



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 31522

Texte de la question

M. Simon Renucci attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'évolution préoccupante des loyers en logement social et la baisse injuste des aides aux locataires. En 2008, l'évolution des loyers en logement social serait en moyenne en 2008 de 2,27 % soit une augmentation encore plus forte qu'en 2007 estimée à 2,04 %. Près de 50 % des organismes HLM pratiqueraient des hausses de loyer différenciées selon les logements, ce qui amènerait des augmentations concrètes plus importantes pour environ la moitié des locataires. Il souhaite connaître la position de l'État en la matière et que soit éventuellement envisagé un nouveau dispositif de limitation des augmentations.

Texte de la réponse

En application des articles L. 442-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), les organismes HLM déterminent librement leurs loyers initiaux dans la limite des prix de base au mètre carré fixé par l'autorité administrative. Par la suite, les réactualisations annuelles des loyers en cours de bail sont limités à 10 % par semestre dans la limite des loyers plafonds des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) que les bailleurs passent avec l'État. Les loyers maximaux des conventions sont révisables, quant à eux, chaque année au 1er juillet, en fonction des variations de l'indice de référence des loyers (IRL). Afin de limiter les hausses des loyers pratiqués, le Gouvernement recommande chaque année, par circulaire, aux organismes d'habitation à loyer modéré de ne pas dépasser un certain pourcentage d'augmentation. Ce pourcentage a été fixé à 2,7 % pour l'année 2008 et à 2,38 % pour l'année 2009, que les logements soient ou non conventionnés à l'APL. 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 hausses considérées comme anormales au regard des justifications apportées par l'organisme, les préfets peuvent exiger une seconde délibération de l'organisme bailleur en lui demandant de réduire la hausse prévue par la première délibération. Toutefois, il n'est pas envisagé de rendre ces recommandations plus contraignantes afin de permettre aux organismes, dans le respect des dispositions de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, d'adapter leurs augmentations en fonction de leur équilibre financier et du contexte local de leur patrimoine.

Données clés

Auteur : [M. Simon Renucci](#)

Circonscription : Corse-du-Sud (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 31522

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 septembre 2008, page 8312

Réponse publiée le : 17 mars 2009, page 2620