



Révision des loyers maxima des conventions

Toute convention signée avec l'Etat fixe un loyer plafond qui se révisé chaque année.

Les loyers révisés des contrats de location conventionnés ne peuvent dépasser le loyer plafond de la convention révisée.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, les dates de révision des loyers maxima des conventions APL ont été modifiées : la révision des loyers des conventions s'effectue désormais au 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année précédente.

Cette disposition s'applique à toutes les conventions y compris celles en cours au 1^{er} janvier 2010, aux conventions ANAH conclues avant le 1^{er} octobre 2006, aux conventions PALULOS.

Des mesures transitoires ont été prévues :

- en 2009, les loyers plafonds des conventions ont été revalorisés au 1^{er} juillet, en fonction de la variation de l'IRL du 4^{ème} trimestre.

- Au 1^{er} janvier 2010

L'augmentation des loyers maxima des conventions s'applique, elle ne peut être supérieure à la variation de l'IRL sur 6 mois, de juillet 2009 à janvier 2010.

La révision au 1^{er} janvier se fait avec l'IRL du 4^{ème} trimestre 2008 (valeur 117.54) et celui du 2^{ème} trimestre 2009 (valeur 117.59) soit une augmentation de 0,04 %.

Calcul $(117.59 - 117.54) \times 100 / 117.54 = 0,04 \%$.

Pour les conventions ANAH à loyer social ou très social ouvrant droit à l'APL signées à compter du 1^{er} octobre 2006, la révision est au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'IRL du 2^{ème} trimestre.

Pour les conventions ANAH à loyer intermédiaire, signées après le 1^{er} octobre 2006, la révision des loyers se fait au 1^{er} janvier, sur la base du 3^{ème} trimestre.

Dorénavant, la loi du 17 mai 2011 précise que tous les loyers maxima des conventions APL sont révisés **au 1^{er} janvier** selon l'IRL du deuxième trimestre. Pour mémoire, anticipant la publication du projet de loi simplification du droit, la notice explicative remise au bailleur lors d'une conclusion avec l'Anah d'une convention à loyer social ou très social faisait déjà référence à une révision des loyers plafonds selon l'IRL du deuxième trimestre.

CONSÉQUENCE SUR LES BAUX EN COURS

La modification des modalités de révision des loyers maxima des conventions peut avoir des conséquences directes sur les baux en cours.

Conventionnement ANAH avant le 1/10/2006 : révision des loyers des contrats de location

Loyer pratiqué le 1^{er} juillet jusqu'au 1/07/2010 : 4^{ème} trimestre.

A compter du 1/01/2011, révision sur la base du 3^{ème} trimestre sans dépasser la variation du 2^{ème} trimestre si le loyer est aligné sur le loyer plafond.

Conventionnement ANAH à compter du 1/10/2006 : révision des loyers des contrats de location :

Ces derniers continuent d'être révisés selon l'indice mentionné dans le contrat, mais sans jamais pouvoir dépasser le montant plafond de la convention (la pratique : 2^{ème} trimestre).

Convention PALULOS : révision des loyers des contrats de location :

3^{ème} trimestre depuis le 1/01/2011, sans dépasser la variation du 2^{ème} si le loyer est aligné sur le loyer plafond.

Mise à jour : novembre 2011