



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

HLM

Question écrite n° 32795

Texte de la question

M. Jean-Claude Bois attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les hausses de loyer supportées par les locataires des HLM. Les dix millions de Français qui logent dans le parc HLM vont à nouveau subir, pour la troisième année consécutive, une progression de leur loyer d'environ 3,3 %, après une hausse de 3,3 % en 2002 et de 3,1 % en 2003. Selon diverses associations de locataires, la progression des loyers devrait en outre s'accompagner d'une revalorisation des charges, qui devrait représenter en moyenne 30 à 40 EUR par mois. Aujourd'hui la part du logement pèse plus lourd dans le budget des ménages. De telles hausses ne peuvent être admises ni d'un point de vue économique (elles sont supérieures à l'inflation et à l'augmentation du niveau des salaires), ni d'un point de vue social (le droit au logement est une lutte efficace contre les exclusions). Le logement social apparaît certes comme un sujet politiquement sensible, mais doit demeurer une des priorités nationales. Cette situation s'explique du fait que l'engagement moral, signé par les organismes HLM le 30 janvier 2001, qui mettait fin au gel des loyers, préconisait « une sortie progressive et modérée pendant cinq ans » de la période du gel. Dans les faits, ce texte n'est pas respecté et les associations demandent au Gouvernement de prendre des dispositions opposables aux organismes HLM. Il lui demande en conséquences quelles sont ses réflexions sur cette question suite à sa déclaration à l'assemblée, fin octobre 2003 où il précisait que « le Gouvernement ne saurait se satisfaire d'une situation qui pénalise les plus modestes ». - 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 l'immeuble est conventionné à l'APL (aide personnalisée au logement) ou non. En la matière, il faut donc distinguer entre le secteur non conventionné et le secteur conventionné. Les organismes d'HLM fixent librement le loyer d'origine, en secteur non conventionné, à l'intérieur d'une fourchette constituée d'un taux minimal et d'un taux 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. Dans le secteur conventionné, 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'ICC (indice du coût de la construction). 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. Il convient de noter que, sur une longue période, l'ICC progresse moins rapidement que l'indice des prix à la consommation même si la conjoncture peut entraîner des différences entre ces deux indices dans un sens positif ou négatif. Afin d'assurer des hausses modérées de loyers dans le parc social, des circulaires ministérielles ont, au cours des deux dernières années, 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. Une demande visant à une modération des hausses de loyers sera faite pour 2005 dans le même esprit.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Bois](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (13^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 32795

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 février 2004, page 790

Réponse publiée le : 30 novembre 2004, page 9506