

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA DÉCENTRALISATION

Décret n° 2025-206 du 28 février 2025 relatif aux conventions à l'aide personnalisée au logement des logements locatifs sociaux et aux modalités d'augmentation des loyers maximaux à l'issue de certains travaux de rénovation lourde

NOR : ATDL2504082D

Publics concernés : propriétaires des logements locatifs sociaux conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL), communes et établissements publics de coopération intercommunale, services déconcentrés de l'Etat, locataires dans le parc social conventionné à l'aide personnalisée au logement (APL).

Objet : détermination des conditions dans lesquelles les loyers maximaux des logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation peuvent être augmentés lorsque des travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale des logements ont été réalisés dans les conditions prévues à l'article 1384 C bis du code général des impôts ; modification des conventions-type à l'aide personnalisée au logement pour permettre la conclusion de conventions comprenant plusieurs loyers maximaux.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Application : le présent décret est pris pour l'application de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 et de l'article 1384 C bis du code général des impôts.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 353-9-2, dans sa rédaction issue de l'article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ainsi que son article D. 353-16 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 1384 C bis,

Décrète :

Art. 1^{er}. – L'article D. 353-16 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 6° Lorsque le loyer maximum a fait l'objet d'une augmentation par avenant en application du troisième alinéa de l'article L. 353-9-2, il n'est applicable qu'aux nouveaux locataires. »

Art. 2. – Après l'article D. 353-16 du même code, il est inséré un article D. 353-16-1 ainsi rédigé :

« Art. D. 353-16-1. – Le taux maximum prévu par le troisième alinéa de l'article L. 353-9-2 est celui qui aboutit à un montant de loyer maximum identique à celui qui aurait été applicable pour un même logement neuf en tenant compte de la nature du ou des prêts prévus dans la décision d'agrément des travaux mentionnée au d du 6° du I de l'article 278 *sexies* A du code général des impôts.

« Le montant de loyer maximum qui aurait été applicable pour un même logement locatif neuf est calculé selon les modalités définies annuellement par un arrêté du ministre chargé du logement et en fonction de la localisation et des modalités de financement du logement, des caractéristiques et de la qualité de la construction de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et de la taille moyenne des logements.

« Lorsqu'il est exprimé en surface corrigée, le loyer maximum est exprimé en surface utile, telle que définie à l'article D. 331-10. »

Art. 3. – L'annexe I à l'article D. 353-1 du même code est ainsi modifiée :

1° Au début du deuxième alinéa de l'article 9, le mot : « Le » est remplacé par les mots : « Lorsque la superficie est exprimée en surface corrigée ou lorsque l'opération a bénéficié d'un des prêts locatifs aidés ou n'a pas bénéficié d'un de ces prêts, le » ;

2° Après le deuxième alinéa de l'article 9, sont insérées les dispositions suivantes :

« Lorsque l'opération a bénéficié de plus d'un prêt locatif aidé (PLAi, PLUS, PLS), le loyer maximum déterminé pour chacun des prêts obtenus est renseigné dans le tableau ci-dessous :

«

Prêt locatif aidé	Loyer maximum en euros par mètre carré par mois (exprimé en surface utile)
PLAi	...
PLUS	...
PLS	...

» ;

3° L'article 9 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le loyer maximum a fait l'objet d'une augmentation par avenant en application du troisième alinéa de l'article L. 353-9-2, il n'est applicable qu'aux nouveaux locataires. » ;

4° Au deuxième alinéa de l'article 9 *bis*, après les mots : « fait suite à une acquisition, », sont insérés les mots : « , et lorsque l'opération a bénéficié d'un des prêts locatifs aidés ou n'a pas bénéficié d'un de ces prêts, » ;

5° Au deuxième alinéa de l'article 9 *bis*, après la première phrase, sont insérés la phrase et le tableau suivants : « Lorsque l'opération a bénéficié de plus d'un prêt locatif aidé (PLAi, PLUS, PLS), le loyer dérogatoire maximum déterminé pour chacun des prêts obtenus est renseigné dans le tableau ci-dessous :

«

Prêt locatif aidé	Loyer dérogatoire maximum en euros par mètre carré par mois (exprimé en surface utile)
PLAi	...
PLUS	...
PLS	...

».

Art. 4. – Le 5 du A du 3° du document prévu par l'article 1^{er} des annexes I et II à l'article D. 353-1 du code de la construction et de l'habitation lorsque le loyer maximum des logements est exprimé en surface utile, figurant à l'annexe III à l'article D. 353-1 du même code, est remplacé par les dispositions suivantes :

« 5. Décompte des surfaces et des coefficients propres au logement appliqués pour le calcul du loyer :

« 5-a) L'opération a bénéficié d'un des prêts locatifs aidés ou n'a pas bénéficié d'un de ces prêts :

«

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (art. R. 156-1)	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement (col. 4 × col. 5 × col. 6) (*)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Total						

(*) La majoration prévue à l'article 9 de la convention est susceptible de s'appliquer à ces loyers.

