



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

OPH

Question orale n° 1490

## Texte de la question

M. Dino Cinieri interroge M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur l'augmentation abusive des loyers dans certains organismes HLM, révélée par une enquête de l'association de consommateurs CLCV. À titre d'exemple, l'office public de l'habitat de Firminy, au sein de la principale commune de sa circonscription, gère un peu plus de 2 500 logements sociaux. Il a décidé, lors de la séance de son conseil d'administration du 26 octobre 2010, une augmentation des loyers, en masse, à hauteur de 1,90 % au 1er janvier 2011. Dans un courrier au directeur de l'OPH daté du 19 novembre 2010, la direction départementale des territoires du département de la Loire, service habitat, a rappelé que l'État, recommandait une évolution maximum de 1,1 % conformément à l'indice de référence des loyers (IRL) publié le 14 octobre 2010. L'État demandait une nouvelle délibération comme prévu à l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation. Le conseil d'administration de l'office public de l'habitat a confirmé son premier vote lors de la séance du 21 décembre 2010. Plus précisément, en fonction des zones, l'augmentation subie s'étale de 1,55 % à 2,25 %. Dans un contexte économique local et social difficile, il n'a de cesse depuis plusieurs semaines de s'opposer à cette décision. De quels moyens dispose-t-il pour intervenir afin de protéger les nombreuses familles pour lesquelles le loyer est un poste majeur de dépenses ? Par ailleurs le conseil d'administration de l'office de l'habitat de Firminy est largement dominé par les représentants élus municipaux ou personnalités qualifiées désignés par le conseil municipal. En l'espèce, sur 23 membres, 13 sont désignés par la collectivité locale, dont 6 sont élus conseillers municipaux. Parmi ces élus, 3 étaient locataires de l'office public de l'habitat. Ils sont donc amenés à décider de l'augmentation de leur loyer, de s'autoriser à eux-mêmes la vente de leur appartement en accession sociale tout en participant à la commission chargée de gérer les difficultés de paiement des loyers et charges, et les expulsions. Ainsi, il demande s'il peut l'éclairer sur la situation réglementaire actuelle précisant la nouvelle gouvernance des offices publics de l'habitat et les mesures qui éviteraient ce qui s'apparente à de la prise illégale d'intérêt, tout en faussant la position des associations de locataires (4 représentants sur 23 à Firminy, ce qui est bien faible !).

## Texte de la réponse

### GESTION DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

Mme la présidente. La parole est à M. Dino Cinieri, pour exposer sa question, n° 1490, relative à la gestion des offices publics de l'habitat.

M. Dino Cinieri. Je souhaitais réagir à la suite d'une enquête menée par l'association de consommateurs CLCV à propos de l'augmentation abusive des loyers dans certains organismes HLM. À titre d'exemple, l'office public de l'habitat de Firminy, au sein de la principale commune de ma circonscription, gère un peu plus de 2 500 logements sociaux. Il a décidé, lors de la séance de son conseil d'administration du 26 octobre 2010, une augmentation des loyers en masse, à hauteur de 1,90 % au 1er janvier 2011.

Dans un courrier au directeur de l'office public de l'habitat daté du 19 novembre 2010, la direction départementale des territoires du département de la Loire a rappelé que l'État recommandait une évolution maximale de 1,1 %, conformément à l'indice de référence des loyers publié le 14 octobre 2010.

L'État a alors demandé une nouvelle délibération, comme prévu à l'article L. 442 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que l'application du pourcentage d'augmentation par groupe. Le conseil d'administration de l'office a confirmé son premier vote lors de la séance du 21 décembre 2010. En fonction des zones, l'augmentation subie s'étale de 1,55 à 2,25 %.

Dans un contexte économique et social localement très difficile, je n'ai eu de cesse, depuis plusieurs semaines, de m'opposer à cette décision. De quels moyens le Gouvernement dispose-t-il pour intervenir afin de protéger les nombreuses familles pour lesquelles le loyer est un poste majeur de dépenses ?

