



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 17152

Texte de la question

M. Alain Bocquet attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les préoccupations que soulève chez les locataires de logements sociaux et leurs associations de défense la mise en place de conventionnement global. Alors que le souligne par exemple la Confédération Nationale du Logement, «c'est l'objet même du logement social qui est remis en cause», la prise en compte de critères extérieurs aux immeubles eux-mêmes pouvant aboutir «à accentuer les différences entre immeubles» et à voir les loyers «augmenter jusqu'à 5 % par an». Tenant compte de ces risques et de la situation actuelle défavorable du logement social, il lui demande à quelles dispositions elle entend prendre pour régler ces difficultés.

Texte de la réponse

La convention d'utilité sociale (CUS) fait suite à la convention globale de patrimoine (CGP) initiée par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 et se situe dans le prolongement du conventionnement à l'aide personnalisée au logement (APL) issu de réforme de 1977. La CUS introduit l'obligation de procéder à une remise en ordre des loyers maximaux par immeuble ou ensembles immobiliers en fonction du service rendu au locataire. La notion de service rendu est appréciée à deux échelles : échelle de l'immeuble (architecture, qualité de la construction et des qualités techniques, niveau d'équipement) ; échelle du quartier (localisation, desserte par les transports en commun). Cette remise en ordre des loyers doit s'effectuer dans la limite de valeurs indiquées par l'arrêté du 3 juin 2010. Par ailleurs, le montant maximal de la masse des loyers, calculé sur le patrimoine de l'organisme intégré dans le cahier des charges de gestion sociale de la CUS (tous les immeubles et ensembles immobiliers), doit rester inférieur ou égal, à la date d'établissement du cahier des charges, au montant maximal résultant des conventions APL ou de la réglementation en vigueur (L. 445-4). Ainsi, la somme des produits locatifs maximaux calculée sur l'ensemble du patrimoine d'un bailleur ne peut en aucun cas être augmentée à l'occasion de la remise en ordre des loyers. Le loyer acquitté par le locataire qui est encadré par ces limites et contraintes peut être révisé annuellement. Toutefois aucune augmentation ne doit entraîner d'une année par rapport à l'année précédente une hausse qui excède de plus de 5 % le montant maximal résultant de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). La réglementation applicable dans le cadre du conventionnement à l'APL prévoyait, pour un organisme HLM, une révision des loyers acquittés dans la limite de 10 % d'un semestre à l'autre. Elle était donc plus défavorable pour le locataire qui pouvait voir son loyer augmenter de 20 % par an dans la mesure où ce loyer restait en-dessous du loyer plafond.

Données clés

Auteur : [M. Alain Bocquet](#)

Circonscription : Nord (20^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17152

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 février 2008, page 1349

Réponse publiée le : 21 septembre 2010, page 10424