

*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

**Circulaire UHC/DH2/11 n° 2001-37 du 9 juillet 2001 relative
à la sortie du gel des loyers par les organismes HLM**
NOR : EQUU0110114C

Mots clés : loyers HLM
Publication : B.O.

La secrétaire d'Etat au logement à Mesdames et Messieurs les préfets de département (pour attribution) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région (directions départementales de l'équipement, directions régionales de l'équipement, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, centre général des ponts et chaussées, mission interministérielle d'inspection du logement social [pour information]).

Depuis le 1^{er} janvier 2000, les loyers des logements appartenant aux organismes HLM font l'objet d'un gel, en contrepartie de différentes mesures financières et fiscales dont ont bénéficié ces organismes.

La présente circulaire a pour objet de vous rappeler les conditions de versement de la ristourne accordée en 2001 par la Caisse des dépôts et consignations et de l'abattement de 30 % sur la TFPB pour les logements situés en ZUS, à partir de 2002.

A cette occasion, je souhaite vous rappeler les différents points négociés entre le Gouvernement et l'UNFOHLM pour aborder la sortie de gel des loyers à partir de 2002.

**1. Conditions de versement de la ristourne de la Caisse
des dépôts et consignations**

La ristourne dont vont bénéficier les organismes HLM, qui sera versée dans le courant du mois d'août 2001 par la CDC, est accordée en contrepartie de leur engagement de geler les loyers sur l'ensemble de l'année 2001 et de procéder à une sortie progressive et modérée, sur cinq ans, de la période de gel. Ces deux conditions ont été précisées dans le cadre de l'accord signé en janvier dernier entre le Gouvernement et l'Union nationale des fédérations d'organismes HLM.

Afin de pouvoir bénéficier de la ristourne, les organismes HLM doivent transmettre à la Caisse des dépôts et consignations, par l'intermédiaire des DDE, avant le 1^{er} août 2001, une délibération respectant ces deux engagements.

Je vous demande de rappeler si nécessaire cette disposition aux différents organismes de votre département, l'UNFOHLM ayant de son côté adressé une circulaire sur ce sujet à ses membres (cf. ci-joint).

2. Abattement de 30 % sur la TFPB

En application de l'article 42 de la loi de finances pour 2001, l'abattement sur la TFPB pour les logements des organismes HLM situés dans les ZUS est subordonné, à partir de 2002, à la signature avant le 1^{er} janvier 2002 d'une convention entre le préfet de département et chaque organisme HLM relative à l'entretien et à la gestion du parc immobilier locatif de l'organisme, en vue d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires et élaborée pour cinq ans (2002-2006).

Une instruction spécifique ainsi qu'un modèle de convention départementale vous seront adressés ultérieurement.

3. Prévisions d'augmentations des loyers à partir de 2002

Avant le 15 octobre 2001, les organismes HLM doivent faire parvenir au préfet leurs prévisions d'augmentation de loyers précises et chiffrées pour l'ensemble de l'année 2002. Celles-ci devront être en conformité avec leur engagement de sortir de la période de gel des loyers de manière progressive et modérée, sur cinq ans. Elles peuvent le cas échéant être intégrées à la délibération qui doit être transmise à la CDC mentionnée au § 1.

Ces prévisions d'augmentation de loyers, quel qu'en soit le niveau, devront être justifiées par l'organisme conformément à l'accord de janvier 2001 entre l'Etat et l'UNFOHLM : justification par la situation des locataires notamment au regard des loyers pratiqués et/ou justification économique au regard des moyens nécessaires à l'entretien et au développement du patrimoine.

Le cas échéant, d'autres paramètres tels que l'évolution de l'ICC ou l'indice des prix pourront servir de référence pour vous permettre d'apprécier le caractère raisonnable ou non de l'augmentation proposée.

Dans tous les cas, dès lors qu'une prévision d'augmentation de loyers vous paraîtra contraire à l'engagement pris par l'organisme de sortir de la période de gel de manière progressive et modérée, vous devrez demander une deuxième délibération. Il en va de même lorsque la délibération ne portera que sur le premier semestre 2002 sans engagement pour l'ensemble de l'année.

Je vous demande de signaler à mes services (DGUHC – sous-direction du droit de l'habitat – bureau des rapports locatifs – DH2), de manière immédiate et systématique, toute augmentation dont le niveau vous paraîtrait anormal.

*La secrétaire d'Etat au
logement,*
Marie-Noëlle Lienemann