



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 34389

Texte de la question

M. Philippe Vuilque alerte 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, cette évolution des loyers en logement social serait en moyenne de 2,27 %, soit une augmentation encore plus forte qu'en 2007. Près de 50 % des organismes HLM pratiqueraient des hausses de loyer différenciées selon les logements, ce qui amènerait des augmentations concrètes importantes pour la moitié des locataires. L'ensemble des augmentations depuis 4 ans équivaut à plus de 10 %, ce qui est nettement supérieur à l'inflation. Il lui demande les mesures concrètes que le Gouvernement entend prendre pour permettre au plus grand nombre de locataires de faire face à une situation économique difficile.

Texte de la réponse

La réglementation des loyers dans le secteur HLM est définie par les articles L. 442-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Elle est dérogatoire au droit commun et permet d'augmenter deux fois par an les loyers dans la limite des plafonds inscrits dans les conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) que les organismes d'HLM passent avec l'État. Les valeurs de ces loyers maximaux varient selon le type de financement d'origine des logements et sont actualisés chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL). Toutefois, afin de limiter les hausses des loyers, le Gouvernement recommande, chaque année par circulaire, aux organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) de ne pas dépasser un certain pourcentage d'augmentation. Ceux-ci ont été fixés à 2,7 % pour l'année 2008 et à 2,38 % pour 2009 sur la base du dernier indice connu de l'IRL au moment de la publication des recommandations. 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 délibération. Il n'est pas envisagé de rendre ces recommandations plus contraignantes afin de permettre aux organismes, dans le reste des dispositions de l'article L. 442-1 du CCH, d'adapter leurs augmentations en fonction de leur équilibre financier et du contexte local de leur patrimoine.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Vuilque](#)

Circonscription : Ardennes (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34389

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 novembre 2008, page 9478

Réponse publiée le : 17 mars 2009, page 2622