

## LOGEMENT SOCIAL

# Dans quelles conditions les loyers HLM peuvent-ils être révisés ?

Publié le • Mis à jour le 19/12/2013 • Par [Delphine Gerbeau](#) • dans : [Réponses ministérielles](#)

Les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) ne peuvent procéder à des augmentations des loyers que dans des conditions précises et réglementées. Ces loyers sont plafonnés, dès l'origine, dans la convention de l'aide personnalisée au logement (APL) signée entre le bailleur social et l'Etat ; le montant maximum théorique du loyer ainsi fixé est réévalué chaque année, en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL).

**Dérogation** - S'agissant du loyer pratiqué, qui peut parfois être nettement inférieur au loyer maximum prévu par la convention « APL », les organismes HLM peuvent le réviser, mais dans la double limite du plafond fixé par la convention et de l'[article L.442-1](#) du Code de la construction et de l'habitation qui dispose que ces augmentations ne peuvent être supérieures, par semestre, à 10 % du montant du loyer. L'autre contrainte posée par l'article L.442-1 a été exceptionnellement renforcée par la loi de finances pour 2011. Les augmentations de loyers sont, en effet, limitées à la variation de l'IRL, pour les exercices 2011, 2012 et 2013. Seuls les organismes s'inscrivant dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social ou dont le patrimoine fait l'objet d'une réhabilitation, s'agissant des loyers des logements bénéficiant de ces travaux, peuvent jouir, le cas échéant, d'une dérogation.

Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové adopté en première lecture prévoit de proroger la mesure jusqu'en 2016. Deux types d'anomalies peuvent donc se présenter : un dépassement du loyer maximum de la convention « APL », qui peut, par ailleurs, être sanctionné par une pénalité représentant jusqu'à neuf mois du loyer maximum, ou un dépassement du pourcentage d'augmentation autorisé des loyers.

**Infractions limitées** - L'examen des rapports produits par la mission interministérielle d'inspection du logement social au titre de l'exercice 2013 montre, cependant, que les cas d'infractions aux règles de plafonnement des loyers HLM, qui font l'objet d'une diligence systématique de la part de la mission, sont très limités. En effet, sur une centaine de rapports produits depuis le début de l'année concernant des organismes HLM, environ 12 % relevaient des dépassements des plafonds maximum des conventions. Sur ce total, une majorité de dossiers concernaient en réalité des cas marginaux (moins d'une dizaine de logements) ; seuls 4 % des dossiers concernaient des cas de dépassements en nombre plus important, mais résultant essentiellement d'erreurs des services de gestion locative dans l'actualisation des conventions (les erreurs de minoration n'étant pas recensées). En montant, les dépassements sont en outre le plus souvent relativement marginaux.

S'agissant des augmentations annuelles des loyers, décidées par les conseils d'administration des organismes HLM, 6 % environ des rapports faisaient état d'une application défectueuse du gel des loyers décidé dans le cadre de la loi de finances pour 2011. Dans la moitié des cas, l'organisme avait bien appliqué une augmentation limitée à l'IRL, mais sur la base d'un calcul en masse, et non au logement. Tout est mis en œuvre pour que les manquements, mêmes limités en nombre, soient corrigés dans les plus brefs

**RÉFÉRENCES**

FORUMS

ARCHIVES MAG

MOBILE

NEWSLETTERS

RECHERCHE

ABONNEZ-VOUS

[SE CONNECTER](#)

[QE de Jean-Jacques Candelier, n° 40131, JO de l'Assemblée nationale du 17 décembre 2013.](#)

[Haut de page](#)