



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

### charges locatives

Question écrite n° 52800

#### Texte de la question

M. Vincent Rolland attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville concernant le coût du logement locatif. En effet, les locataires de logements, qu'ils soient privés ou publics, font part de leur inquiétude concernant le vote d'un décret qui assurerait le transfert aux locataires de charges locatives jusqu'alors supportées par les bailleurs. Ces nombreuses dépenses (sécurité, hygiène, élimination des rejets, etc.) pourrait se traduire par une hausse de charges locatives à hauteur de 30 %. D'autre part, le déconventionnement des loyers HLM, qui sera prochainement effectif, risque d'engager des hausses de loyer en fonction de la situation de tels ou tels critères liés au marché local immobilier. Il souhaite savoir si le Gouvernement envisage d'engager des mesures favorables aux locataires, notamment en termes de coût de loyer.

#### Texte de la réponse

Conscient des difficultés soulevées par l'application des textes qui régissent les charges locatives et qui n'ont pratiquement jamais été modifiées depuis leur publication qui remonte à près de vingt ans, le Gouvernement a, en 2003, confié à M. Philippe Pelletier, président de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, une mission devant conduire à des propositions d'évolutions de ces textes. Le rapport élaboré à l'issue de cette mission, en juin 2003, répond à cet objectif et a fait l'objet d'une réflexion au sein de la commission nationale de concertation qui rassemble des représentants des locataires et des bailleurs. Cette réflexion s'est accompagnée d'une démarche de consultation conduite par Mme Isabelle Massin, présidente de la commission, auprès de chaque membre de cette instance. Les suites de cette consultation qui vient de se terminer font actuellement l'objet d'un examen attentif du Gouvernement. Par ailleurs, l'article 63 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales prévoit la possibilité pour les organismes d'HLM de conclure avec l'État une convention globale de patrimoine. Il ne s'agit pas d'un déconventionnement puisque les plafonds de loyers des conventions APL existantes ne sont pas supprimés, mais redistribués pour une meilleure adéquation avec la valeur du service rendu par les logements. La souplesse contractuelle donnée par le conventionnement global est en outre encadrée par la loi : la mise en cohérence des loyers se fera selon un plan de classement des immeubles défini en concertation avec les locataires, et à masse globale constante des loyers plafonds pour l'ensemble des logements de l'organisme concernés par la convention. Enfin, une concertation est engagée avec les associations représentatives de locataires et les représentants des bailleurs sociaux en vue de préciser les conditions d'application de ce conventionnement global.

#### Données clés

**Auteur :** [M. Vincent Rolland](#)

**Circonscription :** Savoie (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 52800

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** logement et ville

**Ministère attributaire :** logement et ville

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 7 décembre 2004, page 9630

**Réponse publiée le :** 8 mars 2005, page 2528