

Hausse des loyers HLM

En 2013, les organismes respectent toujours la loi !

Résultats d'une observation dans 21 régions, auprès de 222 organismes HLM et SEM



Synthèse

Notre enquête porte sur **222** organismes HLM (soit 31,5% des organismes) :

- ※ 36% des organismes appliquent une hausse de 2,15%
- ※ 23% appliquent une hausse comprise 1,9 et 2,15%
- ※ 23% appliquent une hausse comprise 1,5 et 1,9%
- ※ 14,9% augmentent les loyers entre 1 et 1,5%
- ※ 1,3% appliquent une hausse inférieure à 1%
- ※ 1,8% des organismes augmentent les loyers de plus de 2,15%, mais sont autorisés par la CGLLS, car sont en procédure de redressement
- ※ 29,7% pratiquent des modulations de loyers

La moyenne nationale des hausses de loyers constatée est de 1,92%.

Notre position sur les hausses de loyers HLM pour 2013

Pour limiter la baisse de pouvoir d'achat des locataires du parc social, nous demandons :

- un gel exceptionnel des loyers en 2013 pour faire face à une situation exceptionnelle ;
- la revalorisation des aides personnelles au logement d'au moins 10% afin de rattraper leur insuffisante revalorisation de ces dernières années et pour compenser la perte de pouvoir d'achat des locataires ;
- le versement des aides personnelles au logement dès le 1^{er} euro ;
- la revalorisation du forfait charges pour prendre en considération les hausses de charges (énergie...).

Notre enquête

La question du pouvoir d'achat est, plus que jamais, au cœur des préoccupations de nos concitoyens. Les obstacles qu'ils rencontrent pour accéder à un logement économiquement accessible s'additionnent aux difficultés pour se maintenir dans les lieux : montant du loyer, hausse du coût de l'énergie, augmentation des charges, revalorisation insuffisante des aides au logement, diminution des revenus (chômage...), tous les paramètres sont malheureusement réunis pour accentuer la précarité de bon nombre de locataires.

Les aides au logement apparaissent bien insuffisantes. En effet, leur montant est déconnecté de la réalité : le forfait *charges* ne peut absorber les augmentations conséquentes du coût de l'énergie (prix du gaz, du fioul ou de l'électricité).

Une perte de pouvoir d'achat de plus de 11 points des aides personnelles au logement depuis 2002

ANNEES	REVALORISATION DES AIDES AU LOGEMENT	INDICE GENERAL DES LOYERS (*)	PERTE DE POUVOIR D'ACHAT
2002	+ 1,2 %	+ 1,7 %	- 0,5 point
2003	+1,2 %	+ 3 %	- 1,8 point
2004	0	+ 2,6 %	- 2,6 point
2005	+1,8 %	+ 3,5 %	- 1,7 point
2006	0	+ 3,7 %	- 3,7 point
2007	+2,8 %	+3,1 %	- 0,3 point
2008	+1,11 %	+2,8 %	- 1,69 point
2009	+2,95 %	+2 %	+ 0,95 point
2010	+1,10 %	+1,10 %	0 point
2011	+2,15 %	+1 %	+ 1,15 point
TOTAL			- 11,29 points

(*) sources Enquêtes Loyers & Charges INSEE

La population habitant dans le secteur social est souvent plus fragile. Jusqu'en 2010, le ministre chargé du logement adoptait une circulaire dans laquelle il recommandait aux organismes HLM de ne pas dépasser un certain taux d'augmentation des loyers. Et, chaque année, nous réalisons une enquête pour savoir si cette recommandation est suivie ou non. Ce qui, hélas, était rarement le cas...

Sous l'influence de ces enquêtes, Benoist Apparu, secrétaire d'Etat au Logement a fait voter un amendement dans la loi de finances pour 2011 qui encadre les hausses de loyer dans les HLM, à compter du 1er janvier 2011 et jusqu'au 31 décembre 2013.

En 2011, notre enquête avait montré que 10% des organismes dérogeaient à la loi. Mais en 2012, nous avons constaté que les organismes respectaient la loi.

Pour l'année 2013, la loi de finances a limité les hausses des loyers en HLM à l'Indice de référence des loyers du 3^{ème} trimestre 2012, soit 2,15%.

I- Hausses moyennes relevées depuis 2005

Nous réalisons notre enquête sur les hausses de loyers en HLM depuis 2005. Voici les hausses moyennes constatées.

