



# ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

## Baux d'habitation

Question écrite n° 4434

### Texte de la question

M Alfred Recours appelle l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'équipement et du logement, sur les hausses de loyer importantes consecutives a la rehabilitation d'immeubles HLM Dans le departement de l'Eure, la renovation des HLM va se traduire dans certains cas, par une augmentation de 100 p 100 du loyer de base des la fin des travaux. Cette situation devient intolerable pour les locataires qui, pour des raisons financieres evidentes sont contraints de quitter leur logement pour un autre plus abordable mais aussi plus precare. La societe HLM (Secomile) pretend que cette hausse sera comblee par l'economie d'environ 45 p 100 sur les charges relatives au chauffage, Certes, mais dans les immeubles ou le chauffage est collectif, les charges sont divisees par le nombre de locataires. Compte tenu du fait que les logements se vident peu a peu, la part de chacun se trouvera forcement majoree puisque tous les appartements continueront a etre chauffes. Il lui demande, en consequence, de bien vouloir lui indiquer les mesures qu'il compte prendre pour pallier ce probleme. Ne serait-il pas envisageable, par exemple, d'augmenter les loyers par etapes successives et d'etaler les charges sur douze mois et non sept comme actuellement.

### Texte de la réponse

Reponse. - Une circulaire ministerielle du 1er fevrier 1988, relative a la mise en oeuvre du « bouclage » des aides au logement, a la conclusion des accords cadre et au nouveau regime du conventionnement apres travaux, donne notamment pour instruction aux prefets de departements de veiller tres precisement au respect des regles suivantes en matiere de fixation des loyers pratiques dans le secteur social, lors de l'entree en vigueur des conventions : le loyer pratique pour les locataires en place ne doit plus etre systematiquement porte au niveau du loyer maximum fixe par la Convention, lequel ne peut depasser les limites definies par une circulaire ministerielle annuelle. Le loyer pratique doit etre strictement fonction du cout des travaux et de leur amortissement. Plus precisement, la hausse du loyer pratique, pour les locataires en place, a l'achevement des travaux s'effectuera : dans le cas de travaux peu importants, dans la limite de 10 p 100 du loyer anterieur ; dans le cas de travaux pour lesquels une hausse correspondant a 10 p 100 du loyer anterieur se revelerait insuffisante pour l'equilibre de l'operation, la hausse du loyer sera limitee, au maximum, a 10 p 100 (au plus) du cout des travaux, hors subvention de l'Etat. Par ailleurs, aucun texte legal ou reglementaire ne s'oppose a ce que les provisions pour les charges fassent l'objet de douze versements mensuels plutot que de sept. Enfin, la loi du 6 juillet 1989 tendant a ameliorer les rapports locatifs permet aux associations de locataires de conclure avec l'organisme d'HLM des accords collectifs locaux, portant notamment sur les loyers ou la maitrise de l'evolution des charges recuperables.

### Données clés

**Auteur :** [M. Recours Alfred](#)

**Circonscription :** - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 4434

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : équipement et logement

**Ministère attributaire** : équipement, logement, transports et de la mer

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 24 octobre 1988, page 2971