

LES LOYERS DES LOGEMENTS CONVENTIONNES

En application de l'article L.353-2 du code de la construction et de l'habitation, les conventions déterminent le montant maximal des loyers ainsi que les modalités de leur évolution.

I - La fixation des loyers maximaux :

Le loyer maximal, qui constitue un plafond à ne jamais dépasser, exprimé en € par m² de surface corrigée ou de surface utile, est indiqué dans la convention APL. Ce loyer est fixé d'après les valeurs de la circulaire « loyer » en cours, actualisée chaque année par le bureau LO2 et diffusée dans les services et qui comporte depuis le 1^{er} janvier 2010 les loyers plafonds de l'ensemble des conventions Etat et ANAH.

Ces valeurs constituent des maximaux à ne pas dépasser. Donc des prix inférieurs peuvent être inscrits dans la convention afin de garantir la vocation sociale des logements. Ainsi, en aucun cas les loyers sociaux ne doivent être équivalents à ceux du privé mais doivent présenter un différentiel à la baisse d'au moins 20% (doctrine).

Si un loyer prévisionnel a été convenu avec le bailleur lors du montage financier, en aucun cas ce montant n'ouvre droit à une quelconque réactualisation au sens juridique du terme. Il peut être maintenu ou au contraire aligné sur les nouvelles valeurs annuelles.

A - en surface corrigée :

Le loyer inscrit dans la convention est toujours inférieur ou égal au loyer maximal fixé par le tableau B de l'annexe I de la circulaire « loyer ». Le loyer des annexes (jardins, garages, box...) est fixé librement entre les parties (article 1er du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 modifié). Ces loyers dits « accessoires » ne sont pas soumis à l'inscription d'un montant maximal dans la convention APL.

B - en surface utile :

Les services de l'Etat disposent d'une marge de négociation par rapport au loyer maximal de zone prévu dans le tableau A de l'annexe I de la circulaire. On peut aussi se référer au « Guide de la surface utile » diffusé par le bureau QC4 de la DGALN. Le loyer des annexes n'entrant pas dans le calcul de la surface utile est plafonné par un loyer maximal fixé dans la convention. Il est librement négocié au niveau local entre les services de l'Etat et le bailleur. Aucun loyer ne saurait être demandé pour une annexe dont le loyer ne serait pas inscrit dans la convention.

C – en surface dite « fiscale » pour l'ANAH :

La surface fiscale correspond à la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 mètres carrés par logement. Les annexes retenues sont les mêmes que celles définies par l'arrêté du 9 mai 1995 en application de la réglementation sur la surface utile.

Contrairement aux autres loyers des conventions qui sont classifiés par zones géographiques 1, 1bis, 2 et 3 , les loyers calculés sur la base de la surface fiscale sont classifiés par zones, A, B, C , zones définies par l'arrêté du 19 décembre 2003.

La circulaire annuelle relative aux loyers conventionnés définit les plafonds de loyers des logements « sociaux » et « très sociaux », et permet d'y déroger sous certaines conditions dans la limite d'un loyer dérogatoire.

Pour les conventions signées avec l'ANAH depuis le 1^{er} octobre 2006, ce sont les services de l'ANAH ou le délégataire qui établissent, dans la limite de ces plafonds, les loyers maximaux à inscrire dans les conventions en fonction de la situation locale.

D – Les loyers accessoires :

Les loyers accessoires (garages, aires de stationnement, jardins, dépendances...) qui n'entrent pas dans le calcul des surfaces réglementées sont fixés librement par le bailleur et sont inscrits dans un tableau réservé à cet effet dans le descriptif du programme des conventions-type. L'Etat peut négocier le prix de ces loyers s'il estime qu'ils ne sont pas compatibles avec la vocation sociale des logements concernés ou qu'ils sont trop élevés par rapport aux mêmes loyers pratiqués dans le voisinage. Ces loyers sont réactualisés sur la même base que les loyers principaux des logements. Ils n'entrent pas en compte dans le calcul de l'APL et doivent, par conséquent, apparaître sur une ligne spécifique dans le bail.

II – L'entrée en vigueur des nouveaux loyers :

Pour les HLM (L.353-16) et les SEM (L.353-19), les nouveaux loyers s'appliquent à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention ou de la date d'achèvement des travaux .

Pour les autres bailleurs (L.353-7), le locataire dispose d'un délai de 6 mois pour accepter le nouveau bail. S'il refuse, il se retrouve sans droit ni titre après l'expiration de son bail.

Exception : le nouveau loyer est applicable de plein droit à compter de la date d'achèvement des travaux justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de normes minimales d'habitabilité (L.353-8).

III - Les règles d'évolution des loyers :

Il est nécessaire de bien distinguer les loyers plafonds des loyers pratiqués :

Les loyers maximaux dits « plafonds » :

La réactualisation des loyers n'est possible qu'à partir du moment où la convention est devenue opposable, qu'elle est donc entrée en vigueur.

Depuis la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (article 65), le loyer maximal est automatiquement réactualisé le 1^{er} janvier de chaque année en fonction des variations de l'indice de référence des loyers (IRL) de deuxième trimestre de l'année précédente.

Le loyer pratiqué :

Le loyer pratiqué doit toujours être inférieur ou égal au loyer maximal réactualisé de la convention.

