



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

HLM

Question écrite n° 34735

Texte de la question

M. Gérard Charasse a pris acte des déclarations de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer concernant les augmentations des loyers sociaux qu'il souhaitait contenir dans la limite de 2 % pour les années 2003 et 2004. Force est de constater que très peu d'offices se sont limités à ce type d'augmentation et il souhaiterait connaître la valeur légale qu'il est possible de conférer à ses déclarations en la matière. - Question transmise à M. le ministre délégué au logement et à la ville.

Texte de la réponse

La législation des loyers HLM diffère selon que l'immeuble est conventionné à l'APL (aide personnalisée au logement) ou non. En la matière, il faut donc distinguer entre le secteur non conventionné et le secteur conventionné. Les organismes d'HLM fixent librement le loyer d'origine, en secteur non conventionné, à l'intérieur d'une fourchette constituée d'un taux minimal et d'un taux 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. Dans le secteur conventionné, 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'ICC (indice du coût de la construction). 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. Il convient de noter que, sur une longue période, l'ICC progresse moins rapidement que l'indice des prix à la consommation même si la conjoncture peut entraîner des différences entre ces deux indices dans un sens positif ou négatif. Afin d'assurer des hausses modérées de loyers dans le parc social, des circulaires ministérielles ont, au cours des deux dernières années, 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'Etat a conduit les organismes à réduire l'augmentation prévue des loyers. Une demande visant à une modération des hausses de loyers sera faite pour 2005 dans le même esprit.

Données clés

Auteur : [M. Gérard Charasse](#)

Circonscription : Allier (4^e circonscription) - Députés n'appartenant à aucun groupe

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34735

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 mars 2004, page 1529

Réponse publiée le : 30 novembre 2004, page 9506