



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 82559

Texte de la question

M. Michel Vauzelle attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les résultats de la récente enquête menée par la Confédération du logement et du cadre de vie concernant l'évolution des loyers des HLM durant l'année qui vient de s'écouler. Cette enquête montre que les deux tiers des organismes HLM n'ont pas respecté les recommandations gouvernementales visant à ne pas augmenter les loyers de plus de 1 % en un an, l'augmentation moyenne pour l'ensemble du parc HLM s'élève à 1,3 %. 15,76 % des organismes HLM pratiquent entre autre des augmentations de plus de 2,37 % et des pointes sont relevées à 3 %, voire 4 %, dans certaines régions et certains départements. Ces augmentations sont d'autant plus inquiétantes qu'elles touchent plus particulièrement un public hautement fragilisé, familles pauvres, sans emplois ou personnes âgées de toute façon captifs du parc HLM créé théoriquement pour les protéger des fluctuations du marché immobilier. Face à cette situation, la proposition faite par la CLCV d'un gel, en 2011, des loyers, paraît raisonnable et pourrait permettre d'éviter un certain nombre de situations extrêmes comme le surendettement des familles ou l'expulsion des logements. Il lui demande donc quelles mesures il compte prendre afin qu'une suite positive soit donnée à cette revendication et que l'évolution du prix des loyers soit mieux maîtrisée.

Texte de la réponse

En application des articles L. 442-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, les organismes HLM déterminent librement leurs loyers initiaux dans la limite des prix de base au mètre carré fixés par l'autorité administrative. Par la suite, les réactualisations annuelles des loyers en cours de bail sont limitées à 10 % par semestre dans la limite des loyers plafonds des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) que les bailleurs ont signées avec l'État. Les loyers maximaux des conventions sont révisables, quant à eux, chaque année, au 1er janvier, 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 2,38 % pour l'année 2009 et à 1 % pour 2010, 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 loyer 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.

Données clés

Auteur : [M. Michel Vauzelle](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (16^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 82559

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 juin 2010, page 7177

Réponse publiée le : 7 septembre 2010, page 9771