



la
cnl

CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT

Les hausses de loyers dans le secteur HLM : l'enquête CNL

Mars 2010



Confédération Nationale du Logement

Association nationale agréée de consommateurs

8, rue Mérieu - BP 119 - 93104 MONTREUIL CEDEX

Téléphone : 01 48 57 04 64 - Fax 01 48 57 28 16 - Email : lacnl@lacnl.com



Sommaire

Synthèse	3
I. Présentation de l'enquête	4
II. Les résultats de l'enquête	5
III. L'analyse de la CNL	9
IV. La campagne CNL pour le gel des loyers	10
Annexes	11

Pour tout complément d'information :

Stéphanie SOTISON

CHARGÉE DE COMMUNICATION

Ligne directe : 01 48 57 95 78

Email : stephanie.sotison@jacnl.com



Synthèse

S'il n'y avait que quelques chiffres à retenir de notre enquête sur les hausses de loyers dans le secteur du logement social...

- **1 318 392** logements étudiés soit **28,2 %** du parc total de logements concernés.
- **136** bailleurs sociaux étudiés soit **17,1 %** des organismes concernés (OPH, ESH et EPL).
- **1,97 %** : hausse moyenne des loyers votée pour l'année 2010.
- **1,90 %** : hausse moyenne des loyers sur 6 mois (juillet 2009-janvier 2010).
- **2,90 %** : hausse moyenne votée dans les Offices Publics de l'Habitat au 1^{er} janvier 2010 contre une augmentation moyenne de **1,50 %** dans le secteur privé (ESH) et semi privé (EPL).
- **78 %** des bailleurs ont voté des augmentations comprises entre 0,40 % et 2% au 1^{er} janvier 2010.
- **64,7%** des bailleurs n'ont pas respecté la recommandation ministérielle pour 2010 (hausse recommandée de 1 %).
- **25,7%** des bailleurs ont respecté la recommandation ministérielle pour 2010.
- La Bourgogne détient le record de la hausse moyenne sur 6 mois la plus haute (**2,46 %**) ; tandis que la Haute-Normandie détient l'augmentation la plus faible (**+ 0,90 %**).



I. Présentation de l'enquête

Courant octobre 2009, la plupart des conseils d'administration des organismes bailleurs du secteur HLM ont voté des augmentations de loyers. Ces dernières sont encadrées par l'État.

En effet, les organismes doivent informer chaque année les préfets des hausses de loyers projetées pour l'ensemble de l'année suivante. Pour l'année 2010, le secrétaire d'État au Logement, a émis une circulaire le 12 octobre 2009 recommandant que les hausses de loyers du secteur HLM ne dépassent pas 1%. Pour l'année précédente (2009), cette recommandation était de 2,38 % (voir p. 12).

Enquêter sur le suivi de cette recommandation

La Confédération Nationale du Logement, première organisation représentative aux élections des administrateurs-locataires dans le secteur HLM, a voulu mener son enquête sur les hausses de loyers dans le secteur social pour l'année 2010.

La CNL compte parmi ses rangs plus de 725 administrateurs siégeant dans les conseils d'administration. Elle est donc aux premières loges pour appréhender, comprendre, analyser ces hausses de loyers.

Elle leur a ainsi demandé via un questionnaire de donner les informations suivantes : le nom et le type d'organisme (*OPH / ESH / EPL*), le département concerné, le nombre de logements; puis d'indiquer le montant d'augmentation *en masse* et *modulée* au 1^{er} janvier 2010, et au 1^{er} juillet 2009.

Les chiffres clés

Au final, au 25 février 2010, date à laquelle nous avons arrêté notre décompte, nous avons obtenu 136 réponses.

Notre étude porte donc sur :

- **136** bailleurs sociaux, soit **17,1 %** des organismes concernés (OPH, ESH et EPL).

- **1 318 392** logements, soit **28,2 %** du parc total de logements concernés.

Dans le détail, l'étude porte sur **27,6 %** des OPH ; **18,3 %** des ESH et **3,4 %** des EPL.

AUGMENTATION EN MASSE ET AUGMENTATION MODULÉE

■ L'augmentation *en masse*

Il s'agit d'une augmentation moyenne décidée pour tous les loyers. Ainsi, lorsqu'un bailleur décide d'augmenter en masse les loyers de 2%, cela signifie que l'augmentation totale des loyers atteint 2%, mais qu'à l'intérieur de cette masse, les augmentations peuvent être échelonnées de 0% à 4,5%, par exemple, selon le profil des locataires.

■ L'augmentation *modulée*

Il s'agit de l'augmentation réelle payée par le locataire dans le cadre d'une augmentation en masse. Plus un loyer est proche du plafonnement, moins il sera augmenté. A l'inverse, ce sont les plus bas loyers qui connaissent les augmentations les plus fortes.





LES GRANDES FAMILLES DU LOGEMENT SOCIAL

Les OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT **OPH**

SECTEUR PUBLIC

Depuis le 1^{er} février 2007, OPHLM et OPAC ont été fondus dans une même entité : les Offices Publics de l'Habitat. Rattachés aux collectivités locales, ils sont gérés par un conseil d'administration composé de représentants des collectivités locales, de l'administration, des partenaires financiers, sociaux et des locataires.

- 279 organismes
- 2, 18 millions de logements

Les ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT **ESH**

SECTEUR PRIVÉ

Les Entreprises Sociales pour l'Habitat sont des entreprises privées à but non lucratif qui interviennent dans le champ du logement social. Elles construisent des logements pour la location ou l'accession.

- 281 organismes
- 2 millions de logements

Les ENTREPRISES PUBLIQUES LOCALES **EPL**

SECTEUR MIXTE

Depuis le 15 avril 2008, le mouvement des Entreprises Publiques Locales rassemble les Sociétés d'Économie Mixte (SEM) et les Sociétés Publiques Locales (SPL). Les EPL se caractérisent par leur nature d'entreprise commerciale tandis que leur capital est majoritairement (SEM) ou exclusivement (SPL) contrôlé par les collectivités territoriales.

