



Légalité des augmentations de loyer

Par **daranhI**, le **08/02/2009** à **15:35**

Bonjour !
Locataire d'un HLM depuis octobre 2002, je sais que le bailleur (EFIDIS) peut augmenter le loyer en début de chaque année de 2.5%. Jusqu'à cette année nous avons été prévenus à l'avance par affichage de cette augmentation, hors cette année pas d'affichage, mais l'augmentation directe sur nos avis d'échéance. De plus, nous "subissons" 2 augmentations de loyer par an (une en début d'année et une vers le mois de juin pour les charges). Tout cela est-il légal ?

Par **jeetendra**, le **08/02/2009** à **17:45**

bonsoir, voici un copié collé expliquant les révisions de loyers en hlm, les hausses sont très encadrées, cordialement
Lorsqu'un organisme HLM vous attribue un appartement, il détermine le montant du loyer, qui augmente ensuite chaque 1er janvier (et parfois aussi chaque 1er juillet).
Le conseil d'administration de l'office est tenu de respecter la convention qu'il a signée avec l'État, laquelle établit un niveau de loyer plafond. Ce dernier, révisé chaque 1er juillet en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Insee, s'applique aux nouveaux locataires et, dans certains HLM, aux locataires en place.
"Le bailleur demeurant libre de déterminer sa politique des loyers, il peut louer moins cher", mentionne Michel Micoulaz, de l'Opac du Rhône. Ce loyer résulte du produit du prix au mètre carré par la surface du logement loué.
De quelle surface s'agit-il ? Lorsque la construction du bâtiment est antérieure au 1er juillet 1996 (c'est le cas de la plupart des résidences HLM), on retient la "surface corrigée" (la surface habitable pondérée de correctifs tels que l'ensoleillement, par exemple), augmentée des équipements traduits en mètres carrés (4 m² pour une baignoire, etc.).
Pour les immeubles achevés à partir de cette date, on utilise la surface utile, correspondant à la surface au sol,

majorée de la moitié des surfaces annexes (caves, celliers). Ainsi, un trois-pièces de 50 m² avec un balcon de 10 m² équivaut à 55 m². Dans ce cas, le loyer est égal à cette surface multipliée par le prix au mètre carré, auquel s'applique un coefficient lié à la taille et à la situation géographique de l'immeuble.

Par la suite, chaque 1er janvier, le conseil d'administration de l'organisme HLM, où siègent notamment des élus des collectivités locales, des membres désignés par le préfet et des représentants des locataires, révisé les loyers. Il décide de sa propre politique et l'adapte à chaque immeuble de son patrimoine, tout en se référant à la circulaire annuelle du ministre du Logement qui limite les hausses. Ainsi, pour l'année 2008, elle recommandait une augmentation maximale de 2,7 % (1,8 % en 2007).

En cas de dépassement, le préfet demande une nouvelle délibération du conseil.

Selon l'association nationale de consommateurs CLCV, près de 67 % des bailleurs n'ont pas respecté cette orientation en 2007, année au cours de laquelle les loyers ont progressé en moyenne de 2,04 %.

Augmentation des loyers HLM pour 2009

Pour modérer les hausses de loyer, le gouvernement recommande chaque année, par circulaire, aux organismes d'HLM de ne pas dépasser un certain pourcentage d'augmentation des loyers.

Pour 2009, ce pourcentage est fixé à 2,38% : il correspond au dernier indice connu de l'IRL (Indice de référence des loyers du 2e trimestre 2008).

Par **daranh1**, le **09/02/2009** à **10:05**

Merci bien pour ces informations, mais cela ne répond pas du tout à mes questions qui sont :
Peut-on subir deux augmentations dans l'année (1 pour le début d'année et l'autre pour les charges) et ces augmentations peuvent-elles avoir lieu sans que l'on soit averti au préalable !