Pour les HLM : le loyer pratiqué pour chaque logement conventionné peut être révisé chaque année le 1^{er} janvier et/ou le 1^{er} juillet. Cette augmentation est limitée à 10% par semestre (L.442-1).

Une circulaire « recommandation » relative aux hausses de loyers paraît chaque année au 4^{ème} trimestre afin d'aider les services à demander ou non une seconde délibération aux bailleurs. Elle n'est pas contraignante.

- pour les SEM et autres bailleurs : le loyer pratiqué peut être révisé chaque année dans les conditions de l'article 17 d) de la loi du 6 juillet 1989, c'est à dire que l'augmentation ne peut « excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE ».

Le loyer peut également être réévalué à chaque renouvellement du contrat de location selon les modalités définies par l'article 17 c de la loi de 89 : si le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut proposer au locataire un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et sous réserve que ce nouveau loyer ne dépasse pas le loyer maximum inscrit dans la convention.

IV - Le loyer dérogatoire :

Plusieurs décrets datant du 3 mai 2002 et publiés au Journal Officiel le 5 mai 2002 ont fixé les règles de calcul des loyers dans le cadre des opérations de rachat et de conventionnement par un bailleur social (HLM, SEM, autres bailleurs) de logements occupés du parc privé.

Deux loyers maximaux (prix maximum au m²) sont alors fixés dans la convention :

- un loyer maximal de base (correspondant à une valeur conventionnée) pour les ménages respectant les plafonds de ressources lors de l'acquisition ;

- un loyer maximal dérogatoire pour les ménages dépassant ces plafonds de ressources lors de cette même acquisition. Ce loyer maximal ne doit pas avoir pour conséquence d'autoriser une majoration de plus de 10% pour le locataire dont le loyer antérieur était déjà supérieur au nouveau loyer conventionné.

Afin d'éviter les effets d'aubaine, ce dispositif permet de maintenir le loyer des locataires dont les ressources excèdent les plafonds fixés pour l'attribution des logements sociaux au niveau de celui qu'ils acquittaient avant que leur logement ne soit acheté par un bailleur social ou de l'augmenter lorsqu'il était très faible.

Au fur et à mesure que les locataires quittent les lieux, les logements sont attribués sous conditions de ressources. Les nouveaux loyers pratiqués s'inscrivent alors dans le loyer maximal normal de la convention.

Pour les locataires dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources au moment de l'entrée en vigueur de la convention, le nouveau loyer s'inscrit dans la limite du loyer maximum « plafond » inscrit dans la convention. Une diminution du loyer acquitté par ces locataires peut en être la conséquence.

Articulation entre le SLS et le loyer dérogatoire :

Bien que la réglementation du SLS soit juridiquement opposable aux locataires déjà en place dont les revenus excèdent les plafonds de ressources visés à l'article R.331-12 du CCH, on admet, compte tenu du dispositif du loyer dérogatoire auquel ils sont soumis, qu'ils soient exonérés du versement effectif d'un surloyer.

Il y a lieu de considérer en effet que celui-ci est en fait inclus dans le loyer pratiqué qui par l'effet du dispositif du loyer maximal dérogatoire peut être fixé au-dessus du loyer plafond normal et, ainsi, être maintenu au niveau du loyer acquitté avant le conventionnement, voire le dépasser dans certaine limite.

En cas de litiges entre le locataire et le bailleur, c'est le tribunal judiciaire qui est compétent.

V – Sortie du conventionnement :

Modalités classiques :

Lorsque la convention prend fin, le bailleur n'est plus tenu de respecter le loyer maximum « plafond ».

Lors du renouvellement du bail, le loyer peut être réévalué, dans les conditions fixées par l'article 17 c) de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, pour atteindre progressivement les loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Jusqu'à échéance du bail, le loyer ne peut être augmenté que dans les conditions du contrat en cours.

Modalités spécifiques :Les articles 61, 62 et 64 de la loi ENL :

L'article 61 ajoute l'article L.411-5 au CCH et prévoit que les logements appartenant aux sociétés immobilière à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations (vise essentiellement le patrimoine d'ICADE ex SCIC) dont la convention APL arrive à expiration restent soumis pendant six ans aux plafonds de loyer fixés pour le PLS, dès lors que le locataire reste en place. Au départ de celui-ci, le loyer est fixé en fonction des dispositions de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989. Ces logements restent considérés comme des logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

L'article 62 stipule que les bailleurs de logements conventionnés appartenant à une personne morale autre qu'un organisme HLM et possédant plus de 10 logements, doivent, s'ils ne souhaitent pas renouveler la convention, informer deux ans avant son échéance, les locataires, le maire de la commune concernée et le représentant de l'Etat. Si le non renouvellement de la convention fait passer la commune au-dessous du seuil de 20% fixé par l'article 55 de la loi SRU, l'avis consultatif du préfet est requis (ICADE est aussi concerné mais pas seulement).

Le décret n° 2007-428 du 25 mars 2007 précise les modalités de cette information.

L'article 64 de la loi ENL ajoute un alinéa à l'article L.302-5 du CCH ainsi rédigé :

« Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L.351-2, les logements dont la convention est venue à échéance ».