« 5-b) L'opération a bénéficié de plus d'un prêt locatif aidé (PLAi, PLUS, PLS) :

« – Logements financés via un PLAi

«

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (art. R. 156-1)	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement (col. 4 x col. 5 x col. 6)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Total						

« – Logements financés via un PLUS

«

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (art. R. 156-1)	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement (col. 4 x col. 5 x col. 6) (*)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Total						

(*) La majoration prévue à l'article 9 de la convention est susceptible de s'appliquer à ces loyers.

« – Logements financés via un PLS

«

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (art. R. 156-1)	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement (col. 4 x col. 5 x col. 6)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Total						

».

Art. 5. – L'annexe I à l'article D. 353-59 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Au début du deuxième alinéa de l'article 8, le mot : « Le » est remplacé par les mots suivants : « Lorsque la superficie est exprimée en surface corrigée ou lorsque l'opération a bénéficié d'un des prêts locatifs aidés ou n'a pas bénéficié d'un de ces prêts, le » ;

2° Après le deuxième alinéa de l'article 8, sont insérées les dispositions suivantes :

« Lorsque l'opération a bénéficié de plus d'un prêt locatif aidé (PLAi, PLUS, PLS), le loyer maximum déterminé pour chacun des prêts obtenus est renseigné dans le tableau ci-dessous :

«

Prêt locatif aidé	Loyer maximum en euros par mètre carré par mois (exprimé en surface utile)
PLAi	...
PLUS	...
PLS	...

» ;

3° L'article 8 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le loyer maximum a fait l'objet d'une augmentation par avenant en application du troisième alinéa de l'article L. 353-9-2, il n'est applicable qu'aux nouveaux locataires. » ;

4° Au deuxième alinéa de l'article 8 *bis*, après les mots : « fait suite à une acquisition, », sont insérés les mots : « , et lorsque l'opération a bénéficié d'un des prêts locatifs aidés ou n'a pas bénéficié d'un de ces prêts, » ;

5° Au deuxième alinéa de l'article 8 *bis*, après la première phrase, sont insérés la phrase et le tableau suivants :
 « Lorsque l'opération a bénéficié de plus d'un prêt locatif aidé (PLAi, PLUS, PLS), le loyer dérogatoire maximum déterminé pour chacun des prêts obtenus est renseigné dans le tableau ci-dessous :

«

Prêt locatif aidé	Loyer dérogatoire maximum en euros par mètre carré par mois (exprimé en surface utile)
PLAi	...
PLUS	...
PLS	...

».

Art. 6. – Le 5 du A du 3° du document prévu par l'article 1^{er} de l'annexe à l'article D. 353-59 du code de la construction et de l'habitation lorsque le loyer maximum des logements est exprimé en surface utile, figurant à l'annexe I à l'article D. 353-59 du même code, est remplacé par les dispositions suivantes :

« 5. Décompte des surfaces et des coefficients propres au logement appliqués pour le calcul du loyer :

« 5-a) L'opération a bénéficié d'un des prêts locatifs aidés ou n'a pas bénéficié d'un de ces prêts :

«

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (art. R. 156-1)	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement (col. 4 x col. 5 x col. 6) (*)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Total						

(*) La majoration prévue à l'article 9 de la convention est susceptible de s'appliquer à ces loyers.

« 5-b) L'opération a bénéficié de plus d'un prêt locatif aidé (PLAi, PLUS, PLS) :

« – Logements financés via un PLAi

«

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (art. R. 156-1)	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement (col. 4 x col. 5 x col. 6)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Total						

« – Logements financés via un PLUS

«

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (art. R. 156-1)	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement (col. 4 x col. 5 x col. 6) (*)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Total						

(*) La majoration prévue à l'article 9 de la convention est susceptible de s'appliquer à ces loyers.

« – Logements financés via un PLS

«

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (art. R. 156-1)	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement (col. 4 x col. 5 x col. 6)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Total						

».

Art. 7. – L'annexe I à l'article D. 353-90 du même code est ainsi modifiée :

1° Au début du deuxième alinéa de l'article 8, le mot : « Le » est remplacé par les mots suivants : « Lorsque l'opération a bénéficié d'un des prêts locatifs aidés ou n'a pas bénéficié d'un de ces prêts, le » ;

2° Après le deuxième alinéa de l'article 8, sont insérées les dispositions suivantes :

« Lorsque l'opération a bénéficié de plus d'un prêt locatif aidé (PLAi, PLUS, PLS), le loyer maximum déterminé pour chacun des prêts obtenus est renseigné dans le tableau ci-dessous :

«

Prêt locatif aidé	Loyer maximum en euros par mètre carré par mois (exprimé en surface utile)
PLAi	...
PLUS	...
PLS	...

