

14ème législature

Question N° : 40131	De M. Jean-Jacques Candelier (Gauche démocrate et républicaine - Nord)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >HLM	Analyse > loyers. évolution.
Question publiée au JO le : 15/10/2013 Réponse publiée au JO le : 17/12/2013 page : 13291		

Texte de la question

M. Jean-Jacques Candelier attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le fait que certains organismes HLM dépassent le seuil autorisé d'augmentation des loyers, alors que leur équilibre financier ne le nécessite pas.

Texte de la réponse

Les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) ne peuvent procéder à des augmentations des loyers que dans des conditions précises et réglementées. Ces loyers sont plafonnés dès l'origine dans la convention de l'aide personnalisée au logement (APL) signée entre le bailleur social et l'État ; le montant maximum théorique du loyer ainsi fixé est réévalué chaque année, en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL). S'agissant du loyer pratiqué, qui peut parfois être nettement inférieur au loyer maximum prévu par la convention APL, les organismes HLM peuvent le réviser, mais dans la double limite du plafond fixé par la convention APL et de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), qui dispose que ces augmentations ne peuvent être supérieures, par semestre, à 10 % du montant du loyer. La seconde contrainte posée par l'article L. 442-1 CCH a été exceptionnellement renforcée par la loi de finances pour 2011. Les augmentations de loyers sont en effet limitées à la variation de l'IRL, pour les exercices 2011, 2012 et 2013. Seuls les organismes s'inscrivant dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ou dont le patrimoine fait l'objet d'une réhabilitation, s'agissant des loyers des logements bénéficiant de ces travaux, peuvent bénéficier le cas échéant d'une dérogation. Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) adopté en première lecture prévoit de proroger cette mesure jusqu'en 2016. Deux types d'anomalies peuvent donc se présenter : un dépassement du loyer maximum de la convention APL qui peut par ailleurs être sanctionné par une pénalité représentant jusqu'à 9 mois du loyer maximum, ou un dépassement du pourcentage d'augmentation autorisé des loyers. L'examen des rapports produits par la mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) au titre de l'exercice 2013 montre cependant que les cas d'infractions aux règles de plafonnement des loyers HLM, qui font l'objet d'une diligence systématique de la part de la mission, sont très limités. En effet, sur une centaine de rapports produits depuis le début de l'année 2013 concernant des organismes HLM, environ 12 % relevaient des dépassements des plafonds maximum des conventions. Sur ce total, une majorité de dossiers concernaient en réalité des cas marginaux (moins d'une dizaine de logements concernés) ; seuls 4 % des dossiers concernaient des cas de dépassements en nombre plus important, mais résultant essentiellement d'erreurs des services de gestion locative dans l'actualisation des conventions (les erreurs de minoration n'étant pas recensées). En montant, ces dépassements sont en outre le plus souvent relativement marginaux. S'agissant des augmentations annuelles des loyers, décidées par les conseils d'administration des organismes HLM, 6 % environ des rapports faisaient état d'une application



défaillante du gel des loyers décidé dans le cadre de la loi de finances pour 2011. Dans la moitié des cas, l'organisme avait bien appliqué une augmentation limitée à l'IRL, mais sur la base d'un calcul en masse, et non au logement. Tout est mis en oeuvre pour que les manquements, mêmes limités en nombre, soient corrigés dans les plus brefs délais.