

CONTRAT ET LOYER

DANS LE PARC SOCIAL

DOSSIER JURIDIQUE DE LA CNL

Le contrat de location

La durée de la location des logements HLM

Il n'existe aucune règle spécifique sur la durée de la location en secteur HLM conventionné et non conventionné. Les locataires ayant droit au maintien dans les lieux, la durée du contrat de location est indéterminée.

La sous-location et la cession de bail d'un logement HLM

La sous-location est interdite. Certaines associations peuvent sous-louer en meublé ou non meublé des logements qui leur sont confiés.

La cession de bail est interdite sauf accord exprès du bailleur.

La résiliation du bail

Il existe plusieurs motifs de résiliation du bail : impayés, défaut de souscription à une assurance habitation, de versement de dépôt de garantie, condamnation pour troubles de voisinage, le mauvais entretien ou la mauvaise utilisation des locaux, la sous-location, l'occupation insuffisante du logement (un locataire HLM doit habiter 8 mois par an minimum son logement).

Il existe un moyen pour remédier à la résiliation du bail et éviter l'expulsion.

Le locataire, dont le bail a été résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et/ou des charges, mais qui est toujours dans les lieux, qui est à jour dans le paiement de ses dettes et qui paie régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées par le tribunal, doit se voir proposer la signature d'un nouveau bail via le « protocole Borloo ». Cela lui permettra de percevoir à nouveau l'APL ou l'AL.

Le protocole est conclu pour une durée maximale de deux ans. Il est signé après approbation du plan d'apu-

rement de dettes par la Commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL).

En signant le protocole, le locataire s'engage à payer l'indemnité et les charges fixées par la décision judiciaire et à respecter le plan d'apurement de la dette locative qui est joint au protocole.

Le bailleur s'engage à renoncer à la procédure d'expulsion et à consentir un nouveau bail.

La CDAPL vérifie la bonne exécution du plan d'apurement tous les six mois.

Attention ! Dans la pratique, les bailleurs sociaux ne proposent pas automatiquement à leurs locataires de signer le protocole, d'autant plus que la loi ne les y oblige pas. Le locataire doit donc, s'il se sent capable de respecter scrupuleusement les obligations qui découlent du protocole, demander à son bailleur d'en signer un.

Le loyer

Le loyer du logement HLM est calculé en fonction de la surface corrigée.

Celle-ci est constituée par la surface réelle du logement à laquelle on applique des coefficients, tenant compte de l'état d'entretien, de l'équipement et de la situation du logement.

En principe, les modalités d'augmentation des loyers du secteur HLM sont encadrées par les articles L 442-1 à L 442-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, et résultent d'une décision du conseil d'administration de l'organisme HLM avec deux limites bien définies :

- en aucun cas, ces augmentations ne devront entraîner, d'un semestre par rapports au semestre précédent, une hausse supérieure à 10% ;
- le loyer maximum fixé par l'autorité administrative qui détermine les prix de base au m² (loyer plafond des conventions) et indexé sur l'évolution de l'IRL.



Confédération Nationale du Logement

ASSOCIATION NATIONALE AGRÉÉE DE CONSOMMATEURS

8 rue Mériel - BP 119 - MONTREUIL CEDEX - Tel. 01 48 57 04 60 - Fax. 01 48 57 28 16

Email. cni@lacnl.com - www.lacnl.com

Toutefois, l'article 210 de la loi n°2010-1657 de finance a mis en place une dérogation à ces principes en décrétant que la révision, sur une année, des loyers pratiqués pour les logements des organismes HLM, ne pouvait excéder la variation de l'IRL du 3^e trimestre de l'année précédente et ce, jusqu'au 31 décembre 2013.

L'article 112 II de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové est venue étendre cette disposition jusqu'au 31 décembre 2016.

Le supplément de loyer de solidarité (surloyer)

L'application du surloyer

La loi ENL du 13 juillet 2006 a rendu obligatoire l'application du SLS dès lors que les ressources des locataires des organismes HLM dépassent de 20% les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement HLM.

Le bailleur doit effectuer tous les ans une enquête auprès de ses locataires sous forme d'un questionnaire concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer. Les intéressés devront joindre à leur réponse leurs avis d'imposition ou de non-imposition.

Le locataire a un mois pour répondre à cette demande d'information. A défaut, une lettre de rappel lui est adressée en recommandé avec avis de réception. S'il persiste à ne pas répondre, l'organisme HLM lui facturera un supplément de loyer de solidarité sur la base du dépassement maximal jusqu'à l'envoi des renseignements demandés, à savoir un coefficient maximal de 14.90. Si le supplément forfaitaire est supérieur au supplément effectivement dû, le trop perçu sera remboursé, mais une indemnité pour frais de dossier reste à payer à l'organisme.

Les ressources à prendre en compte sont les revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes vivant au foyer de l'année N-2.

Il peut arriver que les revenus du locataire ou des personnes vivant au foyer diminuent pendant cette période.

Cette diminution des revenus peut être prise en compte pour le calcul du supplément de loyer de solidarité. Le locataire dont le foyer connaît une baisse de revenus au cours de la dernière année civile ou des 12 derniers mois, d'au moins 10% par rapport aux ressources figurant sur le dernier avis d'imposition, devra en informer le bailleur.

Les logements concernés

- Les logements appartenant ou gérés par des organismes HLM et construits, améliorés ou acquis avec l'aide financière de l'Etat ;
- Les logements conventionnés appartenant à des organismes HLM ouvrant droit à l'APL (Aide Personnalisée au Logement) au profit des locataires.

Ces logements ne sont cependant pas passibles du supplément de loyer de solidarité, s'ils sont situés :

- dans une zone de revitalisation rurale,
- dans une zone urbaine sensible.

Pour savoir si une commune ou un quartier est passible ou non du supplément de loyer solidarité, le locataire peut se renseigner auprès de la mairie ou de la préfecture la plus proche.