

## La réhabilitation

Si l'immeuble fait l'objet d'une réhabilitation, la loi autorise le bailleur à augmenter les loyers de l'immeuble concerné.

L'augmentation ne peut toutefois pas conduire à dépasser les seuils légaux définis par la convention. Elle ne peut conduire non plus à **dépasser plus de 10 % par semestre le loyer initial**.

Avant toute opération de construction-amélioration, il est impératif que les locataires soient consultés, d'abord par l'intermédiaire de leurs représentants, puis par courrier.

Lorsqu'il s'agit de **travaux d'économie d'énergie**, le bailleur peut intégrer à la quittance de loyer une 3<sup>ème</sup> ligne de charges. Elle doit correspondre à la moitié de l'économie estimée par le bailleur.

## Et les charges ?

Le bailleur peut augmenter **les provisions de charges** s'il apparaît que ces dernières sont insuffisantes pour couvrir les dépenses du bailleur (frais de gardiennage, eau, électricité, petits travaux etc..). L'augmentation doit être proportionnelle par rapport à la différence constatée entre le montant de la provision et les charges réelles.

## La CSF et vous

Si vous rencontrez des difficultés de paiement ou que vous souhaitez simplement des renseignements sur votre quittance de loyer, La CSF est là pour vous répondre et vous vous accompagner dans vos démarches.

CONTACT

## QUESTIONS LOGEMENT

2015



Calcul et paiement

du loyer

dans le parc social



**La Confédération Syndicale des Familles**

53, rue Riquet - 75019 Paris

Tél. : 01.44.89.86.80 - Fax : 01.40.35.29.52

[www.la-csf.org](http://www.la-csf.org) - [contact@la-csf.org](mailto:contact@la-csf.org)

## L'obligation de payer son loyer

L'obligation de payer son loyer figure à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989. Il est donc impératif de respecter les dates de paiement figurant dans le contrat de location.

Il n'est pas possible de consigner son loyer auprès de la Caisse des Dépôts ou entre les mains d'un huissier **sans que cela ait été préalablement autorisé par un juge**. En effet, nul ne peut se faire justice soi-même.

## Le loyer fixé par convention

La **convention fixe un montant minimum et un montant maximum** de loyers établis en tenant compte notamment des prix de revient de la construction à la charge desdits organismes et des frais de gestion, de contrôle et d'entretien.

Dans le cadre des **conventions d'utilité sociale** prévues par la loi Boutin, le bailleur peut réviser le montant des loyers, en fonction de la situation géographique et de la qualité du logement. Toutefois, cette remise en ordre des loyers doit être validée par le Conseil d'Administration du bailleur.

Certains logements gérés par des organismes HLM ne sont **pas conventionnés**.

Dans ce cas-là, les loyers sont librement fixés par le bailleur.

## Les augmentations de loyers

En cours de bail, le loyer peut augmenter en tenant compte de la valeur de l'Indice de Référence des loyers du deuxième semestre (1 à 2 % par an).

Le loyer peut être augmenté si l'immeuble fait l'objet d'une **réhabilitation** ou s'il fait l'objet d'une **procédure de redressement**.

Pour les **relocations**, le bailleur fixe un nouveau loyer, dans les limites définies par la convention signée entre l'Etat et le bailleur HLM. C'est pourquoi deux locataires peuvent payer deux loyers différents, pour un même type de logement et dans la même résidence dès lors que ces derniers ne sont pas entrés aux mêmes dates dans l'immeuble !



## Le surloyer

Un surloyer peut être dû par les locataires dont les ressources **dépassent 20 % des plafonds exigés** à l'entrée d'un logement HLM.

C'est pourquoi chaque année, le bailleur réalise une enquête dite "ressources" pour connaître les locataires susceptibles d'être redevables du SLS.

Depuis la loi du 27 mars 2014, le **produit du SLS peut être affecté au financement de remises sur les loyers des locataires connaissant des difficultés économiques et sociales**. Cette remise effectuée par le bailleur doit faire l'objet d'une mention expresse sur la quittance mensuelle délivrée au locataire.