1er janvier en cours de contrat de location, dans les conditions prévues à l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation. »

Or, selon l'article L. 353-9-3 du CCH « les loyers et redevances pratiqués pour les logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article [L. 831-1](#), à l'exception des logements mentionnés à l'article L. 321-8, **sont révisés chaque année au 1er janvier, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers** prévu au I de l'article [17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#). **La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.** »

L'article L. 442-1-2 CCH prévoit une délibération des organismes HLM pour décider des augmentations annuelles de loyers, ainsi qu'une transmission de cette délibération au préfet. **Néanmoins, cette disposition n'est pas applicable aux Sem.** En effet, l'article L. 481-2 CCH, qui énumère les dispositions applicables aux Sem, ne mentionne pas l'article L. 442-1-2 CCH. **Ainsi la hausse des loyers des logements conventionnés peut éventuellement passer en conseil d'administration, mais cela n'est pas obligatoire et contrairement aux organismes Hlm, il n'est pas nécessaire pour les Sem d'obtenir l'accord du préfet.**

Par contre, si votre Sem dispose d'un conseil de concertation locative, il faut le réunir afin d'informer les représentants des locataires des hausses de loyer prévues au 1^{er} janvier.

Logements conventionnés classés F et G

Si les dispositions de la loi Climat et résilience du 21 août 2021 ont bien modifié celles de la loi du 6 juillet 1989, qui s'appliquent aux baux des logements privés, elle n'a pas modifié l'article L. 353-9-3 du CCH. Il est donc encore possible de réviser les loyers des logements conventionnés classés F ou G (dans la limite de 3,5 %), au 1er janvier 2024. Néanmoins, cela risque changer l'année prochaine, puisque le Gouvernement pourrait modifier ce texte dans le cadre de la future loi sur le Logement prévue pour le printemps 2024.

Plafonnement de la hausse de l'IRL à 3,5 % en métropole

La révision annuelle des loyers des logements conventionnés ne peut dépasser l'évolution de l'IRL du 2e trimestre de l'année précédente, soit celui du 2e trimestre 2023 pour une augmentation en janvier 2024 (la hausse des loyers selon l'évolution de l'IRL étant un maximum).

Néanmoins, l'évolution de l'IRL est limitée à 3,5 % en métropole jusqu'en avril 2024 afin de prendre en compte le niveau d'inflation élevé. En effet, la loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat du 18 août 2022 a plafonné la variation annuelle de l'indice des révisions des loyers (IRL) jusqu'au 1er trimestre 2024. Concernant les révisions de l'IRL entre octobre 2022 et avril 2024, la hausse est ainsi plafonnée à :

- 3,5 % en métropole ;
- 2 % en Corse ;
- 2,5 % en Outre-mer.

À télécharger

- [Note Augmentation annuelle des loyers](#)

Par Fabien GUEGAN