



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 91128

Texte de la question

Mme Odette Duriez attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les résultats l'enquête menée par la Confédération du logement et du cadre de vie concernant l'évolution des loyers des HLM durant l'année 2010. 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 %. 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 certains nombre de situations extrêmes comme le surendettement des familles ou l'expulsion des logements. Elle lui demande donc quelles mesures il compte prendre à ce sujet.

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 recommandait 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 1 % pour 2010, que les logements soient ou non conventionnés à l'APL. Dans le cadre de ces recommandations, les organismes devaient 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 pouvaient exiger une seconde délibération de l'organisme bailleur en lui demandant de réduire la hausse prévue par la première délibération. Conscient des difficultés rencontrées par les locataires du parc social notamment en matière de loyer, le Gouvernement a, dans le cadre du projet de loi de finances 2011 (art. 99), proposé d'encadrer, à titre expérimental pendant trois ans, l'évolution des loyers des logements du parc social en la plafonnant à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). Ainsi pour l'année 2011, la hausse se limiterait à 1,10 %.

Données clés

Auteur : [Mme Odette Duriez](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (11^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 91128

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 octobre 2010, page 11337

Réponse publiée le : 28 décembre 2010, page 14039