» ;

3° L'article 8 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le loyer maximum a fait l'objet d'une augmentation par avenant en application du troisième alinéa de l'article L. 353-9-2, il n'est applicable qu'aux nouveaux locataires. »

Art. 8. – Le 5 du A du 3° du document prévu par l'article 1^{er} de l'annexe I à l'article D. 353-90 du code de la construction et de l'habitation, figurant à l'annexe I à l'article D. 353-90 du même code, est remplacé par les dispositions suivantes :

« 5. Décompte des surfaces et des coefficients propres au logement appliqués pour le calcul du loyer :

« 5-a) L'opération a bénéficié d'un des prêts locatifs aidés ou n'a pas bénéficié d'un de ces prêts :

«

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (art. R. 156-1)	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement (col. 4 x col. 5 x col. 6) (*)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Total						

(*) La majoration prévue à l'article 9 de la convention est susceptible de s'appliquer à ces loyers.

« 5-b) L'opération a bénéficié de plus d'un prêt locatif aidé (PLAi, PLUS, PLS) :

« – Logements financés via un PLAi

«

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (art. R. 156-1)	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement (col. 4 x col. 5 x col. 6)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Total						

« – Logements financés via un PLUS

«

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (art. R. 156-1)	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement (col. 4 x col. 5 x col. 6) (*)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Total						

(*) La majoration prévue à l'article 9 de la convention est susceptible de s'appliquer à ces loyers.

« – Logements financés via un PLS

«

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (art. R. 156-1)	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement (col. 4 x col. 5 x col. 6)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Total						

».

Art. 9. – L'annexe II à l'article D. 353-90 du même code est ainsi modifiée :

1° Au début du deuxième alinéa de l'article 8, le mot : « Le » est remplacé par les mots suivants : « Lorsque la superficie est exprimée en surface corrigée ou lorsque l'opération a bénéficié d'un des prêts locatifs aidés ou n'a pas bénéficié d'un de ces prêts, le » ;

2° Après le deuxième alinéa de l'article 8, sont insérées les dispositions suivantes :

« Lorsque l'opération a bénéficié de plus d'un prêt locatif aidé (PLAi, PLUS, PLS), le loyer maximum déterminé pour chacun des prêts obtenus est renseigné dans le tableau ci-dessous :

«

Prêt locatif aidé	Loyer maximum en euros par mètre carré par mois (exprimé en surface utile)
PLAi	...
PLUS	...
PLS	...

» ;

3° L'article 8 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le loyer maximum a fait l'objet d'une augmentation par avenant en application du troisième alinéa de l'article L. 353-9-2, il n'est applicable qu'aux nouveaux locataires. » ;

4° Au deuxième alinéa de l'article 8 *bis*, après les mots « fait suite à une acquisition, », sont insérés les mots : « , et lorsque l'opération a bénéficié d'un des prêts locatifs aidés ou n'a pas bénéficié d'un de ces prêts, » ;

5° Au deuxième alinéa de l'article 8 bis, après la première phrase sont insérés la phrase et le tableau suivants :
 « Lorsque l'opération a bénéficié de plus d'un prêt locatif aidé (PLAi, PLUS, PLS), le loyer dérogatoire maximum déterminé pour chacun des prêts obtenus est renseigné dans le tableau ci-dessous :

«

Prêt locatif aidé	Loyer dérogatoire maximum en euros par mètre carré par mois (exprimé en surface utile)
PLAi	...
PLUS	...
PLS	...

».

Art. 10. – Le 5 du A du III du document prévu par l'article 1^{er} de l'annexe II à l'article D. 353-90 du code de la construction et de l'habitation lorsque le loyer maximum des logements est exprimé en surface utile, figurant à l'annexe II à l'article D. 353-90 du même code, est remplacé par les dispositions suivantes :

« 5. Décompte des surfaces et des coefficients propres au logement appliqués pour le calcul du loyer :

« 5-a) L'opération a bénéficié d'un des prêts locatifs aidés ou n'a pas bénéficié d'un de ces prêts :

«

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (art. R. 156-1)	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement (col. 4 x col. 5 x col. 6) (*)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Total						

(*) La majoration prévue à l'article 9 de la convention est susceptible de s'appliquer à ces loyers.

« 5-b) L'opération a bénéficié de plus d'un prêt locatif aidé (PLAi, PLUS, PLS) :

« – Logements financés via un PLAi

«

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (art. R. 156-1)	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement (col. 4 x col. 5 x col. 6)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Total						

« – Logements financés via un PLUS

«

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (art. R. 156-1)	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement (col. 4 x col. 5 x col. 6) (*)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Total						

(*) La majoration prévue à l'article 9 de la convention est susceptible de s'appliquer à ces loyers.

« – Logements financés via un PLS

«

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (art. R. 156-1)	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER maximum du logement en euros par mètre carré de surface utile	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement (col. 4 x col. 5 x col. 6)
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
Total						

».

Art. 11. – Le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation et la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 28 février 2025.

FRANÇOIS BAYROU

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'aménagement du territoire
et de la décentralisation,*

FRANÇOIS REBSAMEN

*La ministre auprès du ministre de l'aménagement
du territoire et de la décentralisation,
chargée du logement,*

VALÉRIE LÉTARD