



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

HLM

Question écrite n° 29533

Texte de la question

M. Francis Saint-Léger appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les loyers appliqués au secteur HLM. Il apparaît que certains loyers augmentent dans ce domaine au-delà de l'indice INSEE. Il désire connaître ses intentions à ce sujet. - Question transmise à M. le secrétaire d'État au logement.

Texte de la réponse

La législation des loyers HLM diffère selon que, pour l'immeuble concerné, l'organisme d'HLM a passé ou non avec l'État une convention ouvrant droit à l'APL. Les organismes HLM fixent librement le loyer d'origine pour les logements non conventionnés, à l'intérieur d'une fourchette constituée d'un montant minimal et d'un montant maximal, en application de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). L'évolution du loyer pratiqué doit rester dans cette fourchette et, en outre, les augmentations ne peuvent pas entraîner une hausse supérieure à 10 % d'un semestre par rapport au semestre précédent. Pour les logements conventionnés, le loyer pratiqué ne doit pas excéder le loyer maximal fixé par la convention. Ce loyer maximal est révisable chaque année au 1er juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction (ICC). Le loyer effectivement pratiqué peut être majoré le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année, mais le pourcentage d'augmentation ne peut être supérieur à 10 % par semestre, et le loyer pratiqué doit toujours rester au plus égal au loyer maximal. Au cours des années récentes, des circulaires ministérielles ont, chaque année, recommandé aux organismes d'HLM de ne pas dépasser un pourcentage donné d'augmentation : 2,5 % pour l'année 2003 et 2 % pour l'année 2004, que les logements sociaux soient ou non conventionnés. En cas de dépassement de ce pourcentage, les préfets ont été appelés à exiger une seconde délibération de l'organisme bailleur en lui demandant de réduire la hausse prévue par la première délibération, en application de l'article L. 442-1-2 du CCH. Dans un nombre significatif de cas, cette intervention de l'État a conduit les organismes à réduire l'augmentation prévue des loyers.

Données clés

Auteur : [M. Francis Saint-Léger](#)

Circonscription : Lozère (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29533

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er décembre 2003, page 9130

Réponse publiée le : 17 août 2004, page 6486