- 235 organismes
- 488 008 logements

I. Présentation de l'enquête (suite)

Notre étude se concentre sur les hausses en masse votées par les conseils d'administration des bailleurs.

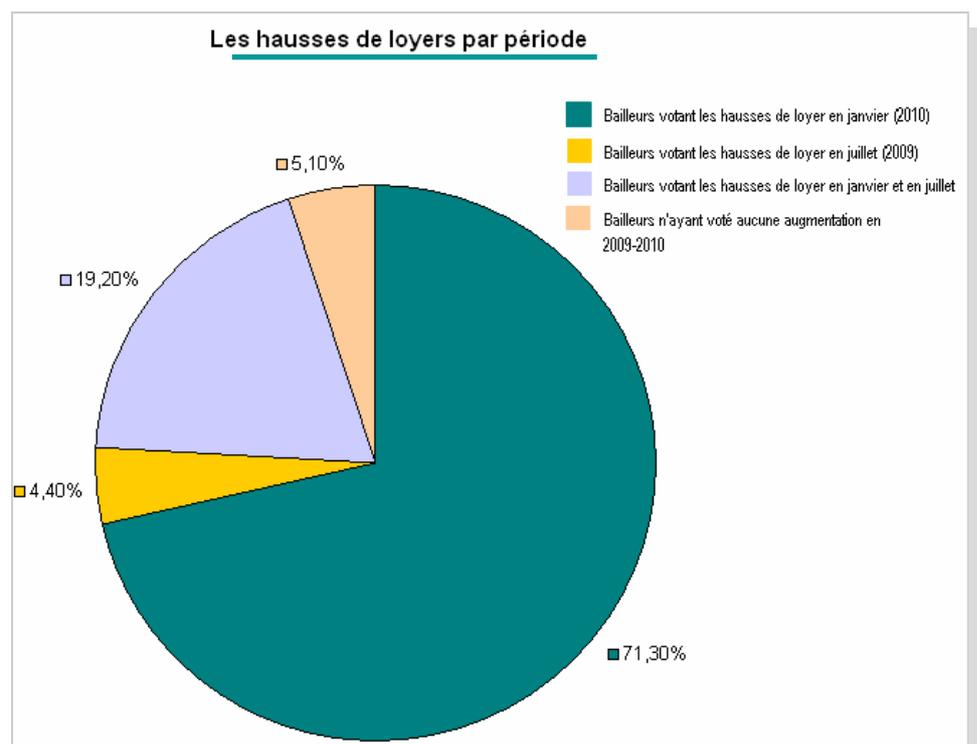
Elle porte principalement sur les augmentations pour 2010 applicables depuis le 1^{er} janvier, mais également sur des augmentations moyennes sur 6 mois puisque nous disposons de chiffres pour les augmentations votées en juillet 2009.

En effet, les bailleurs sociaux peuvent décider de leurs hausses de loyers selon trois possibilités :

- soit au 1^{er} janvier ;
- soit au 1^{er} juillet ;
- soit au 1^{er} janvier + au 1^{er} juillet.

Parmi notre panel de bailleurs, une majorité a voté les augmentations de loyers applicables uniquement à partir de janvier (71, 3 %).

Cependant, un peu plus de 19 % des bailleurs ont voté deux hausses successives de loyers en l'espace de six mois, ce qui constitue un coup dur pour beaucoup de locataires.





II. Les résultats de l'enquête

Les hausses moyennes des loyers

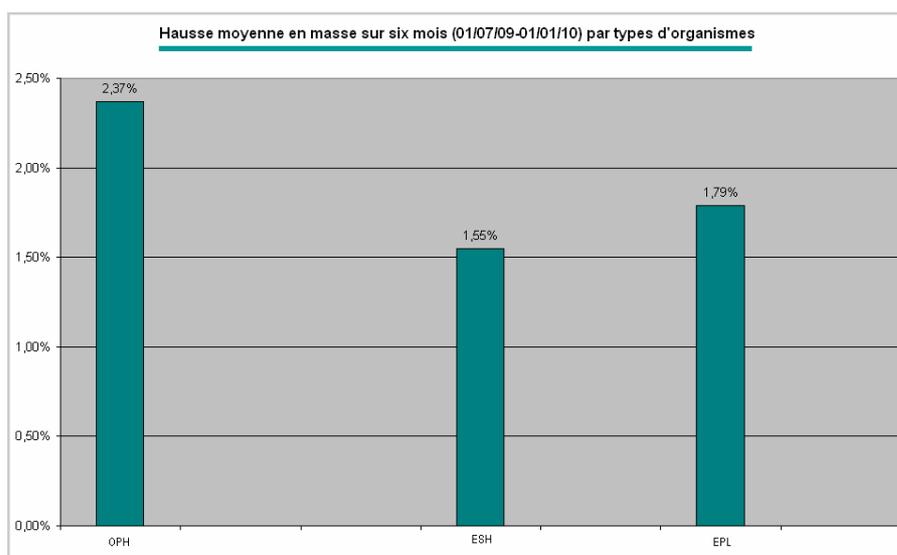
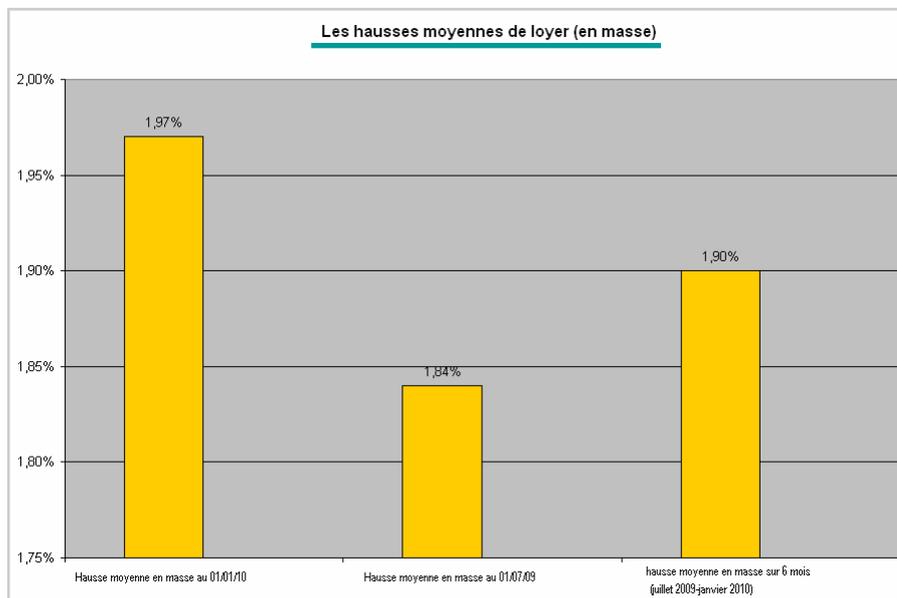
Tous types d'organismes confondus, au 1^{er} janvier 2010, la hausse moyenne des loyers pour l'année est de 1,97 %, ce qui représente presque le double de la recommandation ministérielle.

