



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

logement social

Question écrite n° 18226

Texte de la question

M. Franck Marlin appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les fortes hausses des loyers du parc locatif social pratiquées par certains organismes et sur l'augmentation croissante des charges imputées, par rapport à l'évolution des aides au logement accordées aux ménages résidant dans des HLM. L'association consommation logement et cadre de vie (CLCV) a constaté, sur un échantillon de 73 organismes sociaux dans vingt départements, que près de la moitié d'entre eux (42,5 %) a pratiqué des revalorisations supérieures ou égales à 2,5 %. Face à cette situation certains locataires de ce marché en situation précaire risquent d'entrer dans « la sphère de l'exclusion sociale ». Il lui demande donc, compte tenu des évolutions notées et de cette réalité sociale, si des mesures destinées à maîtriser les revalorisations (loyers et charges) décidées par les bailleurs sociaux et à renforcer les aides au logement sont envisageables. - Question transmise à M. le ministre délégué au logement et à la ville.

Texte de la réponse

La législation des loyers HLM diffère selon que, pour l'immeuble concerné, l'organisme d'HLM a passé ou non avec l'État une convention ouvrant droit à l'APL. Les organismes HLM fixent librement le loyer d'origine pour les logements non conventionnés, à l'intérieur d'une fourchette constituée d'un montant minimal et d'un montant maximal, en application de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). L'évolution du loyer pratiqué doit rester dans cette fourchette et, en outre, les augmentations ne peuvent pas entraîner une hausse supérieure à 10 % d'un semestre par rapport au semestre précédent. Pour les logements conventionnés, le loyer pratiqué ne doit pas excéder le loyer maximal fixé par la convention. Ce loyer maximal est révisable chaque année au 1er juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction (ICC). Le loyer effectivement pratiqué peut être majoré le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année, mais le pourcentage d'augmentation ne peut être supérieur à 10 % par semestre, et le loyer pratiqué doit toujours rester au plus égal au loyer maximal. Au cours des années récentes, des circulaires ministérielles ont, chaque année, recommandé aux organismes d'HLM de ne pas dépasser un pourcentage donné d'augmentation : 2,5 % pour l'année 2003 et 2 % pour l'année 2004, que les logements sociaux soient ou non conventionnés. En cas de dépassement de ce pourcentage, les préfets ont été appelés à exiger une seconde délibération de l'organisme bailleur en lui demandant de réduire la hausse prévue par la première délibération, en application de l'article L. 442-1-2 du CCH. Dans un nombre significatif de cas, cette intervention de l'État a conduit les organismes à réduire l'augmentation prévue des loyers. Enfin, les barèmes des aides personnelles au logement ont été actualisés, le 1er juin 2004 avec effet rétroactif au 1er juillet 2003, dans des conditions très proches de celles de l'année 2002. Les paramètres afférents à des ressources augmentent de 1,8 % et les plafonds de loyers de 1,2 %. La revalorisation des plafonds de loyers a été portée à 2,5 % pour les ménages avec personnes à charge vivant dans l'agglomération parisienne où sont pratiqués les loyers les plus élevés. Cette revalorisation représente un coût de 220 millions d'euros supplémentaires sur l'année 2004, dont 120 millions d'euros s'imputent sur le budget du logement. Il s'agit d'un effort financier considérable venant s'ajouter à un montant de prestations annuelles d'APL et d'allocation logement qui dépasse aujourd'hui

13 milliards d'euros, dont plus de 5 milliards d'euros sont pris en charge par le budget du logement.

Données clés

Auteur : [M. Franck Marlin](#)

Circonscription : Essonne (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18226

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 mai 2003, page 3620

Réponse publiée le : 9 novembre 2004, page 8878