



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

location

Question écrite n° 101790

Texte de la question

M. Jean-Claude Fruteau attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur l'augmentation continue des prix des loyers. En effet, en dépit de la crise économique, force est de constater que les loyers sont de plus en plus chers alors que, dans le même temps, il y a de plus en plus de pauvres. En 2010, les prix des loyers en France ont, une fois de plus, poursuivi leur ascension avec une augmentation de + 2,7 %, après un pic à + 3,1 %, en pleine crise, l'année précédente. Ainsi, sur dix ans, le bond est spectaculaire (+ 28,2 %) classant la France loin devant les autres grands pays européens. Dans l'ensemble de la zone euro, l'augmentation moyenne atteint 20,2 % depuis 2000 et elle ne représente que 11,3 % en Allemagne. Désormais, en France, le loyer mensuel moyen d'un appartement s'élève à 585 euros contre 442 euros en 2001. La crise économique et financière a provoqué le gel de certains chantiers en 2009 et a aggravé la situation. Le nombre de logements neufs a chuté de 30 % à 333 000 en 2009, contre 465 000 en 2007. Cet effondrement a également été amplifié par les ventes massives des assureurs, qui se sont délestés d'un tiers de leur parc immobilier locatif au cours des quinze dernières années. Cette situation a accentué la tension sur les prix qui est déjà forte en raison de la réglementation française très rigide. Depuis 1989, le "modèle français" indexe le prix des baux en cours sur l'inflation. Certes, s'il permet aux locataires d'éviter la flambée de l'immobilier quand les prix restent stables, il favorise, à l'inverse, la hausse des loyers quand les prix s'envolent. Ainsi, les Français qui n'ont pas les moyens de devenir propriétaires se retrouvent face à des dépenses de logement toujours plus lourdes. Les ménages les plus modestes consacrent la moitié de leurs revenus au logement contre un quart chez les plus riches. Face à cette situation catastrophique pour la situation des ménages les plus modestes, il souhaite connaître les mesures que le Gouvernement entend mettre en oeuvre.

Texte de la réponse

Dans le secteur privé, l'adoption d'un nouvel indice de référence des loyers (IRL) calqué sur l'indice des prix à la consommation a fortement contribué à une baisse des augmentations liées à la révision annuelle des loyers. Ainsi les variations de cet indice ont été négatives à deux reprises au cours de l'année 2009. En 2010, les hausses enregistrées restent parmi les plus faibles depuis plusieurs années. Le rapport sur l'évolution des loyers du parc locatif privé en 2010 qui sera remis prochainement au Parlement, montre un tassement notable des hausses de loyers à Paris et en province par rapport aux années précédentes. Ce nouvel indice contribue à un encadrement efficace des loyers, sans geler les loyers, ce qui s'est révélé être une mesure contre-productive dans le passé. En effet, une mesure qui prive les bailleurs de ressources nécessaires à l'entretien et à l'amélioration du logement, risque de décourager l'investissement locatif, alors qu'il est souhaitable de développer une offre de logements permettant de réduire les tensions sur le marché locatif. Dans le parc social, le Gouvernement conscient des difficultés rencontrées par les locataires, notamment en matière de loyers, a encadré l'évolution des loyers. Ainsi, la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 prévoit, dans son article 210 par dérogation aux articles L. 442-1 et L. 445-4 du code de la construction et de l'habitation, la révision des loyers pratiqués des organismes HLM qui ne peut excéder la variation de l'IRL du troisième

trimestre de l'année précédente, soit, pour l'année 2011, une hausse qui ne peut être supérieure à 1,10 %. L'application de cette disposition est prévue pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2013. La Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) a publié, le mardi 3 mai 2011, un bref rapport dans lequel il est fait état au sein du parc de logements sociaux, de situations qui ne seraient pas conformes avec la législation. Dans ce rapport, la CLCV affirme qu'un peu plus de 11 % de ces organismes, sur un échantillon de 240 organismes, ne respecteraient pas les dispositions de la loi de finances pour 2011. Toutefois, à la lecture de ce rapport, nombre d'imprécisions ont été relevées, mettant en évidence le manque de rigueur de cette étude et par là même des conclusions qui en ont été tirées. Actuellement, environ 10 % des organismes sont en procédure de redressement ou de consolidation, et seraient donc à même de pouvoir procéder à une augmentation supérieure à celle prévue par la loi. S'ajoutent à ces organismes en redressement les organismes dont une partie du patrimoine a fait l'objet d'une réhabilitation et qui peuvent bénéficier d'une dérogation. Or la CLCV ne fournit aucune information sur ces organismes. Enfin, s'agissant des hausses en masse, du fait de la date de publication de la loi de finances, les hausses décidées par les organismes lors de leur délibération sont devenues caduques. Aucun élément du rapport ne permet d'écarter l'hypothèse selon laquelle la CLCV se serait fondée sur ces délibérations caduques. En tout état de cause, il est évident que le Gouvernement prendra la décision d'engager des procédures de contrôle s'il est avéré qu'effectivement des organismes ont outrepassé leur droit.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Fruteau](#)

Circonscription : Réunion (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 101790

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 mars 2011, page 2182

Réponse publiée le : 1er novembre 2011, page 11611