En juillet 2009, les organismes ont été moins « gourmands », puisque dans l'ensemble, la hausse moyenne des loyers s'élevait à 1,84 %.

Au final, sur 6 mois (juillet 2009 - janvier 2010), la hausse moyenne des loyers est de 1,90 %.

En regardant en détail les chiffres par types d'organismes, on s'aperçoit que sur la même période, les augmentations les plus fortes ont été votées dans les Offices Publics de l'Habitat (OPH) : + 2,37 %.

Dans le détail, au 1^{er} janvier 2010, la hausse moyenne votée dans les



OPH était de 2,90 % alors que dans le secteur privé (ESH) et semi-privé (EPL), l'augmentation moyenne a été de 1,50 %.

Au final, c'est donc dans le secteur public que les augmentations sont les plus fortes, alors que l'on pourrait penser

le contraire, a priori.

Compte tenu du désengagement financier croissant de l'État, les collectivités locales sont obligées de trouver d'autres sources de financement et donc augmentent les loyers.



Les fourchettes d'augmentation

Si l'on regarde les augmentations les plus basses et les plus hautes pour janvier 2010, on constate que l'amplitude est importante puisqu'en moyenne l'augmentation la plus basse est de + 0,58 % tandis que la plus haute est de + 2,85 %, soit une différence de 2,27 points.

Sur 6 mois, l'amplitude entre l'augmentation la plus basse et la plus haute est de 2,83 points.

Quand on examine ces données par types d'organismes, on constate que le secteur des OPH atteint un record d'augmentation sur 6 mois : 3,50 %.

C'est encore dans ce secteur que l'amplitude entre l'augmentation la plus basse et la plus haute est la plus importante : 3 points. Pour les ESH, l'écart est de 2,60 points et de 1,98 points pour les EPL.

Maintenant, considérons la répartition des votes des conseils d'administration pour l'année 2010 entre l'augmentation la plus basse (0,40 %) et

Types d'organismes	Augmentation la plus basse au 01/01/2010	Augmentation la plus haute au 01/01/2010	Augmentation sur 6 mois la plus basse	Augmentation sur 6 mois la plus haute
OPH	0,50 %	3,50 %	0,50 %	3,50 %
ESH	0,40 %	3,05 %	0,40 %	3 %
EPL	0,85 %	2 %	0,85 %	2,83 %
Moyenne totale	0,58 %	2,85 %	0,58 %	3,11 %

la plus haute (3,50 %).

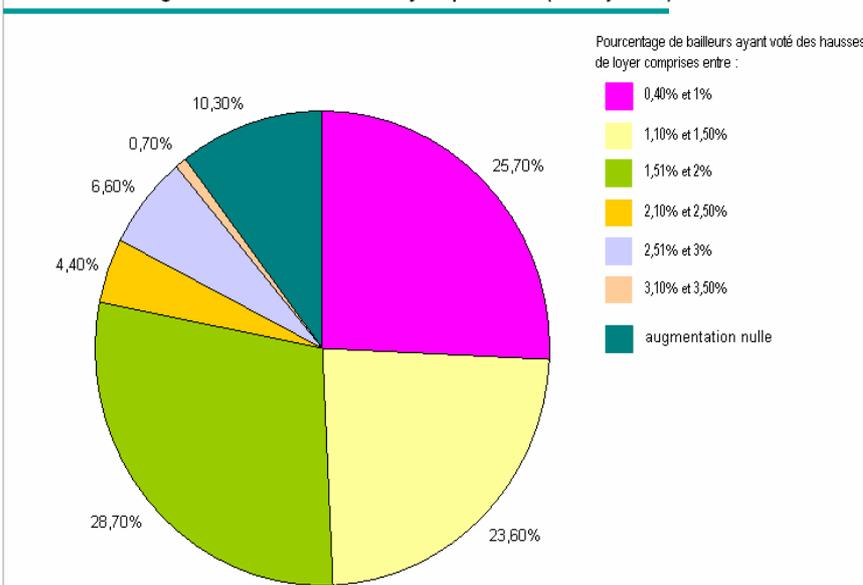
On constate que :

1. 78 % des bailleurs ont majoritairement voté des augmentations comprises entre 0,40 % et 2 %.

2. A l'intérieur de cette

catégorie, la répartition est presque identique entre ceux qui ont voté des augmentations entre 0,40 % - 1 % ; 1,10 % - 1,50 % ; 1,51 % - 2 %.