Par ailleurs, le conseil d'administration de l'office est largement dominé par ceux de ses membres - élus municipaux ou personnalités qualifiées - désignés par le conseil municipal. Sur vingt-trois membres, treize sont désignés par la collectivité locale, dont six sont conseillers municipaux. Parmi ces élus, trois étaient locataires de l'office public. Ils sont donc amenés à décider de l'augmentation de leur loyer et à s'autoriser à eux-mêmes la vente de leur appartement en accession sociale.

Pouvez-vous nous éclairer sur la réglementation en vigueur en précisant les principes de la nouvelle gouvernance des offices publics de l'habitat et les mesures qui éviteraient d'en arriver à ce qui s'apparente à de la prise illégale d'intérêt et fausse la position des associations de locataires - quatre représentants sur vingt-trois à Firminy, ce qui est bien faible !

Mme la présidente. La parole est à M. Thierry Mariani, secrétaire d'État chargé des transports.

M. Thierry Mariani, *secrétaire d'État chargé des transports*. Monsieur le député, je répondrai successivement aux trois points sur lesquels vous appelez l'attention de Benoît Appar, qui m'a chargé de le remplacer. Concernant l'augmentation des loyers au sein des organismes HLM, je vous confirme que la loi du 29 décembre 2010 prévoit que les loyers des logements HLM ne pourront, pendant trois années consécutives, soit jusqu'au 31 décembre 2013, subir des hausses supérieures à l'application de l'indice de référence des loyers du troisième trimestre.

Pour l'année 2011, l'application de cet indice entraîne une hausse qui ne peut être supérieure à 1,10 %. Toutefois, la loi a également prévu des dérogations et le préfet peut autoriser cette année une hausse supérieure à 1,10 %, soit lorsque l'organisme est entré dans un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour le patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation. Il semble que l'office dont vous parlez ait retenu une interprétation extensive de la réglementation en anticipant une approbation du plan de redressement et en considérant que la transmission de la demande valait approbation.

Concernant la composition des conseils d'administration des offices publics de l'habitat, les dispositions du code de la construction et de l'habitation ouvrent la possibilité à l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou à l'établissement public intercommunal de choisir l'effectif de membres du conseil d'administration de l'OPH ayant voix délibérative à hauteur de vingt-trois ou de vingt-sept membres, ou encore à hauteur de dix-sept membres si l'OPH est propriétaire de moins de 2000 logements.

En l'espèce, le conseil municipal de Firminy a opté pour un effectif de vingt-trois membres. Dès lors, en application du chapitre II de l'article R. 421-5, elle a pu désigner treize représentants de la commune, dont six élus municipaux. Par ailleurs, en application du même article, le conseil d'administration de cet OPH comprend quatre représentants des locataires élus en 2010 par l'ensemble des locataires.

Enfin, le choix des six élus municipaux n'est régi par aucune règle écrite d'incompatibilité. Toutefois, la triple qualité d'élu, de locataire de l'OPH et de membre du conseil d'administration dudit OPH peut être de nature à susciter un problème de conflit d'intérêts. Dans un souci de bonne gouvernance de l'office public, il conviendrait de veiller à écarter les trois élus concernés de toute situation pouvant être qualifiée de prise illégale d'intérêt. Soyez assuré que les services de l'État suivent de près la situation de l'OPH et que nous sommes tout autant que vous soucieux de protéger les familles.

Mme la présidente. La parole est à M. Dino Cinieri.

M. Dino Cinieri. Je vous remercie, monsieur le secrétaire d'État. Dans cette commune, plus de la moitié de l'habitat relève du secteur social et le revenu mensuel moyen par habitant est de 550 euros. Je demande donc simplement que soit appliqué l'indice.

## Données clés

**Auteur :** [M. Dino Cinieri](#)

**Circonscription** : Loire (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question orale

**Numéro de la question** : 1490

**Rubrique** : Logement

**Ministère interrogé** : Logement

**Ministère attributaire** : Logement

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 10 mai 2011, page 4636

**Réponse publiée le** : 20 mai 2011, page 3275

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 10 mai 2011