



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

logement social

Question écrite n° 61823

Texte de la question

M. Marc Francina souhaite attirer l'attention de Mme la secrétaire d'État aux personnes âgées sur la situation du logement des personnes âgées. En effet, avec l'accroissement de la moyenne de vie, les personnes âgées vivent de plus en plus longtemps dans le même logement social. Afin de faciliter le maintien du niveau de vie de ces personnes âgées, et donc par la même leur maintien à domicile, il pourrait être envisagé de bloquer les augmentations de loyers imputées par les bailleurs sociaux. Ainsi pour les personnes qui auraient passé plus de quarante ans (par exemple) en logement social, et qui atteignent un grand âge, la limite pouvant être fixée vers quatre-vingt-dix ans, il serait admis que les bailleurs sociaux ne pourraient plus répercuter aucune augmentation ou indexation de loyer jusqu'au départ de cette personne du logement. Cette mesure certainement faiblement onéreuse pour les bailleurs sociaux permettrait peut-être d'éviter que des personnes âgées quittent leur domicile du fait de loyers devenus trop importants par rapport à leurs revenus et à l'augmentation de leurs charges de maintien à domicile. Il lui demande donc de bien vouloir étudier la faisabilité d'une telle mesure favorable aux personnes âgées.

Texte de la réponse

La législation des loyers HLM diffère selon que l'immeuble est conventionné à l'aide personnalisée au logement (APL) 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'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. 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 recommandé aux organismes d'HLM de ne pas dépasser un pourcentage donné d'augmentation 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. L'évolution des retraites étant fonction du taux d'évolution prévisionnel des prix, les personnes âgées résidant dans des logements sociaux ne devraient pas connaître de difficultés insurmontables pour le maintien dans les lieux, d'autant plus que le réseau HLM fait partie du réseau de la

solidarité nationale.

Données clés

Auteur : [M. Marc Francina](#)

Circonscription : Haute-Savoie (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 61823

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : personnes âgées

Ministère attributaire : sécurité sociale, personnes âgées, personnes handicapées et famille

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 16 janvier 2007

Question publiée le : 5 avril 2005, page 3429

Réponse publiée le : 23 janvier 2007, page 903