Fourchettes d'augmentation en masse des loyers pour 2010 (au 1^{er} janvier)





II. Les résultats de l'enquête

Le suivi des recommandations ministérielles

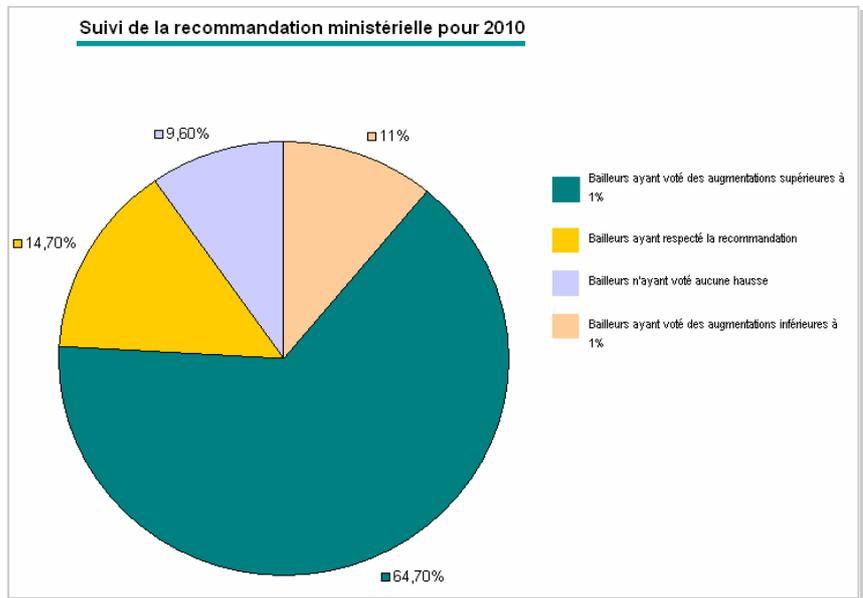
Une part non négligeable de bailleurs (25,7 %) ont respecté la recommandation ministérielle d'octobre 2009. Parmi eux, 14,7 % ont voté des augmentations égales à 1 %.

Toutefois, près de deux tiers des bailleurs ne l'ont pas respecté.

Les augmentations de loyers par région

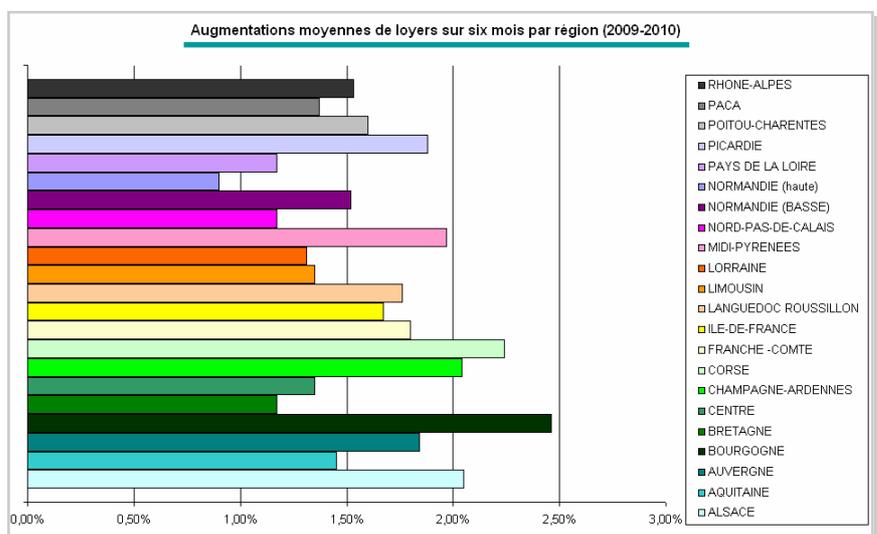
Nous avons enfin voulu « territorialiser » ces augmentations afin de savoir quelles régions étaient les bons et mauvais élèves.

Sur la base des données que nous avons récoltées (voir aussi page 15), il apparaît que c'est en Bourgogne que l'on rencontre l'augmentation la plus importante : + 2,46 % de hausse moyenne sur 6 mois. A l'inverse, la Haute-Normandie détient la plus faible hausse : + 0,90 %. Plus globalement, 50 % des augmentations sont comprises entre + 1,51 % et + 2 % et 36,7 % sont comprises entre + 1,1 % et + 1,5 %.



En ce qui concerne le nombre de bailleurs ayant respecté les recommandations ministérielles, excepté la Corse qui n'est pas représentative dans notre panel (un seul bailleur), c'est en Aquitaine (83,3 %), en Alsace et en PACA (75 %) que nous trouvons le plus

de bailleurs ayant respecté la recommandation. A l'inverse, c'est dans le Centre (16,7 %) et en Champagne Ardennes (12,5 %) où l'on trouve les plus faibles pourcentages de bailleurs ayant respecté les recommandations ministérielles.





III. L'analyse de la CNL

Une recommandation ministérielle inacceptable

Lors de la publication de la circulaire en octobre 2009, la Confédération Nationale du Logement (CNL) avait alors exprimé sa plus vive opposition car cette recommandation de 1 % intervenait dans un contexte d'Indice de Référence des Loyers (IRL) quasi nul :

- 3^e trimestre 2009 : + 0,32 %,
- 4^e trimestre 2009 : - 0,06 %.

Par ailleurs, l'inflation était également inférieure à 1% : **+ 0,9 % en décembre 2009.**

La CNL trouvait cette hausse d'autant plus injustifiée et injuste compte tenu de la période actuelle de hausse du chômage, de la précarité et de la pauvreté.

La CNL juge qu'il est nécessaire de s'opposer et de se mobiliser contre toutes hausses des loyers et de la quittance.

Geler les loyers

Le gel des loyers n'est pas impossible. Deux éléments sont à prendre en compte.

1 - D'abord, la situation de déflation.

Le gouvernement a pris en compte cette situation pour geler les allocations familiales. Certes, le financement des aides personnelles au logement devrait être en hausse de 9% cette année. Pour autant, cela ne veut pas dire que les ménages percevront une aide plus importante qu'en 2009, mais seulement que le nombre de personnes à aider augmente.

