



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Baux d'habitation

Question écrite n° 39345

### Texte de la question

M. Ernest Moutoussamy attire l'attention de M. le ministre délégué à l'outre-mer sur les difficultés que rencontrent les sociétés d'économie mixte en ce qui concerne plus particulièrement l'indexation des loyers. Il s'avère, en effet, que la situation actuelle des sociétés d'économie mixte en matière de logement social peut se détériorer à court terme si le régime d'évolution des loyers n'est pas réformé. Il lui demande de bien vouloir étudier la possibilité d'un alignement des modalités d'augmentation des loyers des sociétés d'économie mixte sur celles des HLM.

### Texte de la réponse

Les sociétés d'économie mixte d'outre-mer gèrent, dans les départements d'outre-mer, plus de logements locatifs aidés par l'État que les organismes HLM. Elles sont assujetties en ce domaine aux règles de droit commun (art. 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989), augmentation des loyers en fonction de l'évolution de l'ICC : la faible progressivité de cet indice ces dernières années contribue effectivement à déséquilibrer l'exploitation de ces sociétés compte tenu de leurs structures et de leur système de financement. Ainsi, par exemple, le taux de progression de l'ICC est actuellement largement inférieur aux taux de progressivité des annuités d'emprunt ; par ailleurs, ce mécanisme joue à la hausse sur les loyers de sortie des opérations neuves, d'une part car les SEM ont ou vont avoir tendance à se caler dès la sortie de l'opération sur les loyers plafonds de façon à préserver l'avenir, et d'autre part du fait de l'effet mécanique sur le loyer d'équilibre qu'engendre une baisse du taux de révision retenu. Les sociétés d'HLM, en revanche, ne sont pas confrontées à ce problème, du fait que le code de la construction et de l'habitation leur donne la responsabilité de la fixation des loyers applicables à leurs logements, dans la limite des maxima et des plafonds fixés par la réglementation. C'est pourquoi, compte tenu de la situation particulière des SEM des départements d'outre-mer, et notamment de leur rôle prépondérant dans le logement social, je puis vous annoncer que le Gouvernement est favorable à l'alignement des modalités de révision des loyers des SEM sur celles des SA HLM. L'amendement présenté en ce sens par M. Lagourgue, M. Lauret, Mme Michaux-Chevry a été accepté et complété par le Gouvernement et voté par le Sénat lors de l'examen du projet de loi portant diverses dispositions pour l'OM.

### Données clés

**Auteur :** [M. Moutoussamy Ernest](#)

**Circonscription :** - COM

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 39345

**Rubrique :** Dom

**Ministère interrogé :** outre-mer

**Ministère attributaire :** outre-mer

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 27 mai 1996, page 2826

**Réponse publiée le** : 8 juillet 1996, page 3691