

### 3.1.3. Les délibérations sur les loyers

#### ▪ La révision annuelle

Les loyers et redevances pratiqués sont fixés librement par l'organisme dans la limite des plafonds prévus par la convention APL. Pour les locataires en place, ces loyers pratiqués sont révisés chaque année, au 1er janvier, au maximum selon l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de l'année précédente. On notera qu'à la relocation, l'organisme peut augmenter le loyer pratiqué au-delà de l'indice de référence des loyers mais toujours, bien entendu, dans la limite du loyer plafond (révisé à l'IRL).

On notera par ailleurs que :

- le Préfet peut autoriser, pour une durée qu'il détermine, un organisme à déroger à la règle d'évolution du loyer pratiqué soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social (pour améliorer les recettes de l'organisme), soit pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation (pour aider à financer celle-ci). 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. Sous réserve de l'accord des associations représentatives de locataires et des locataires, cette hausse peut être supérieure à ce plafond,
- l'organisme peut se saisir du dispositif expérimental, sur une période de 5 ans, introduit par une ordonnance en 2019. Celle-ci consiste à baisser, à la relocation seulement, des loyers au niveau des plafonds de loyer APL pour favoriser l'accès aux ménages les plus modestes (ayant des ressources inférieures à 80 % du PLAI), et pour que l'organisme ne perde pas de recettes, autoriser celui-ci, et toujours à la rotation seulement, à augmenter le loyer pratiqué, éventuellement au-dessus du plafond d'origine, dans la limite du plafond de loyers PLS pour accueillir des ménages ayant au plus des ressources PLS, si le marché le permet,
- enfin, l'organisme peut lors de la signature de sa Convention d'Utilité Sociale (CUS), ou par voie d'avenant, mettre en place une Nouvelle Politique des Loyers (NPL) ; il s'agit là de redéfinir tout ou partie des loyers plafonds des ensembles immobiliers pour mieux les mettre en adéquation avec leur occupation et la qualité du patrimoine mais à condition que la somme de la masse des plafonds contenus dans les conventions initiales reste inchangée.

La mise en œuvre de ce dispositif, qui est optionnel, ne peut se faire qu'à la relocation. Il permet par ailleurs de déplafonner, dans certaines limites, le loyer plafond d'un ensemble immobilier suite à une réhabilitation. Et seul ce dispositif permet de généraliser le passage à la surface utile.

#### ▪ Le supplément de loyer de solidarité

En complément du loyer principal, hors de certains territoires jugés sensibles, les organismes d'HLM sont tenus de percevoir un Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) sous certaines conditions de dépassement des plafonds fixés pour l'accès au parc HLM (dépassement de plus de 20 %). Ils s'appuient sur les résultats d'une enquête qui doit être réalisée annuellement auprès des locataires.

Le SLS est établi selon un barème par tranche de Dépassement du Plafond de Ressources (DPR) et en fonction de la valeur d'un Supplément de Loyer de Référence (SLR) fixé par l'État, par zone (zones définies pour l'APL).

Le montant annuel du supplément de loyer, cumulé avec le montant annuel du loyer principal, est plafonné à 30 % du total des ressources mensuelles des personnes vivant au foyer.

Une exonération du SLS est accordée dans les quartiers prioritaires de la ville et dans les zones de revitalisation rurale. Certains secteurs du PLH peuvent déroger au SLS.