Par ailleurs, le gouvernement aurait dû recommander que les augmentations de loyers ne soient pas plus élevées que l'inflation, ce qui n'a pas été respecté. L'inflation étant négative, les loyers ne devraient pas augmenter.

2 - Deuxièmement, le taux du Livret A est très bas (1,25 %).

Cela entraîne une baisse des taux d'intérêt sur les

emprunts des organismes de logements sociaux. Ces derniers peuvent donc emprunter à moindre coût pour financer la construction et les travaux sans avoir à piocher dans le porte-monnaie des locataires.

Rien ne justifie donc les hausses de loyers.

Bloquer l'évolution des loyers serait ainsi une mesure juste socialement et économiquement.

La CNL, à travers ses représentants dans les conseils d'administration des organismes du logement social, s'est battue pendant des semaines et continue de le faire (*voir page suivante*) pour empêcher les augmentations de loyers. En ces temps difficiles, maintenir le pouvoir d'achat des familles est essentiel. Le gel des loyers est l'une des conditions pour y parvenir.

La Confédération Nationale du logement demande donc le gel des loyers de tous les secteurs locatifs pour l'année 2010.



IV. La campagne CNL pour le gel des loyers



16/12/09

La CNL manifestera pour le gel des loyers

La Confédération nationale du logement mènera une action mercredi, contre « des augmentations de loyer injustifiées ». La CNL (Confédération nationale du logement) appelle à manifester pour le gel des loyers et contre la loi Boutin, à la sous-préfecture, à 17 h 45, le 16 décembre. Cette manifestation se déroulera la veille du conseil d'administration de la Silène et d'Espèce domicile, principaux bailleurs sociaux à Saint-Nazaire, avec la gestion de 11 000 logements. Une loi augmentation de loyer, de 2,38 % a eu lieu en décembre 2008, une seconde de 1,31 % devrait se produire en 2010. Même si celles-ci sont issues entre 0,5 et 2,5 %, selon la qualité et la situation des logements, « ces augmentations ne sont pas justifiées », selon Bernard Joso, de la CNL. Le principal argument avancé est que ces augmentations ne respectent pas l'inflation, laquelle devrait même être négative cette année. Pour une locataire comme Marie Noddes, habitant un

2 pièces à la Boulaetterie, toute hausse de loyer est dramatique pour son pouvoir d'achat. Ses revenus, d'environ 600 € par mois, lui permettent difficilement d'acquiescer son loyer de 393 €, même si elle perçoit le plafond des allocations logement qui est de 258 €. De surcroît, les charges locatives augmenteraient d'environ 10 % par an. Les bailleurs précisent que cette augmentation devrait toucher plutôt les nouveaux locataires, « pour mieux atteindre les loyers plafonnés », pour Bernard Joso. Mercredi 16 décembre, à 17 h 45, manifestation pour le gel des loyers, à la sous-préfecture. Contact : Confédération nationale du logement, 2 bis, avenue Albert-de-Mun, tel. 02 40 66 50 65.



Rouen

Deux hausses en six mois

16/12/09

social. Associations et locataires dénoncent la nouvelle augmentation du loyer prévue par Rouen Habitat en janvier.

Occupier un logement social revient de plus en plus cher. Aujourd'hui, le conseil d'administration de Rouen Habitat (*) pourrait confirmer une nouvelle augmentation de loyer, d'une moyenne de 2,5 % dans le secteur le plus demandé, 1,8 % pour les autres. Cette hausse, votée en octobre, serait la deuxième en moins de six mois, après celle de juillet dernier. Pour les locataires, la facture est dure à encaisser. « Depuis juillet, je paie 11,51 € de plus par mois, calcule Martial Grenet, habitant du quartier des Sapins et membre de la CNL 76 (Confédération nationale du logement). Cette nouvelle augmentation serait une catastrophe. Le loyer représente plus de 25 % du budget d'un foyer. Cela va contraindre les gens à une plus grande précarité. » Cette décision interviendrait alors que le secrétaire d'État chargé du logement et de

Furbuzians a demandé aux bailleurs sociaux de limiter leur hausse des loyers à 1 %, du fait de la crise. Dans ce cadre, la CNL 76 a saisi le préfet, qui a aussitôt demandé à Rouen Habitat de reprogrammer un conseil d'administration - aujourd'hui donc - afin de réviser sa position. « *Althéisme, l'état via amis optime recommandation. Pas de contrainte ni de sanction* », constate Jean Vallée, secrétaire fédéral de la CNL 76.

Rassemblement aujourd'hui
Pour exprimer leur mécontentement, la CNL 76, Droit au logement et quelques locataires se rassembleront cet après-midi devant les locaux de Rouen Habitat. Au-delà de la limitation de l'augmentation, les associations demandent le gel des loyers. « Le prix de l'électricité et du gaz s'envole, la lave carrosse arrive... Il est temps d'arrêter les frais », tranche Roger Mercado-Ibanez,

administrateur élu des locataires de Rouen Habitat. Certaines familles subissent de toute manière une hausse de loyer en janvier - entre 50 € et 100 € aux Sapins selon la CNL 76 - suite aux travaux de rénovation effectués dans le cadre du Grand Projet de Ville. Les habitants espèrent que ce sera la dernière avant longtemps. « *L'heure a nos nettois sous presse, le directeur général de Rouen Habitat était injoignable.* »

Céline Bruet



16/12/09

Montbéliard et son pays

Logement La hausse des loyers fait bondir les locataires de la CNL

« Le logement social n'est pas une marchandise », dénonce Aberthem Ezzahar, administrateur CNL (Confédération nationale du logement) élu au conseil d'administration de l'organisme logement Habitat 25 à Montbéliard. Selon la CNL, Habitat 25 annonce une hausse de loyer moyenne de 2,87 % dès le 1er janvier prochain alors que d'autres organismes ont mieux maîtrisé les hausses « comme Territoire habitat qui pratique une augmentation de 0,20 %. Grand Besançon habitat de 0,50 % et Néolia de 1,56 % ». L'augmentation du coût de l'énergie, de l'eau, des taxes d'habitation, des assurances logement ajoutée à celle abusive du loyer réduit d'autant le pouvoir d'achat des familles locataires du parc social », dénonce la CNL, qui, en conseil d'administration, a demandé à Habitat 25 de geler l'augmentation des loyers. « Les syndicalistes au CA, qui devraient défendre le consommateur plutôt que le patron ont voté pour la hausse des loyers. C'est le monde à l'envers », s'étonne la CNL.