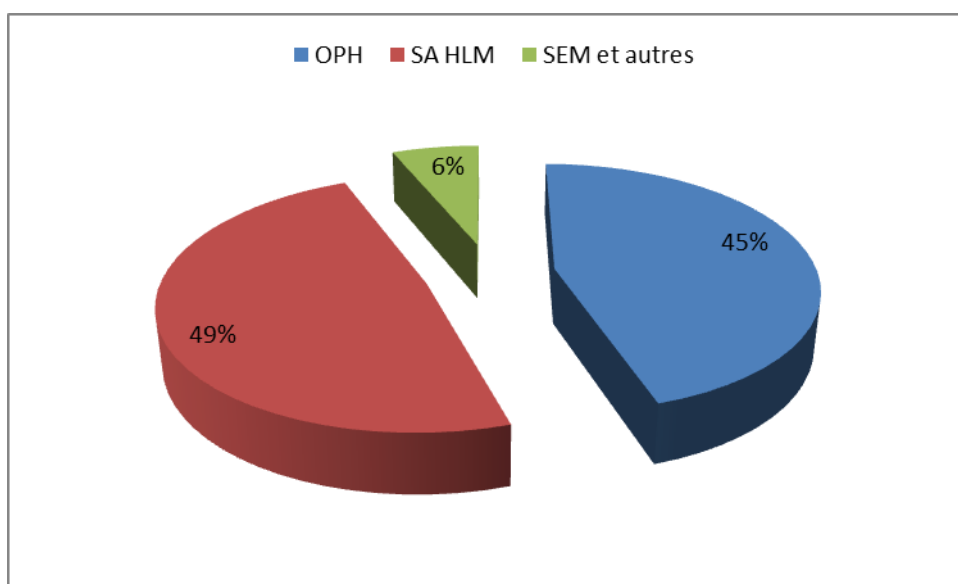
2005	2,12%
2006	2,06%
2007	2,04%
2008	2,27%
2009	2,32%
2010	1,36%
2011	1,04%
2012	1,71%
2013	1,92%

Notons que la tendance générale est plutôt à la baisse. Elle est à mettre en parallèle avec la revalorisation des aides au logement (cf. tableau précédent) beaucoup plus aléatoire.

II- L'échantillon étudié

Notre enquête annuelle vise à connaître les hausses annuelles de loyer dans les logements HLM. Elle a porté sur **222 organismes (OPH, SA HLM, SEM)** et concerne environ **1 291 500 logements**, répartis dans **21 régions**, et **31,5%** des organismes HLM présents en France.

La répartition par type d'organisme est la suivante :



III- Les augmentations relevées

• 2.1- Le cadre légal

✳ Jusqu'en 2007, les aides au logement étaient indexées sur l'indice des prix à la consommation (IPC). La recommandation ministérielle demandant la limitation des hausses de loyer en HLM, publiée chaque année, se basait sur cet indice.

✳ La loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable précise que les aides au logement sont désormais revalorisées chaque année au 1^{er} janvier en fonction des variations de l'indice de référence des loyers (IRL).

✳ En 2008, la loi sur le pouvoir d'achat du 8 février modifie la composition de l'IRL, celui-ci n'étant désormais constitué que de la variation de l'indice des prix, hors tabac et loyers. La revalorisation des aides au logement se base donc sur l'évolution des prix à la consommation.

✳ Suite à notre enquête sur les hausses de loyers en 2010 et à notre demande de gel des loyers, le Ministre du logement a fait plafonner, dans la loi de finances pour 2011 (art. 210 III), les hausses de loyer dans le secteur social à la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL).

Depuis le 1er janvier 2011 et jusqu'au 31 décembre 2013, la révision des loyers pratiqués des logements HLM est limitée à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). L'indice de référence des loyers à prendre en compte est celui du troisième trimestre de l'année précédente.

Pour 2013, la révision qui en résulte est de 2,15%. Il s'agit d'une hausse en niveau et non en masse¹, ce qui signifie que la hausse des loyers ne doit pas excéder 2,15% pour chaque logement.

Certaines dérogations par l'autorité administrative sont possibles, soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation et éventuellement d'un accord collectif.

● 2.2- La loi enfin respectée !

✳ **En 2012, notre enquête a démontré que l'ensemble des organismes HLM respectaient la loi de finances.** En effet, les augmentations de loyers votées pour 2012 ne dépassaient pas 1,9%, soit le seuil de l'IRL à ne pas dépasser.

● 2.3 En 2013, même constat !

