|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Une image contenant texte, logo, Police, Graphique  Description générée automatiquement | **Question-Réponse** | 20/01/2521/01/25 | **Thèmes** | * Réhabilitation
* Prêts conventionnés
* Surface corrigée, surface habitable
* Avenant au bail
 |

# Question :

Un militant a sollicité Indecosa-CGT Ile-de-France en ces termes :

«  Je suis élue CGT et j'aurai besoin d'informations concernant mon logement conventionné PCL.

Le bailleur [ndlr : un OPH] veut faire des travaux de réhabilitations sur 4 immeubles (façades + halls + intérieurs et faire supporter le coût (11 millions) en appliquant une hausse des loyers à l'issue de ceux-ci.

Ceci sera soumis à un vote le 22 janvier.

Cependant, pour certains la hausse est de l'ordre de 500 € par mois !

Ont-ils le droit d'appliquer une telle hausse dans la mesure où les loyers sont encadrés ?

De plus, est-il normal de supporter le coût des travaux d'un autre immeuble (il y en a 4) ?

Les surfaces corrigées sont disproportionnées (j'ai un 50 m2 et une surface corrigée de 98 m2), le barème est donc bien plus élevé que sur du réel.

Doit-on avoir un avenant au bail ? »

Il résulte de cette demande, deux questions à traiter :

▪ Qu’est-ce qu’un logement conventionné PCL ?

▪ Quelles sont les procédures contraignant un bailleur en cas de réhabilitation ?

▪ Y a-t-il un cadre pour une hausse de loyers en cas de réhabilitation ?

▪ Lorsque des travaux concernent plusieurs immeubles, sont-ils à considérer comme une seule opération subissant les mêmes conséquences ?

▪ Quel est le rapport entre surfaces corrigées et surfaces habitables ?

▪ Doit-on avoir un avenant au bail à l’issue d’une réhabilitation entraînant une augmentation de loyer ?

# Réponse :

## Le logement conventionné PCL ?

Le sigle **PCL** indique un prêt conventionné locatif. Cela veut dire que la construction du logement, ou plus tard sa réhabilitation, ont bénéficié d’un prêt réglementé, c’est-à-dire soumis à des conditions d’obtention qui engage chacune de ces trois parties : l’État, la banque conventionnée et l’emprunteur. Sachant que le bailleur est un OPH, l’on peut supposer que le logement relève d’une convention APL et que le logement a aujourd’hui un statut d’équivalent PLA-I, PLUS ou PLS. Mais ce n’est pas certain. Rappelons que c’est la convention APL qui donne au logement un statut de logement locatif social (LLS). Rappelons aussi que seule cette convention fait la différence entre l’APL et l’allocation logement à laquelle peuvent avoir droit des locataires de logements du secteur privé et, qu’à même situation de logement, de loyer, de revenus et de composition familiale, le calcul de l’APL et de l’AL et le montant en résultant sont les mêmes.

Ainsi, cette information manque pour caractériser la situation. Mais, cette imprécision ne change en rien les réponses aux questions suivantes puisque ce qui va importer est le statut du propriétaire du logement.

## Les procédures contraignant un bailleur lors d’une réhabilitation ?

**L’article 44 quater de la Loi Méhaignerie** [[1]](#footnote-1) impose aux organismes HLM (OPH, ESH et Coop’HLM), aux Sem et à certains investisseurs institutionnels l’organisation d’une « réunion d'information des locataires » « préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition ».

**Ce même article**1impose une « concertation avec les représentants des locataires, et, lorsqu’il existe, le conseil de concertation locative (CCL) ». A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et après en avoir informé le CCL, quand il existe, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

« La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition.

Les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet sont tenus à disposition des locataires et de leurs représentants.

Parallèlement, le bailleur informe la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation.

Une fois le projet élaboré et avant le début de l'opération d'amélioration ou de construction-démolition, le bailleur dresse un bilan de la concertation qui comporte, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires. Il en informe les locataires réunis à cet effet. »

## Le cadre pour une hausse de loyers en cas de réhabilitation ?

**L’****article L. 442-1 du CCH**[[2]](#footnote-2) Code de la construction et de l’habitation limite l’augmentation des loyers pour les logements propriété d’un organisme HLM, quel que soit le statut de ces logements, à l’IRL (indice de référence des loyers) lorsqu’il s’agit de l’augmentation annuelle prévue par le même article.

**Le même article**2 permet une augmentation en cours d’année à la suite notamment d’une réhabilitation sous condition d’une autorisation de l'autorité administrative (le Préfet de région pour l’Ile-de-France, le préfet de département ailleurs) et une augmentation à 5 % en sus de la variation de cet IRL mais rajoute une obligation d’un accord des associations représentatives de locataires et des locataires explicitement matérialisé par un accord collectif local tel que prévu par **l’article 42 de la Loi Méhaignerie**[[3]](#footnote-3)**.**

### L’accord collectif local

Ainsi, un accord collectif local est à rechercher dès lors qu’il y a réhabilitation et augmentation des loyers.

