



Tout savoir

sur les loyers HLM



Qu'est-ce qu'un logement HLM ?

Un logement social ou HLM est un logement à loyer modéré construit avec l'aide de l'État. Destiné à loger notamment des personnes à faibles ressources, il est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises.

Pour favoriser à la fois la mixité sociale des quartiers et une répartition équitable de l'aide publique, différents niveaux de loyers et de logements pourront être proposés.



Pour une même prestation de logement, trois plafonds de loyers existent :

PLUS

Le PLUS : prêt locatif à usage social, il correspond aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

PLAI

Le PLAI : prêt locatif aidé d'intégration, destiné aux ménages cumulant des difficultés sociales et de faibles ressources.

PLS

Le PLS : prêt locatif social, destiné au financement de logements HLM pour des ménages un peu plus aisés, mais dont les ressources ne dépassent pas 1,3 fois les plafonds PLUS.



Comment le loyer

est-il fixé ?

Le logement est proposé en fonction de la situation familiale du locataire, de la zone géographique d'habitation, et de la surface du logement. Ce dernier est multiplié par un prix au mètre carré réglementaire révisé une fois par an.

Il existe deux modes de calcul

Prix de base au m² fixé par le bailleur social x (surface habitable du logement* + moitié des surfaces annexes** d'une hauteur d'au moins 1,80 m à l'usage exclusif du locataire) = montant du loyer

Ou

Prix de base au m² fixé par le bailleur social x surface corrigée*** du logement = montant du loyer

*Surface habitable du logement : surface au sol déduction faite des murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Certains espaces sont exclus : combles non aménagés, caves, sous-sol, remise, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs, vérandas, locaux communs, dépendances, espaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre.

** Moitié des surfaces annexes : notamment caves, remises, balcon, loggia, véranda, atelier, combles et grenier aménageable

*** Surface corrigée : elle s'obtient en appliquant à la surface réelle du logement des coefficients tenant compte de l'état du logement, de ses équipements, de sa situation géographique...

Source : www.service-public.fr



À quoi correspondent

les charges ?

Elles correspondent aux dépenses avancées pour vous par votre bailleur : chauffage, entretien des parties communes, élimination des déchets, entretien des espaces verts, eau commune, etc.

En règle générale, les provisions sur charges sont dues tous les mois. Elles sont régularisées une fois par an lorsque la consommation réelle est connue. Un décompte de régularisation détaillé permet de percevoir ou rembourser la différence. Dans ce cas échéant, le règlement pourra être échelonné sur plusieurs mois.

Que finance mon loyer ?

L'intégralité des loyers est réinjectée dans la construction de logement social neuf, la rénovation et/ou l'entretien.

Les loyers servent ainsi à rembourser les emprunts des bailleurs sociaux et à couvrir les coûts de gestion du parc locatif. Ils permettent également de dégager de nouvelles ressources qui seront entièrement réemployées dans le financement des HLM.

Pourquoi mon loyer HLM augmente ?

Le montant du loyer est révisé chaque année au 1er janvier, selon l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL), en suivant le niveau de l'inflation.

L'IRL pris en compte est celui du 2e trimestre de l'année précédente :

>> En janvier 2023, le loyer sera augmenté de 3,60 %. Mais, en janvier 2024, l'augmentation du loyer sera plafonnée (3,5% en métropole, de 2%

à 3,5% en Corse, 2,5% en Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte).

L'augmentation de loyer permet de maintenir un niveau de ressources aux organismes, nécessaire pour continuer à développer le patrimoine et entretenir les logements et parties communes.

À savoir : si le bailleur social a fait des travaux de réhabilitation, il peut réviser le loyer différemment, durant une durée limitée dans le temps.



Les devoirs

du locataire



Payer son loyer en temps et en heure

à chaque fin de mois est une obligation du locataire. Au plus tard le dernier jour du mois : c'est ce qu'on appelle le paiement « à terme échu ».



À savoir

Ne pas payer ou payer en partie le loyer et les charges peut engendrer la perte du logement.

Le bailleur peut réclamer pendant 3 ans tout impayé de charges ou de loyers, y compris après le départ du locataire (jusqu'à 5 ans).