✳ 36% des organismes appliquent une hausse de 2,15%

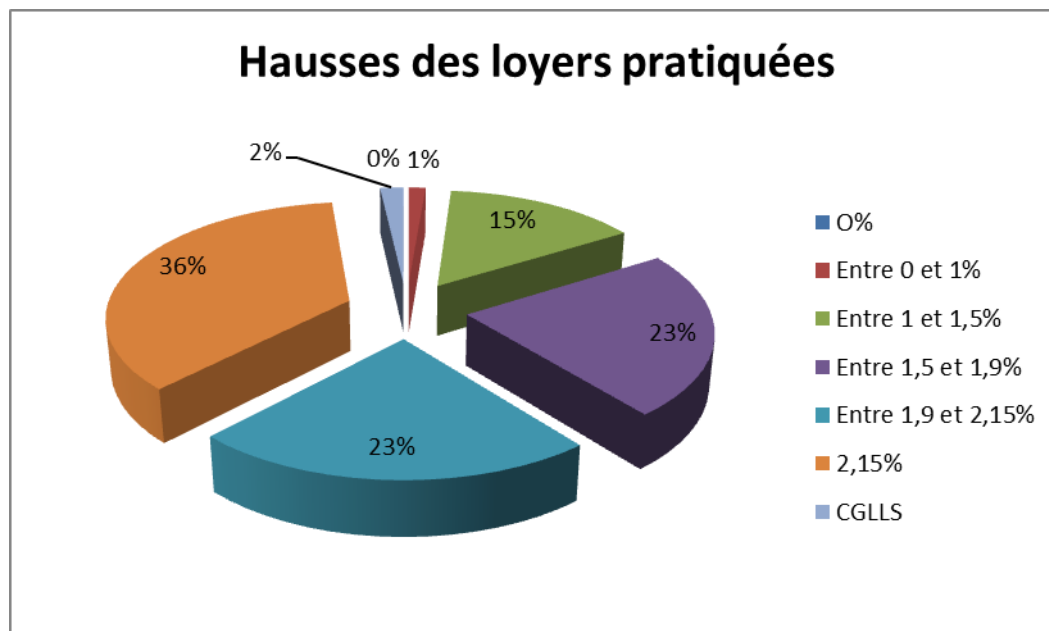
✳ 23% appliquent une hausse comprise 1,9 et 2,15%

✳ 23% appliquent une hausse comprise 1,5 et 1,9%

✳ 14,9% augmentent les loyers entre 1 et 1,5%

✳ 1,3% appliquent une hausse inférieure à 1%

✳ 1,8% des organismes augmentent les loyers de plus de 2,15%, mais sont autorisés par la CGLLS, car sont en procédure de redressement



¹ Une hausse des loyers **en niveau** signifie que chaque locataire va subir la même augmentation, contrairement à une hausse **en masse** qui correspond à la moyenne des augmentations pratiquées sur l'ensemble du patrimoine. Les locataires n'ont alors pas forcément la même augmentation de loyer.

Soulignons que plus d'un tiers des organismes appliquent la hausse maximale autorisée, soit 2,15%. En 2012, la hausse maximale autorisée était de 1,9% et un peu plus de 45% des organismes la pratiquait.

• 2.3- Des hausses de loyer modulables pour plus de 29% des organismes

※ Les organismes HLM n'appliquent pas toujours la même augmentation de loyer à tous les logements de leur patrimoine : 29,7% (soit 10 points de plus qu'en 2012) d'entre eux pratiquent ce que l'on appelle des « *modulations de loyer* ». Ainsi, les locataires peuvent avoir des hausses de loyers différentes selon leur lieu d'habitation ou leur logement.

Lorsque le loyer atteint le plafond fixé pour la résidence, l'évolution des loyers est basée sur l'IRL.

Dans notre échantillon, 29,7% des organismes HLM pratiquent des modulations de loyer. Grâce à nos enquêtes annuelles et à notre intervention auprès de Benoist Apparu, les organismes se sont conformés à la loi et pratiquent des modulations ne dépassant pas 2,15%, celles-ci sont donc autorisées.

IV- Un exemple...

Deux locataires (imaginaires), l'un à Dijon, l'autre à Besançon, ont chacun emménagé dans un logement HLM en 2005. Le montant de leur loyer mensuel (hors charges) était alors de 500 euros. Voyons l'évolution de leurs loyers réciproques **en fonction des hausses moyennes** pratiquées dans leurs régions depuis 2006.

Années	Loyer mensuel		Loyer annuel	
	Dijon	Besançon	Dijon	Besançon
2005	500 €	500 €	6 000 €	6 000 €
2006	507,90 €	506,80 €	6 094,80 €	6 081,60 €
2007	519,53 €	515,72 €	6 234,36 €	6 188,64 €
2008	533,30 €	525,21 €	6 399,60 €	6 302,52 €
2009	545,14 €	535,24 €	6 541,68 €	6 422,88 €
2010	560,40 €	542,46 €	6 724,80 €	6 509,52 €
2011	566,45 €	547,72 €	6 797,40 €	6 572,64 €
2012	577,21 €	556,32 €	6 926,52 €	6 675,84 €
2013	587,60 €	567,33 €	7 051,20 €	6 807,96 €
Différentiel 2013 / 2005	87,60 €	67,33 €	1 051,20 €	807,96 €
Différentiels	Ecart mensuel = 20,27 €		Ecart annuel = 243,24 €	

En 2013, entre ces deux locataires ayant un même loyer de départ et 8 années d'occupation de leur logement, nous constatons un écart de loyer mensuel d'un peu plus de 20 € (contre 21€ en 2012), ce qui représente plus de 240 € de différence par an... En matière de loyer HLM, au moins, il est reste préférable d'habiter à Besançon plutôt qu'à Dijon !