**L’article 42 de la Loi Méhaignerie**3décrit un tel accord dans son détail. Il s’impose dès lors qu'il a été conclu :

▪ Soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur ;

▪ Soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme ;

▪ Soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord.

Mais cet accord tombe s'il a été rejeté par écrit par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur.

En l'absence d'accords signés, le bailleur peut en outre proposer directement aux locataires des accords de même nature. Il est réputé applicable dès lors qu'il a été approuvé, par écrit, par la majorité des locataires concernés par l'accord qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur, à condition que 25 % des locataires concernés par l'accord se soient exprimés. A défaut, une nouvelle consultation est alors engagée et l'accord est réputé applicable dès lors qu'il a été approuvé, par écrit, par la majorité des locataires qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la nouvelle notification individuelle par le bailleur.

Dans tous les cas, il n'est attribué qu'une seule voix par logement loué.

**Au vu des informations dont nous disposons sur la situation, l’augmentation de 500 € est évidemment étonnante, demande à être contestée jusqu’à aller à refuser la réhabilitation mais nous ne pouvons guère en dire plus.**

## Plusieurs immeubles, une seule opération

Ce qui va déterminer, pour le bailleur, le périmètre d’une opération va être notamment son financement et la relation qui va s’établir avec l’autorité administrative dont on va par ailleurs solliciter l’autorisation pour poser une augmentation hors la révision annuelle. Ainsi, il y a beau y avoir 4 immeubles, la réhabilitation sera considérée comme une seule opération.

## Surfaces corrigées et surfaces habitables

Depuis 2009 et l’entrée en vigueur de la loi Boutin[[4]](#footnote-4) (loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l’exclusion), la surface habitable d’un logement doit figurer dans le contrat de location des biens immobiliers loués vides et comme résidences principales. (Voir [article 3 4](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039369598)° Loi Mermaz[[5]](#footnote-5)).

Mais, pour les logements locatifs sociaux, le montant du loyer est déterminé par, soit la surface utile, soit la surface corrigée.

Si la surface utile est proche de la réalité physique d’un logement puisqu’il s’agit grosso-modo de la surface habitable à laquelle s’ajoute la moitié de la surface des annexes[[6]](#footnote-6), il n’en est rien pour la surface corrigée dont le calcul est complexe et résulte d’un décret de 1948[[7]](#footnote-7).

Son calcul différencie trois types de pièces ayant une définition spécifique et dont la surface est pondérée :

▪ Des pièces habitables (coef 1) ;

▪ Des pièces secondaires (coef 0,9) ;

▪ Des annexes (coef 0,6 ou 1).

Jusque-là, le calcul reste simple. Mais s’y ajoute une seconde volée de correctif correspondant à des éléments de confort se rapportant à l'éclairement, à l'ensoleillement et aux vues de la pièce … et une troisième tenant compte, d'une part, de la vétusté et de l'état d'entretien du local et, d'autre part, de l'emplacement du local dans l'agglomération et des sujétions de voisinage. Et pour finir, certains équipements sont convertis en mètres carrés s’ajoutant à la surface calculée.

Ainsi, il n’y a rien d’étonnant à avoir un appartement de 50 mètres carrés en surface habitable pour lequel la surface corrigée a été calculée à 98 mètres carrés.

## Avenant au bail à l’issue d’une réhabilitation

Un avenant au bail est un document écrit qui permet de modifier ou compléter les clauses du contrat de location initial entre le propriétaire et le locataire. Il est signé par les deux parties pour être légalement contraignant et peut concerner divers aspects du bail tels que la durée, le loyer ou les charges.

Il ne se justifie que dès lors qu’il y a modification du bail à la suite d’une réhabilitation. Ce sera très probablement nécessaire si :

▪ Les travaux améliorant le confort du logement modifient le calcul de la surface corrigée ;

▪ Le bailleur a prévu la mise en place de la troisième ligne (voir [art. 23-1](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977449/) de la Loi Mermaz5 de quittance faisant prendre en charge, via le loyer, une part du coût des travaux par le locataire bénéficiant de l’économie de charge consécutive de ces travaux).

1. [Loi n° 86-1290](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGISCTA000028779179) du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière - [art. 44 quater](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000033972918) [↑](#footnote-ref-1)
2. [Article L. 442-1](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045211561) du Code de la construction et de l’habitation [↑](#footnote-ref-2)
3. [Loi n° 86-1290](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGISCTA000028779179) du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière - [art. 42](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000020448355) [↑](#footnote-ref-3)
4. [Loi n° 2009-323](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000020438861) du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion [↑](#footnote-ref-4)
5. [Loi n° 89-462](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310/2025-01-21/) du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 [↑](#footnote-ref-5)
6. Il s’agit des « surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré ». [↑](#footnote-ref-6)
7. [Décret n° 48-1766](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000495766) du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel [↑](#footnote-ref-7)