30/01/10

hôtel de ville

La CNL 84 demande le gel des loyers pour cette année

lundi matin à 11h, Michel Mus, président de la Confédération nationale du logement du Vaucluse (CNL84), et ses militants se sont joints rendez-vous devant la mairie où ils étaient attendus par le chef de cabinet de Marie-Josée Rogé. Ils avaient en leur possession une pétition de 2444 signatures pour demander un gel des loyers pour 2010 dans un premier temps. Michel Mus déclare : « Les loyers ne peuvent pas continuer de lever de plus en plus difficile à payer. Les aides telles que les APL de certains occupants sont trop régulièrement revues à la baisse. L'idée que nous aimerions soumettre à Madame le député maire, c'est l'application l'un décret de gel des loyers à partir du mois de mars ». La CNL84 appelle donc à la mobilisation des locataires, du public ou du privé, pour que ce projet aboutisse. Un organisme DJCF sud-est méditerranée s'efforce de montrer sa quittance de loyer : « Je vois les charges apparaître au fil des mois. Il faut

payer à chaque fois plus. C'est dommage qu'il n'y ait pas de transparence à ce niveau-là. »

« Nous sommes dans la résistance »

Michel Mus conclut : « Nous sommes actuellement dans la résistance. Le mois de mars sera décisif puisque des expulsions sont envisagées le 15 mars. Nous allons remettre à Claude Liout une copie de la pétition jeudi 4 février et aimerions prendre rendez-vous avec monsieur le préfet de Vaucluse pour lui faire part de nos inquiétudes et de notre requête de gel des loyers pour l'année 2010 ».

CHEVALIER RENAUD



16/01/10

CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT ET MON LOGIS

Contre l'augmentation des loyers

En octobre dernier, le secrétaire d'État au Logement et à l'Urbanisme faisait paraître sa circulaire relative aux augmentations de loyer du secteur social pour 2010. Les organismes étaient alors priés de ne pas augmenter les loyers au-delà de 1 %. Un appel également lancé. Il y a quelques mois, par le préfet de Trêves, Christian Rouger.

Une recommandation qui sentencie avec des garanties par les organismes sociaux, à l'un s'en tient, par exemple, à la décision prise par Max Lugin de procéder, pour cette nouvelle année, à une hausse d'environ 2 % de l'ensemble de ses loyers.

« La CNL a voté contre cette décision lors du prochain conseil d'administration », insiste Raymond Levasseur. En ces temps difficiles, maintenir le pouvoir d'achat des familles est essentiel. Le gel des loyers aurait été l'une des conditions pour y parvenir.

De nombreuses familles en difficulté
C'est dans cet esprit que, fin 2009, la Confédération nationale du logement avait réclaté des bailleurs sociaux une solidarité, dans un contexte de crise considérable. « Nous n'avons pas dit entendus et c'est dommage, regrette encore Raymond Levasseur. Certains locataires sont pris à la gorge. Beaucoup de familles viennent nous demander de l'aide. Elles disent clairement ne plus pouvoir payer. »

« A la CNL, on redoute que les familles les plus modestes soient contraintes de démissionner, faute de moyens financiers. Nous sommes confrontés, de façon quasi quotidienne, à la souffrance de nombreuses familles dans des situations difficiles, convieint la Confédération nationale du logement. De plus en plus de femmes se retrouvent seules isolées, avec leurs enfants. Beaucoup d'entre elles sont sans travail. Elles ont déjà du mal à payer leur loyer. Alors, on fait comment. »

Christophe LEVERT



Pour l'année 2010, les locataires de Mon Logis devront prendre en compte, sur leur facture, une hausse d'environ 2 % de leur loyer

03/02/10

Contre la hausse des loyers des logements sociaux

f d 73



LOGEMENT L'association de défense des locataires monte au créneau

Le logement social a-t-il encore un avenir ? C'est la question que se posent les membres de l'association des Locataires d'Albertville (faisant partie de la Confédération nationale du logement). La dernière augmentation des loyers leur fait mal et les inquiète, 1,8 % en moyenne sur Albertville alors que la recommandation gouvernementale était de 1 %. « Il y a des immeubles anciens comme aux Hillels, construits en 1930, où les locataires cumulent une hausse de 5 % en juillet dernier et de 3 % en 1er janvier 2010 », souligne André Simeon, administrateur à l'OPH et locataire aux Adobes. Les augmentations varient d'un immeuble à l'autre : 3 % aux Coccielles, 4 % au Chateaux et aux Pavillons. Finalement, les tours Sainte-Thérèse s'en sortent presque bien avec 1,70 %. « Pour moi, ça représente à peu près 450 € », précise Jean Gauthier, secrétaire de l'association. « Ça peut paraître peu, mais c'est au-dessus des recommandations gouvernementales. En outre, les APL ne sont en hausse que de 0,32 % alors que l'Etat conseillait 1 %. Quant aux retraités et aux salariés, eux, ils ne touchent pas ! »

