

Décembre 2023

# Révision annuelle des loyers des logements conventionnés gérés par les Epl

## Une révision mécanique

L'article L. 353-9-3 CCH (modifié par l'article 81 de la loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 et par l'article 87 de la loi du 21 février 2022 dite 3DS) énonce :

« Les loyers et redevances pratiqués pour les logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, à l'exception des logements mentionnés à l'article L. 321-8, **sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction 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** ».

Cette révision est « mécanique » et s'opère par le seul effet de la loi. Le législateur n'a pas évoqué la « possibilité » de le faire, qui renverrait donc à une liberté d'opter pour cette augmentation. Cette augmentation annuelle (au 1er janvier) s'opère de plein droit en respectant d'une part l'augmentation de l'indice IRL du 2e trimestre de l'année précédente et les loyers plafonds de la convention Apl d'autre part.

## Une augmentation au-delà de l'IRL en cas de plan de redressement ou de réhabilitation

L'article L. 353-9-3 du CCH précise également que "l'autorité administrative peut autoriser, pour une durée qu'elle détermine, un organisme à déroger au premier alinéa du présent article soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation. **Toutefois, d'une année par rapport à l'année précédente, la hausse de loyer est plafonnée à 5 % en sus de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au même premier alinéa.**"

Ainsi, votre préfecture peut vous autoriser à augmenter les loyers de vos logements conventionnés ayant fait l'objet d'une réhabilitation au-delà de l'IRL, dans la limite de 5 % en sus de la variation de cet indice, mais sans dépasser le loyer maximal de la convention.

## Une disposition HLM non applicable aux SEM

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 :  
« Toute délibération d'un organisme d'habitations à loyer modéré relative aux loyers applicables

à compter du 1er juillet 1987 est transmise deux mois avant son entrée en vigueur au représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme et à celui du département du lieu de situation des logements. Le représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements peut, dans le délai d'un mois à compter de la plus tardive de ces transmissions, demander à l'organisme une nouvelle délibération ».

**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 L442-1-2 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.

## La convention type prévoit les modalités de révision annuelle du loyer pratiqué

L'article 9 de la convention type (annexe de l'article D. 353-59 CCH) énonce :  
« Dans la limite de ce loyer maximum, le loyer pratiqué est 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 ».

Concrètement, les clauses contractuelles sont autonomes et n'exigent pas d'intervention du conseil d'administration pour produire leurs effets. L'augmentation du loyer peut donc s'appliquer automatiquement au 1<sup>er</sup> janvier.

Si vous disposez d'un conseil de concertation locative, il faut le réunir afin d'informer les représentants des locataires des hausses de loyer prévues au 1<sup>er</sup> janvier.

## L'augmentation des loyers des 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 353-9-3 du CCH, qui indique que "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."

**Il est donc encore possible de réviser les loyers des logements conventionnés classés F ou G au 1er janvier 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 2<sup>e</sup> trimestre de l'année précédente, soit celui du 2<sup>e</sup> 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 % 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 1<sup>er</sup> 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 % à en Corse
- 2,5 % en Outre-mer.