



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

HLM

Question écrite n° 62136

## Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud appelle l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur le problème de la forte hausse des loyers HLM en France. En effet, une enquête de la Confédération du logement et du cadre de vie révèle que les loyers ont crû au-delà du 1,9 % préconisé par le ministère. Même si la hausse des loyers HLM s'établit en moyenne à 2,12 % et reste bien en deçà des 4,58 % du marché libre, elle reste au-delà de la recommandation ministérielle de novembre 2004 qui invitait les bailleurs sociaux à ne pas dépasser 1,9 %. En conséquence, il lui demande quelles mesures il envisage de prendre afin de rendre ses recommandations contraignantes.

## Texte de la réponse

Chaque année, le ministre chargé du logement recommande par circulaire aux organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) de ne pas dépasser un pourcentage donné d'augmentation des loyers pratiqués, que les logements locatifs sociaux soient ou non conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL). Ce pourcentage était de 2 % pour l'année 2004 et 1,9 % pour l'année 2005. Pour l'année 2006, la recommandation porte sur une hausse maximale de 1,8 % des loyers HLM. Dans le cadre de ces recommandations, les organismes doivent informer les préfets des hausses de loyers projetées pour l'ensemble de l'année suivante en tenant compte de la situation des locataires et des moyens nécessaires à la maintenance et au développement de leur patrimoine. En cas de dépassement de ce pourcentage considéré comme anormal au regard des justifications apportées par l'organisme d'HLM, les préfets sont appelés à exiger une seconde délibération de l'organisme bailleur en lui demandant de réduire la hausse prévue par la première délibération. Dans un nombre significatif de cas, cette intervention de l'État conduit les organismes à réduire l'augmentation initialement prévue des loyers. Cependant, l'organisme peut maintenir son choix initial, dès lors que la hausse appliquée reste inférieure à la limite légale de 10 % par semestre et que les loyers demandés après hausse n'excèdent pas les loyers-plafonds réglementaires ou les loyers maximaux inscrits dans les conventions ouvrant droit à l'APL. Il n'est pas envisagé de rendre ces recommandations plus contraignantes afin de permettre aux organismes d'adapter leurs augmentations en fonction de leur équilibre financier et du contexte local de leur patrimoine, sachant que les loyers plafonds et les aides personnelles permettent la solvabilité des locataires. On doit d'ailleurs rappeler que les aides personnelles au logement, APL et allocation logement, qui concernent plus de 5,5 millions de locataires modestes dans les parcs social et privé, ont été revalorisées par le Gouvernement de 1,8 % à compter du 1er septembre 2005.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Marc Roubaud](#)

**Circonscription :** Gard (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 62136

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé** : logement et ville

**Ministère attributaire** : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 5 avril 2005, page 3429

**Réponse publiée le** : 23 mai 2006, page 5447