

Fiche n°8

CONVENTIONNEMENT DE LOGEMENTS OCCUPES

I. Etablissement de la convention

A. Conventionnement sans travaux

Rappel : Seuls les bailleurs définis au 2° de l'article L. 831-1 du CCH peuvent conventionner sans travaux aidés les logements leur appartenant. Il s'agit principalement des organismes HLM et des SEM (voir fiche thématique n°2).

Plafond de ressources : Dans la mesure où le conventionnement n'est lié à aucun prêt, il convient d'adopter le plafond de ressources de droit commun : le PLUS.

Loyer maximum :

- Si le conventionnement est effectué en surface utile¹, il convient de se référer aux valeurs du tableau A de l'annexe 1 de l'avis annuel des loyers, à la ligne correspondant au cas particulier ;
- Si le conventionnement est effectué en surface corrigée, ce sont les valeurs du tableau B qui sont applicables.

B. Conventionnement aidé pour une acquisition, une amélioration ou une acquisition-amélioration

Plafond de ressources :

- Si le financement est un PAM ou une PALULOS, le plafond de ressources est celui du PLUS.
- Chacun des prêts PLAI, PLUS et PLS a des plafonds de ressources qui lui sont propres (voir arrêté du 29 juillet 1987, relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif).

Loyer maximum :

- Si le conventionnement est effectué en surface utile², il convient de se référer aux valeurs du tableau A de l'annexe 1 de l'avis annuel des loyers, à la ligne correspondant au cas particulier ;
- Si le conventionnement est effectué en surface corrigée, ce sont les valeurs du tableau B qui sont applicables.

II. Sort des locataires en place

A. Le principe

Cas général :

En application de l'article L. 353-7 du CCH, le propriétaire doit proposer au locataire un bail conforme aux stipulations de la convention.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. S'il refuse, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours, jusqu'à son expiration.

La nouvelle rédaction de l'art. L. 353-16 du CCH, issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), précise que la faculté pour le bailleur de

¹ Sur le champ de la surface utile / surface corrigée, voir I. A. 1. de la fiche thématique n°4.

² Sur le champ de la surface utile / surface corrigée, voir I. A. 1. de la fiche thématique n°4.

fixer un nouveau loyer dans la limite du loyer maximal de la convention n'est applicable qu'aux locataires ayant opté pour un nouveau bail conforme à la convention.

Cas des logements qui appartenaient au secteur privé avant leur conventionnement et dont le locataire en place accepte un nouveau bail conforme à la convention (article 9 bis pour la convention APL type OHLM ; 8 bis pour la convention APL type SEM) :

C'est l'hypothèse visée par l'expression "*lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée*" du titre des articles 9 bis et 8 bis.

Les locataires dont les ressources sont supérieures au plafond se voient appliquer le loyer dit « dérogatoire », prévu pour ce cas.³

Afin de permettre au bailleur d'identifier les locataires concernés, l'article 10 bis de la convention APL type OHLM et l'article 9 bis de la convention APL type SEM prévoient que le bailleur informe les locataires en place, dans le mois qui suit la signature de la convention, qu'ils disposent d'un délai de deux mois pour présenter leurs justificatifs de revenus.

B. Exception au principe

Si le conventionnement fait suite à des travaux d'amélioration justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, l'article L. 353-8 du CCH prévoit que "*par dérogation aux dispositions de l'article L. 353-7, les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, à compter de la date d'achèvement des travaux, à tous les locataires et occupants*".

3 Pour l'établissement de ce loyer dérogatoire, voir II de l'annexe 5 de l'avis loyers.