



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 76311

Texte de la question

M. Jean Michel souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la crise aiguë que traverse le secteur du logement. La flambée des loyers et des charges, tant en secteur privé qu'en secteur public, est avérée. Or la revalorisation des aides personnelles au logement s'élève à 1,8 % d'augmentation au 1er septembre. Le retard pris depuis trois ans, les écarts constatés avec les augmentations de loyers deviennent dramatiques pour certaines familles. Dans leur budget, les charges concernant le logement sont devenues très lourdes et insupportables au point que les commissions de surendettement ou les fonds de solidarité logement croulent sous une activité croissante qui est loin d'être due à une consommation superflue. Il lui demande s'il entend proposer une mesure de régulation des loyers en 2006, tant dans le secteur privé que public ainsi que l'abrogation des mesures concernant l'APL mises en place le 1er juillet 2004. Il lui demande également s'il entend faire appliquer l'article 55 de la loi SRU au besoin en alourdissant les pénalités mises à la charge des collectivités ne respectant pas leur obligation de construction d'HLM.

Texte de la réponse

Le Gouvernement a décidé de revaloriser de 1,8 % les barèmes des aides personnelles au logement, à compter du 1er septembre 2005. Les mesures prises en 2005 de revalorisation de ces aides représenteront un coût de 252 M en 2006, dont 144 M sont pris en charge par le budget du logement. Il s'agit d'un effort financier important qui s'ajoute à un montant de prestations annuelles d'aides personnelles au logement d'environ 14 milliards d'euros, dont plus de 5 milliards sont pris en charge par le budget de l'État. En outre, le Gouvernement a souhaité que l'indice de référence des loyers soit modifié. En effet, l'indice du coût de la construction (ICC), qui sert actuellement de référence à la révision des loyers dans le parc privé, peut présenter des fluctuations importantes sur de courtes périodes. Les hausses de l'ICC observées récemment découlent principalement de l'augmentation des prix internationaux du pétrole et des matières premières, en particulier de l'acier. Il est indéniable que la variation de ces prix n'a qu'une faible incidence sur les charges supportées par les bailleurs pour les logements existants. Le Gouvernement a donc proposé au Parlement la création d'un nouvel indice calculé à partir de l'évolution des prix à la consommation, du coût des travaux d'entretien et d'amélioration des logements à la charge des bailleurs et de l'ICC. L'application de cette réforme de l'indexation des loyers, initialement prévue au 1er juillet 2006, prendra effet de façon anticipée au 1er janvier 2006. La pondération des trois indices retenus dans le nouvel indice sera de 60 % pour l'indice des prix à la consommation, 20 % pour l'indice des prix d'entretien et d'amélioration et 20 % pour l'indice du coût de la construction. Le nouvel indice tiendra ainsi mieux compte des charges supportées par les bailleurs ainsi que de l'évolution de la capacité financière des locataires, mais sera moins sensible aux aléas de la conjoncture. De façon générale, le Gouvernement s'engage très fortement pour améliorer les conditions de logement des personnes disposant de ressources modestes. Les difficultés rencontrées par ces ménages proviennent principalement d'une carence de l'offre locative, qui résulte de niveaux insuffisants de production de logements sociaux à la fin des années 90 et au début des années 2000. La loi de programmation pour la cohésion sociale permettra de résorber ces retards, en prévoyant la production de 500 000 logements locatifs sociaux entre 2005 et 2009 et celle de 200

000 logements privés à loyers maîtrisés. La mobilisation du Gouvernement et de l'ensemble des acteurs du logement produit déjà des résultats tangibles. En 2004, 70 000 logements locatifs sociaux nouveaux ont été financés contre 58 000 en 2003 ; 78 000 logements sociaux nouveaux seront financés en 2005, établissant ainsi le meilleur résultat depuis plus de dix ans. En outre, 30 000 logements privés à loyers maîtrisés seront produits en 2005, contre 25 000 en 2004 et 17 000 en 2003. Tous les acteurs du logement, et en particulier les communes, doivent participer à l'effort de production de logements sociaux. La loi solidarité, renouvellements urbains impose un objectif de production de logements sociaux aux communes qui n'en ont pas suffisamment, et instaure un prélèvement par logement manquant. La loi permet également l'application d'une procédure contradictoire par laquelle le préfet peut apprécier s'il existe des raisons objectives ou non à l'absence de production de logements sociaux dans les communes concernées (recours devant les tribunaux contre les permis de construire, manque objectif de foncier...). Si les raisons avancées par la commune ne peuvent pas être retenues, le préfet peut prononcer un constat de carence à l'encontre de la commune qui a pour effet de majorer, pour les trois années suivantes, le prélèvement par logement manquant. Le Gouvernement attache une grande importance à ce que la loi, et notamment les prélèvements qu'elle prévoit, soit mieux appliquée. Des instructions ont été données en ce sens aux préfets.

Données clés

Auteur : [M. Jean Michel](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (6^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 76311

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 octobre 2005, page 9875

Réponse publiée le : 24 janvier 2006, page 737