



# L'expérimentation d'une politique des loyers dérogatoire

Septembre 2021

**L'ordonnance n° 2019-453 du 15 mai 2019 et un décret du 15 mai 2019 précisent les modalités de mise en œuvre de l'expérimentation d'une politique des loyers qui prenne mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social.**

**Pour une durée de cinq ans à compter de la publication de cette ordonnance, les bailleurs sociaux volontaires peuvent mener cette expérimentation sur une partie de leur parc de logements locatifs sociaux après déclaration auprès du préfet de département.**

## POURQUOI ? COMMENT ?

Le dispositif a pour objectif de favoriser l'accès au parc locatif social des ménages aux revenus très modestes.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) a donné au Gouvernement la possibilité de prévoir par ordonnance des mesures permettant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) et aux sociétés d'économie mixte (SEM) gestionnaires de logements conventionnés de mener une politique des loyers expérimentale prenant mieux en compte les ressources financières des ménages nouveaux entrants du parc social.

Cette politique des loyers se traduit par une baisse des loyers à la relocation proposés à certains locataires entrants, sans modification des conventions APL. Elle peut ne concerner qu'une partie des attributions du bailleur, ou une partie de son patrimoine.

## POUR QUI ?

- Les nouveaux arrivants dans le parc social.
- Les locataires du parc social dont les ressources sont inférieures à 80 % des plafonds de ressources retenus pour le PLAI auxquels un nouveau logement est attribué du fait d'une sous-occupation de leur logement ou du départ d'un logement adapté.

## SUR QUEL FINANCEMENT ?

Pour compenser les baisses de loyers, les bailleurs sociaux peuvent appliquer à d'autres locataires entrants des loyers pratiqués supérieurs aux loyers maximaux fixés dans les conventions APL et dans la limite des loyers maximaux pris en compte pour les logements financés par des prêts locatifs sociaux (PLS).

Le dispositif déroge ainsi aux loyers maximaux fixés dans les conventions APL pour les logements conventionnés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

L'ensemble des hausses et des baisses de loyers devront atteindre un équilibre financier global au terme de l'expérimentation.

## COMMENT ENTRER DANS L'EXPÉRIMENTATION

Une délibération du conseil d'administration du bailleur social intéressé est nécessaire, ainsi qu'une simple déclaration auprès du préfet de département. Aucune autorisation n'est nécessaire.

La CAL est informée, au cours de l'expérimentation, des dossiers des locataires concernés.

## QUELS SUIVIS ?

- Les bailleurs sociaux engagés dans l'expérimentation doivent remettre un bilan annuel au préfet de département avant le 31 janvier de chaque année. Ce bilan indique, notamment, le nombre de logements concernés, la masse des hausses et des baisses de loyers, les caractéristiques des ménages concernés.
- Le préfet peut mettre fin à l'expérimentation lorsqu'il constate que les objectifs visés par la politique des loyers ne sont pas respectés ou que l'équilibre financier ne peut être manifestement atteint.
- Lorsque le préfet envisage de mettre fin à l'expérimentation, il en informe le bailleur social concerné qui peut présenter dans un délai d'un mois ses observations au préfet dans les conditions prévues par les articles L.121-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration.
- Enfin, le Gouvernement remettra au Parlement, au plus tard quatre mois avant le terme de l'expérimentation, un rapport d'évaluation du dispositif.



**MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*