Répondre chaque année à l'enquête « supplément de loyer de solidarité »

est également indispensable afin d'évaluer vos revenus. Si ceux-ci dépassent de 20 % les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social, un supplément de loyer de solidarité (SLS) vous sera réclamé pour continuer à occuper le logement.

Si vous ne répondez pas dans un délai d'un mois après réception de l'enquête, le surloyer sera automatiquement appliqué.



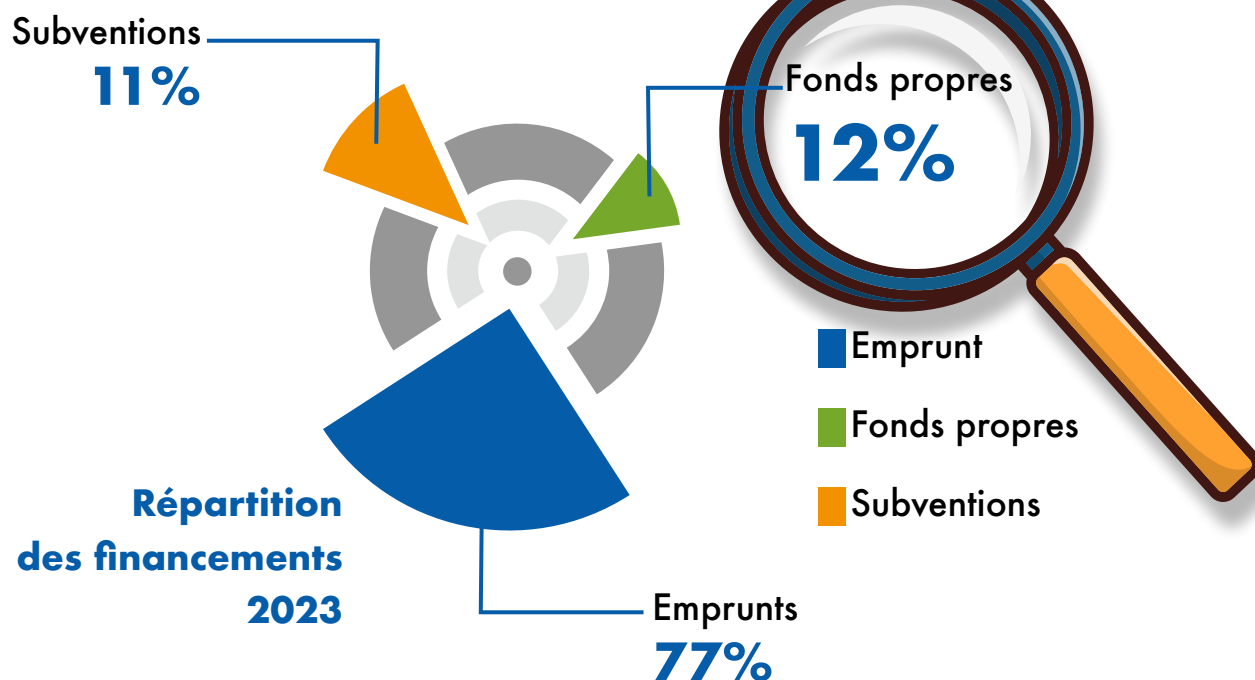
Quel est le modèle économique du logement social ?

C'est l'épargne du Livret A qui permet de financer en grande partie les opérations de logement social. En moyenne, ce financement couvre 80 % du prix de revient.

La ressource du Livret A permet à la Caisse des Dépôts de proposer sous forme d'emprunts long terme des financements indexés sur la variation du taux du livret A.

Ces emprunts sont associés à des aides publiques **ainsi qu'aux fonds propres des bailleurs, constitués de leurs ressources internes.**

Exemple de financement d'un logement social neuf

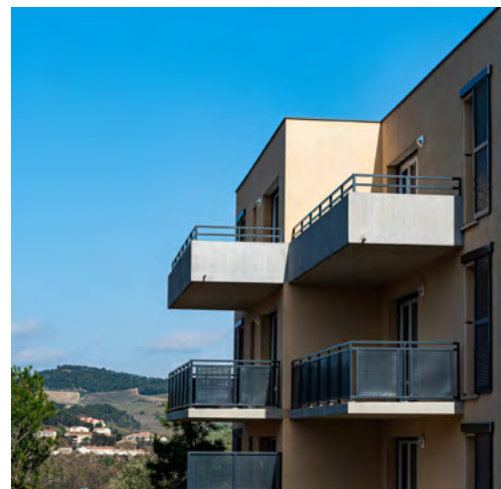


Les chiffres

clés

USH HABITAT SOCIAL EN OCCITANIE

Habitat social en Occitanie regroupe **62 organismes d'habitat social** dans les **13 départements** de la région Occitanie. Organisation professionnelle, HSO a une mission générale de mise en oeuvre des politiques de l'habitat social au niveau territorial.



