



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

location

Question écrite n° 77319

Texte de la question

M. Albert Facon souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement en matière de régulation concernant les logements dans les secteurs public et privé. Le Conseil national des associations familiales laïques est soucieux de la crise aiguë qui traverse le secteur du logement. Le pouvoir d'achat des familles stagne depuis quatre ans. Les Français ont puisé dans leur épargne ou se sont surendettés. La flambée des loyers et des charges, tant en secteur privé qu'en secteur public, est avérée. Or, en ce qui concerne la revalorisation des aides personnelles au logement, le compte n'y est pas : 1,8 % d'augmentation au 1er septembre. Le retard pris depuis trois ans, les écarts constatés avec les augmentations de loyers font peser sur le budget des familles des risques de surendettement. Les fonds de solidarité logement croulent sous une activité croissante. Aussi, il lui demande quelles mesures il compte prendre en termes de régulation des loyers dans les secteurs public et privé.

Texte de la réponse

Concernant le parc locatif social, au cours des années récentes, des circulaires du ministre chargé du logement ont, chaque année, recommandé aux organismes d'HLM de ne pas dépasser un pourcentage donné d'augmentation : 2 % pour l'année 2004 et 1,9 % pour l'année 2005, que les logements sociaux soient ou non conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL). Pour l'année 2006, la recommandation porte sur une hausse maximale de 1,8 % des loyers. Dans le cadre de ces recommandations, les organismes doivent informer les préfets des hausses de loyers projetées pour l'ensemble de l'année suivante en tenant compte de la situation des locataires et des moyens nécessaires à la maintenance et au développement de leur patrimoine. En cas de hausses considérées comme anormales au regard des justifications apportées par l'organisme, les préfets peuvent exiger une seconde délibération de l'organisme bailleur en lui demandant de réduire la hausse prévue par la première délibération. Dans un nombre significatif de cas, cette intervention de l'État a conduit les organismes à réduire l'augmentation initialement prévue des loyers. Cependant, l'organisme peut maintenir son choix initial, dès lors que la hausse appliquée reste inférieure à la limite légale de 10 % par semestre et que les loyers demandés après hausse n'excèdent pas les loyers plafonds réglementaires ou les loyers maximaux inscrits dans les conventions ouvrant droit à l'APL. Il n'est pas envisagé de rendre ces recommandations plus contraignantes afin de permettre aux organismes d'adapter leurs augmentations en fonction de leur équilibre financier et du contexte local de leur patrimoine. S'agissant du parc locatif privé, à la suite des hausses brutales en 2004 et 2005 de l'indice du coût de la construction (ICC) servant de référence à l'évolution des loyers, le Gouvernement a souhaité que les loyers soient indexés sur un nouvel indice plus réaliste et plus favorable au locataire. Il a proposé au Parlement la création d'un indice de référence des loyers (IRL) 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 propriétaires bailleurs, et de l'ICC. Cette réforme de l'indexation des loyers a été adoptée dans le cadre de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, pour prendre effet initialement au 1er juillet 2006. Les modalités de calcul de l'IRL ont été précisées par décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 : le nouvel indice

repose pour 60 % sur l'évolution des prix à la consommation hors loyers, pour 20 % sur l'évolution des prix d'entretien du logement et pour 20 % sur l'évolution du coût de la construction. L'IRL, en étant ainsi largement fonction de l'inflation, évitera aux locataires les hausses conjoncturelles qui ont été constatées sur l'ICC. Le Gouvernement, soucieux de la protection du pouvoir d'achat des locataires, a proposé au Parlement, par amendement au projet de loi de finances pour 2006, d'avancer de 6 mois dès le 1er janvier 2006, au lieu du 1er juillet 2006, l'application du nouvel indice de révision des loyers. Le Parlement a adopté cette anticipation de la mise en oeuvre de l'IRL, qui figure à l'article 163 de la loi du 30 décembre 2005 de finances pour 2006. A titre d'illustration, pour des baux venant à date anniversaire le 1er janvier 2006, la révision du loyer selon l'IRL ramène désormais l'augmentation annuelle à 2,60 %, alors qu'une indexation maintenue sur l'ICC aurait conduit à une hausse de 3,63 % du loyer, soit un écart d'un point bénéfique au locataire. Outre la mise en place de ce nouvel indice, le niveau actuel élevé de la construction de nouveaux logements va être un facteur important de modération des loyers dans les mois qui viennent. Le rythme annuel des mises en chantier de logements neufs s'est établi à 410 000 logements France entière à la fin décembre 2005 et continue d'augmenter chaque mois. C'est le résultat le plus élevé depuis plus de vingt-cinq ans. Par comparaison, à peine 300 000 logements par an étaient construits en 2001-2002. Par ailleurs, les aides personnelles au logement, APL et allocation logement, qui concernent près de 5,5 millions de locataires modestes, ont été revalorisées par le Gouvernement de 1,8 % à compter du 1er septembre 2005.

Données clés

Auteur : [M. Albert Facon](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (14^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 77319

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er novembre 2005, page 10107

Réponse publiée le : 21 mars 2006, page 3104