Logements de Silène La CNL dénonce la hausse des loyers



01/01/10

La CNL (Confédération nationale du logement) s'insurge contre les suggestions de loyers, votées au dernier conseil d'administration de Silène. « 1,5 à 1,9 % c'est la hausse, votée comme un seul homme et sans regret », dénonce la CNL. « On ne peut à la fois déclarer comprendre les intérêts des locataires HLM et de l'autre le pénaliser du fait des carences de l'Etat sans dénoncer sa politique actuellement en

matière de logement. C'est à l'Etat qu'il faut demander un financement du logement social. Au lieu de cela, le conseil d'administration de Silène, à majorité de gauche, a préféré ponctionner les euros qui restent encore dans les poches de certains locataires, pour les autres, ils s'endetteront ». L'association regrette également l'augmentation du nombre de locataires assujettis au sur-

celles qui terminent chaque mois dans le rouge, « cinq euros d'augmentation c'est une fortune » appuie le président de l'association Eric Maria-Cadoux. Pour l'association des locataires, cette hausse des loyers c'est encore une bonne claque donnée à leur pouvoir d'achat. La faute à qui ? « A l'Etat et à la loi Boutin. L'Etat ne veut plus aller dans les officines publiques pour la construction et la rénovation de logements sociaux » accuse Jean Gauthier, « du coup à Albertville, l'OPH et le Satiem n'ont plus les moyens et augmentent les loyers. Eux, ils disent que c'est pour faire des travaux... ». Du coup, dans les bâtiments où des chantiers sont programmés, les locataires s'inquiètent d'éventuelles hausses de loyer supplémentaires. « Les réhabilitations sont utiles, attendues depuis longtemps mais elles sont aussi l'occasion d'augmenter les prix au plafond. Aux Latins et à la cité Aubry, on se doute que ça va augmenter » regrette le président. « Lors d'une réunion, le président de l'OPH a répondu qu'il faut que les appartements soient mieux isolés et donc que les charges vont baisser. Mais ça ne contrôlons pas les hausses de loyer... »

« Alors si l'association de locataires regarde plus loin, elle se demande vraiment si les logements sociaux » ne seront pas bientôt réservés qu'aux plus pauvres. » REPERES le parc L'OPH d'Albertville et le Satiem du Champ de Mars (société immobilière mixte) comptent 2 700 logements, dont 1 947 pour

VEUILLEN LAURENCE



ANNEXES

**Circulaire du 12 octobre 2009
relative aux augmentations
de loyers HLM pour l'année 2010 page 12**

Tableaux page 13

I. Parc HLM concerné et nombre d'organismes étudiés page 13

II. Les hausses de loyer en masse et par période page 13

III. Le respect des recommandations ministérielles page 14

IV. Fourchettes d'augmentation : nombre de bailleurs
ayant voté des augmentations de loyers
comprises entre 0,40 et 3,50 % page 14

V. Augmentations de loyers par régions..... page 15



Aménagement, nature

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER,
EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES
ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

*Direction de l'habitat
de l'urbanisme et des paysages*

Circulaire du 12 octobre 2009 relative aux augmentations de loyers HLM pour l'année 2010

NOR : DEVU0922003C

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme à Mesdames et Messieurs les préfets de région, directions régionales de l'équipement, directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement ; Mesdames et Messieurs les préfets de département, directions départementales de l'équipement, directions départementales de l'équipement et de l'agriculture, direction de l'urbanisme du logement et de l'équipement.

Dans le cadre d'une politique de modération des hausses de loyers dans le secteur HLM, les organismes doivent informer chaque année les préfets des hausses de loyers projetées pour l'ensemble de l'année suivante.

Pour l'année 2010, votre appréciation des hausses de loyers anormales se fondera sur les justifications apportées par l'organisme à l'appui de son projet : situation des locataires notamment au regard des loyers pratiqués et/ou justifications économiques au regard des moyens nécessaires à l'entretien et au développement du patrimoine. Vous tiendrez compte également de la position prise par les représentants des locataires.

Par ailleurs, il s'avère que les augmentations de loyers peuvent se calculer en masse ou en niveau.

Afin d'être au plus proche de la situation locative réelle des locataires et de l'évolution de leur quittance ainsi que du respect de l'objectif de cette recommandation, il est préconisé de calculer en niveau les augmentations de loyers. En effet, l'augmentation en niveau est basée sur l'évolution du loyer mensuel payé par le locataire d'une année sur l'autre alors que le calcul en masse compare la masse des loyers perçus au cours de deux périodes.

Dans ce contexte, il vous est recommandé, après réception de ces informations, de demander une seconde délibération aux organismes projetant une hausse supérieure à 1 % pour l'année 2010.

En outre, il vous est demandé d'être particulièrement attentif aux hausses des organismes qui ont dépassé 2,38 % d'augmentation sur l'ensemble de l'année 2009, allant ainsi au-delà du maximum recommandé fin 2008.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat.

Fait à Paris, le 12 octobre 2009.

*Le secrétaire d'Etat chargé
du logement et de l'urbanisme,*
B. APPARU



Résultats arrêtés au 25/02/2010

I - PARC HLM CONCERNÉ ET NOMBRE D'ORGANISMES ÉTUDIÉS

	Nombre d'organismes au niveau national	Nombre de logements au niveau national	Nombre d'organismes étudiés	Nombre de logements concernés par l'étude	Part des organismes étudiés par rapport au nombre total d'organismes nationaux	Part du nombre de logements étudiés par rapport au nombre total de logements au niveau national
OPH	279	2 181 000 ¹	77	736 861	27,6 %	33,8 %
ESH (SA)	281	2 000 000 ²	51	566 173	18,3 %	28,3 %
EPL (Sem)	235	488 008 ³	8	15 358	3,4 %	3,14 %
Total général	795	4 669 008	136	1 318 392	17,1 %	28,2 %

(1) Chiffre de 2006 (2) Chiffre de 2007 (3) Chiffre de fin 2008

II - LES HAUSSES DE LOYERS EN MASSE ET PAR PÉRIODE

	Bailleurs pratiquant hausse en masse en janvier	Bailleurs pratiquant hausse en masse en juillet	Bailleurs pratiquant hausse en masse en janvier + juillet	Bailleurs ne pratiquant aucune augmentation	TOTAL
OPH	59	3	14	1	77
ESH (SA)	34	1	11	5	51
EPL (Sem)	4	2	1	1	8
Total	97	6	26	7	136
Pourcentage/ total bailleurs	71,3 %	4,4 %	19,2 %	5,1 %	100 %