13

départements

177

EPCI

4 454

communes

72 724

superficies

en km²

5,9 M

d'habitants



Prêt subvention loyer

La nature du prêt octroyé par l'État pour financer la construction de l'immeuble va également déterminer le montant du loyer. **Plus les prêts et subventions sont importants, plus le bailleur devra proposer en contrepartie des loyers faibles, destinés à des personnes aux ressources modestes.**

En moyenne, les loyers du parc social sont deux fois moins élevés que ceux du parc privé. Ils peuvent parfois être trois fois moins chers dans les zones tendues où la demande de logement social est plus forte.

Logements sociaux au 1er janvier 2021 comparaisons départementales

Données INSEE

Loyer moyen par mètre carré
de surface habitable (en €)

09	Ariège	5,06
11	Aude	5,47
12	Aveyron	4,76
30	Gard	5,55
31	Haute-Garonne	6,34
32	Gers	5,08
34	Hérault	5,92
46	Lot	5,36
48	Lozère	5,20
65	Hautes-Pyrénées	5,43
66	Pyrénées-Orientales	5,51
81	Tarn	4,99
82	Tarn-et-Garonne	5,51
	Moyenne	4,99



Loyer Hlm moyen en 2021 → 5,50 €/m²
en Occitanie

Loyer privé moyen en 2021 → 12 €/m²
en Occitanie

Source INSEE



Qui sommes

NOUS ?



21 OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

- OPH de l'Ariège
- ACM Habitat
- Rodez Agglo Habitat
- Roussillon Habitat
- OPH de Haute-Garonne
- Toulouse Métropole Habitat
- OPH du Gers
- Gasconne Hlm du Gers
- Lot Habitat
- Logis Cévenols
- OPH 65
- Tarn Habitat
- Office 66
- OPH de la CA de Castres-Mazamet
- OPH de Béziers Méditerranée Habitat
- Tarn-et-Garonne Habitat
- Habitat Audois
- Habitat du Gard
- Hérault Logement
- Sète Thau Habitat
- Domitia Habitat

19 ENTREPRISES SOCIALES DE L'HABITAT

- Alogéa
- Aveyron Habitat
- Sud Massif Central Habitat
- SA des Chalets
- La Cité Jardins
- Altéal
- CDC Habitat Social
- Patrimoine - SA Languedocienne
- Promologis
- ICF Habitat Atlantique + Sud Est
- Mesolia
- Erilia
- FDI Habitat
- SA Interrégionale Polygone
- 3F Occitanie
- Lozère Habitations
- SFHE
- ESH Un Toit Pour Tous (Nîmes)
- ESH Habitat Perpignan Méditerranée

16 COOPÉRATIVES HLM

- Arcade-Vyv Promotion Sud Est
- Arcansud
- Axédia
- COOP Maisons Pour Tous
- Grand Delta Habitat
- La Coopérative d'Habitations
- Le COL
- Marcou Habitat
- IzySyndic
- SCIC Maisons Claires
- SCIC de Haute-Garonne
- SCIC Hlm de Gascogne
- SCP d'Hlm Midi Logement
- SCP d'Hlm Notre Maison
- SCIC Un Toit Pour Tous
- SCP Hlm LR Habitat

4 SACICAP

- Procivis Sud Massif Central
- Procivis Toulouse Pyrénées
- SACICAP FDI
- Midi Habitat

1 SAC

- Habitat en Région Occitanie

1 SEM

- Semiga





104, av. Jean Rieux
31500 TOULOUSE
05.61.36.07.60

261, rue Simone Signoret,
CS 20017
34077 MONTPELLIER Cedex 3
04.99.51.25.34 - 06.25.88.30.17

