



ASSEMBLÉE NATIONALE

8ème législature

Baux d'habitation

Question écrite n° 28480

Texte de la question

Reponse. - L'information des locataires sur les possibilites d'augmentation des loyers dont disposent les organismes d'HLM est aujourd'hui assuree. En effet, il existe dans la plupart des departement un centre d'information sur l'habitat agree par l'Association nationale pour l'information sur le logement (ANIL). Ces centres, conventionnes par le ministere de l'equipement, du logement, de l'amenagement du territoire et des transports, sont destinataires de tous les textes legaux et reglementaires relatifs aux possibilites d'augmentation de loyers dans les organismes d'HLM Ils sont a la disposition des locataires pour repondre a leurs interrogations. Dans les departements ou aucun centre d'information sur l'habitat n'est encore implante, tout locataire interesse peut s'adresser au bureau d'information et aux services competents de la direction departementale de l'equipement. Les possibilites d'augmentation de loyers dont disposent les organismes d'HLM et leurs modalites de controle sont actuellement les suivantes : en application du code de la construction et de l'habitation (CCH), un organisme d'HLM peut fixer librement le loyer d'un logement vacant ou faisant l'objet d'une nouvelle location, dans le respect de la fourchette des prix minimum et maximum au metre carre de surface corrigee applicable au logement, ou dans la limite du loyer maximum au metre carre de surface corrigee fixe pour un logement conventionne. Ces prix evoluent le 1er juillet de chaque annee en fonction de la variation de l'indice du cout de la construction du quatrieme trimestre de l'annee precedente. Lorsqu'il s'agit d'un logement occupe, l'augmentation de loyer peut etre au plus egale a 10 p 100 par semestre (3 p 100 exceptionnellement pour le 1er semestre 1987) sans pour autant depasser les plafonds de loyers applicables. Toutefois, l'article L 442-1-2 du CCH impose que les deliberations des organismes d'HLM relatives aux loyers applicables a compter du second semestre 1987 soient transmises, deux mois avant leur entree en vigueur, au prefet, commissaire de la Republique du departement du siege de l'organisme. Celui-ci dispose d'un mois pour demander une seconde deliberation a l'organisme. Des instructions ministerielles ont ete adressees aux prefets pour exercer cette competence. Elles les ont conduits ou les conduisent a demander aux organismes une seconde deliberation des lors que les hausses de loyers envisagees depassaient 0 p 100 pour le second semestre 1987, 1 p 100 pour le premier semestre 1988, et 2,4 p 100 pour le second semestre 1988. Il s'agit, en effet, de concilier a la fois la necessite pour les organismes de degager des moyens financiers suffisants pour assurer l'equilibre de leur budget et le respect de leur vocation sociale. Les instructions de limitation qui viennent d'etre decidees tiennent compte, d'une part, de la possibilite d'appliquer de nouveaux baremes de surloyers (art L 441-3 du CCH) et d'ameliorer le recouvrement des charges d'entretien des parties communes et d'elimination des rejets (decret du 26 decembre 1986). Le bilan 1987 de l'evolution des loyers pris en compte par le prefet dans l'exercice de ses nouvelles competences fait apparaitre un taux moyen d'augmentation en niveau pour l'ensemble du parc HLM francais de l'ordre de 3,70 p 100, soit un taux de hausse nettement inferieur aux possibilites legales d'augmentation.

Texte de la réponse

Reponse. - L'information des locataires sur les possibilites d'augmentation des loyers dont disposent les organismes d'HLM est aujourd'hui assuree. En effet, il existe dans la plupart des departement un centre

d'information sur l'habitat agréé par l'Association nationale pour l'information sur le logement (ANIL). Ces centres, conventionnés par le ministère de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports, sont destinataires de tous les textes légaux et réglementaires relatifs aux possibilités d'augmentation de loyers dans les organismes d'HLM. Ils sont à la disposition des locataires pour répondre à leurs interrogations. Dans les départements où aucun centre d'information sur l'habitat n'est encore implanté, tout locataire intéressé peut s'adresser au bureau d'information et aux services compétents de la direction départementale de l'équipement. Les possibilités d'augmentation de loyers dont disposent les organismes d'HLM et leurs modalités de contrôle sont actuellement les suivantes : en application du code de la construction et de l'habitation (CCH), un organisme d'HLM peut fixer librement le loyer d'un logement vacant ou faisant l'objet d'une nouvelle location, dans le respect de la fourchette des prix minimum et maximum au mètre carré de surface corrigée applicable au logement, ou dans la limite du loyer maximum au mètre carré de surface corrigée fixe pour un logement conventionné. Ces prix évoluent le 1^{er} juillet de chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction du quatrième trimestre de l'année précédente. Lorsqu'il s'agit d'un logement occupé, l'augmentation de loyer peut être au plus égale à 10 p 100 par semestre (3 p 100 exceptionnellement pour le 1^{er} semestre 1987) sans pour autant dépasser les plafonds de loyers applicables. Toutefois, l'article L 442-1-2 du CCH impose que les délibérations des organismes d'HLM relatives aux loyers applicables à compter du second semestre 1987 soient transmises, deux mois avant leur entrée en vigueur, au préfet, commissaire de la République du département du siège de l'organisme. Celui-ci dispose d'un mois pour demander une seconde délibération à l'organisme. Des instructions ministérielles ont été adressées aux préfets pour exercer cette compétence. Elles les ont conduits ou les conduisent à demander aux organismes une seconde délibération dès lors que les hausses de loyers envisagées dépassaient 0 p 100 pour le second semestre 1987, 1 p 100 pour le premier semestre 1988, et 2,4 p 100 pour le second semestre 1988. Il s'agit, en effet, de concilier à la fois la nécessité pour les organismes de dégager des moyens financiers suffisants pour assurer l'équilibre de leur budget et le respect de leur vocation sociale. Les instructions de limitation qui viennent d'être décidées tiennent compte, d'une part, de la possibilité d'appliquer de nouveaux barèmes de surloyers (art L 441-3 du CCH) et d'améliorer le recouvrement des charges d'entretien des parties communes et d'élimination des rejets (décret du 26 décembre 1986). Le bilan 1987 de l'évolution des loyers pris en compte par le préfet dans l'exercice de ses nouvelles compétences fait apparaître un taux moyen d'augmentation en niveau pour l'ensemble du parc HLM français de l'ordre de 3,70 p 100, soit un taux de hausse nettement inférieur aux possibilités légales d'augmentation.

Données clés

Auteur : [M. Ferrand Jean-Michel](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 28480

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement, logement, aménagement du territoire et transports.

Ministère attributaire : équipement, logement, aménagement du territoire et transports.

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 juillet 1987, page 4113

Réponse publiée le : 18 janvier 1988, page 261