Conclusion

Pour la deuxième année consécutive, depuis que nous réalisons un suivi des hausses de loyers en HLM, nous sommes satisfaits de constater que les organismes HLM respectent la loi !

Nous constatons que les organismes HLM peuvent maîtriser leurs loyers et appliquer des hausses inférieures à l'IRL, tout en étant correctement gérés. Ainsi, de faibles augmentations ne mettent pas en péril la situation financière de ces bailleurs. L'équilibre budgétaire d'un organisme n'est donc pas uniquement une question de hausse des loyers.

La question de l'accès au logement est évidemment primordiale, mais celle du maintien dans le logement l'est tout autant. Pouvoir payer son loyer et les charges afférentes : énergie, eau, charges locatives... s'avère de plus en plus pesant dans le budget des familles. Si l'on tient compte de la situation économique actuelle, nous aboutissons à une situation de grande précarité pour bon nombre de locataires.

Appliquer des hausses de loyers a minima permet de ne pas mettre davantage en péril les finances des locataires.

Maintenir un nombre de logements sociaux important et poursuivre les efforts de construction sont incontournables, au regard de la crise du logement que nous traversons depuis plus de 10 ans et face au niveau des loyers dans le secteur privé.

A titre d'exemple, en Ile-de-France, les loyers du secteur privé ont augmenté de 50% depuis 2001 à Paris intra-muros et d'environ 40% dans la petite et la grande couronne. 2,5 % en 2010, 3,2 % par an en moyenne depuis 1998. Ajoutez à cela des charges qui explosent littéralement (gaz, électricité, fuel...) et l'on comprend que la part du logement dans le budget des ménages ait doublé en cinquante ans.

Il devient urgent de prendre toutes les mesures qui s'imposent afin que se loger ne devienne pas un luxe mais bel et bien un droit.

Pour limiter les files d'attente dans le logement HLM et permettre l'accès au logement des classes moyennes qui sont les principales « victimes » de la crise, il est aussi indispensable d'intervenir sur le secteur privé. Il est nécessaire d'adopter les dispositions suivantes :

- Les loyers doivent être exceptionnellement gelés, tant dans le secteur social que dans le privé, sans possibilité de rattrapage, pendant au moins un an pour compenser ces années de hausse ininterrompue.
- L'encadrement des loyers à la relocation dans les zones tendues doit être maintenu.
- La garantie des risques locatifs doit être véritablement universelle, c'est-à-dire obligatoire. En effet, le système actuel basé sur le volontariat a rapidement montré ses limites. Or, bien que le risque locatif soit peu important au regard du nombre de baux conclus, il n'en demeure pas moins que la crainte de l'impayé constitue un frein à la mise en location d'un logement. Il est donc nécessaire de rassurer les propriétaires bailleurs.
- **L'encadrement des hausses de loyers en HLM, actuellement en vigueur mais qui s'achève au 31 décembre 2013, doit être reconduit pour les trois années à venir. La hausse de l'IRL est suffisamment importante.**

Il faut noter que les hausses de loyers en HLM sont certes modérées mais ne tiennent pas compte des participations supplémentaires qui sont demandées aux locataires dans le cadre d'un accord collectif pour des travaux (changement des fenêtres...) ou des services (accès à la TNT...), ou une contribution financière pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie, ou encore les charges récupérables qui peuvent être importantes.

Les hausses de loyers ne sont qu'un des éléments de la facture réglée par le locataire et ne sont pas forcément représentatives.

La hausse des loyers est une question très importante pour la CLCV et nous resterons vigilants sur le comportement des bailleurs.

 **En résumé :**

Le contexte économique de ces dernières années est particulièrement difficile pour une large part de la population, les locataires du logement social sont en première ligne :

- crise économique et financière qui perdure ;
- pouvoir d'achat en berne lié à une stagnation des revenus ;
- hausses des loyers de ces dernières années supérieures aux recommandations ministérielles ;
- augmentation constante des charges, notamment énergétiques ;
- revalorisation insuffisante des aides au logement.

Pour répondre aux tensions actuelles, nous avons demandé un gel des loyers pour l'année 2013, sans possibilité de rattrapage sur les années suivantes et une prorogation du dispositif d'encadrement des hausses de loyers HLM pour les trois années à venir.