	Hausse moyenne 1 ^{er} janvier 2010 en masse	Hausse moyenne 1 ^{er} juillet 2009 en masse	Hausse annuelle 2009-2010 moyenne en Masse
OPH	2,90 %	1,85 %	2,37 %
ESH (SA)	1,50 %	1,60 %	1,55 %
EPL (Sem)	1,50 %	2,08 %	1,79 %
Moyenne tous organismes	1,97 %	1,84 %	1,90 %



Les hausses de loyers dans le secteur HLM : L'ENQUÊTE CNL

III - LE RESPECT DES RECOMMANDATIONS MINISTÉRIELLES (1 % POUR 2010 - 2,38 % POUR 2009)

EN POURCENTAGE

	Bailleurs ayant voté des augmentations inférieures aux recommandations ministérielles	Bailleurs ayant voté des augmentations supérieures aux recommandations ministérielles	Bailleurs ayant respecté les recommandations ministérielles	Bailleurs n'ayant pratiqué aucune hausse	TOTAL
Janvier 2010	11 %	64,7 %	14,7 %	9,6 %	100 %
Juillet 2009	13,2 %	3,7 %	6,6 %	76,5 %	100 %

EN VALEURS ABSOLUES

Type d'organismes	Augmentation inférieure à		Augmentation supérieure à		Augmentation égale		Augmentation nulle		TOTAL
	1 %	2,38 %	1 %	2,38 %	1 %	2,38 %	2009	2010	
OPH	7	8	53	3	13	6	4	60	77
ESH (SA)	7	8	31	1	7	3	6	39	51
EPL (SEM)	1	2	4	1	-	-	3	5	8
Total général	15	18	88	5	20	9	13	104	136

IV - FOURCHETTES D'AUGMENTATION : NOMBRE DE BAILLEURS AYANT VOTÉ DES AUGMENTATIONS DE LOYERS COMPRISES ENTRE 0,40 ET 3,50 %

EN VALEURS ABSOLUES

	0,40 % à 1 %			1,1 % à 1,50 %			1,51 % à 2 %			2,1 % à 2,50 %			2,51 % à 3 %			3,1 % à 3,50 %			Augmentation nulle		
	2010	2009	2009/2010	2010	2009	2009/2010	2010	2009	2009/2010	2010	2009	2009/2010	2010	2009	2009/2010	2010	2009	2009/2010	2010	2009	2009/2010
OPH	20	2	19	19	1	17	25	2	25	2	10	8	6	1	6	1	1	1	4	60	1
ESH	14	3	15	11	1	11	12	1	0	4	5	7	3	2	3	0	0	0	7	39	5
EPL	1	0	1	2	1	2	2	0	2	0	1	1	0	1	1	0	0	0	3	5	1
Total	35	5	35	32	3	30	39	3	37	6	16	16	9	4	10	1	1	1	14	104	7

EN POURCENTAGE

	0,40 % - 1 %	1,1 % - 1,50 %	1,51 % - 2 %	2,1 % - 2,50 %	2,51 % - 3 %	3,1 % - 3,50 %	Augmentation nulle	TOTAL
Année 2010	25,7 %	23,6 %	28,7 %	4,4 %	6,6 %	0,7 %	10,3 %	100 %
Année 2009	3,7 %	2,2 %	2,2 %	11,8 %	2,9 %	0,7 %	76,5 %	100 %
Sur 1 an (2009-2010)	25,7 %	22,1 %	27,2 %	11,8 %	7,4 %	0,7 %	5,1 %	100 %



V - AUGMENTATIONS DE LOYERS PAR RÉGIONS

Régions	Nombre de bailleurs étudiés tous secteurs confondus	Nombre de bailleurs ayant respecté les recommandations ministérielles ¹	Nombre de bailleurs ayant respecté les recommandations ministérielles en %	Hausse annuelle moyenne en masse sur 2009-2010
ALSACE	4	3	75 %	2,05 %
AQUITAINE	6	5	83,3 %	1,45 %
AUVERGNE	7	3	42,8 %	1,84 %
BOURGOGNE	5	0	0 %	2,46 %
BRETAGNE	9	5	55,5 %	1,17 %
CENTRE	6	1	16,7 %	1,35 %
CHAMPAGNE-ARDENNES	8	1	12,5 %	2,04 %
CORSE	1	1	100 %	2,24 %
FRANCHE -COMTE	1	0	0 %	1,80 %
ILE-DE-FRANCE	23	9	39,1 %	1,67 %
LANGUEDOC-ROUSSILLON	6	0	0 %	1,76 %
LIMOUSIN	1	0	0 %	1,35 %
LORRAINE	2	1	50 %	1,31 %
MIDI-PYRENEES	3	2	66,7 %	1,97 %
NORD-PAS-DE-CALAIS	3	1	33,3 %	1,17 %
NORMANDIE (BASSE)	1	0	0 %	1,52 %
NORMANDIE (HAUTE)	17	12	70,6 %	0,90 %
PAYS DE LA LOIRE	3	2	66,7 %	1,17 %
PICARDIE	2	1	50 %	1,88 %
POITOU-CHARENTES	3	1	33,3 %	1,6 %
PACA	8	6	75 %	1,37 %
RHONE-ALPES	17	7	41,2 %	1,53 %
Total	136	52		

(1) pour l'année 2010 (au 1^{er} janvier 2010) et/ou l'année 2009 (au 1^{er} juillet 2009).



Confédération Nationale du Logement

ASSOCIATION NATIONALE AGRÉÉE DE CONSOMMATEURS

8, rue Mériel - BP 119 - 93104 MONTREUIL CEDEX

Téléphone : 01 48 57 04 64 - Fax 01 48 57 28 16 - Email : lacnl@lacnl.com