



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 118910

### Texte de la question

M. Michel Liebgott 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 la hausse des loyers impayés, signe d'une augmentation de la précarité. L'impact de la crise et la montée du chômage se ressentent sur le niveau des loyers impayés. La part des ménages en impayés de loyer de plus de trois mois est passée de 5,4 % à 6,7 % entre fin 2008 et fin 2010 dans le parc locatif social, selon une enquête menée par l'Union sociale de l'habitat. Du côté du parc locatif privé, la situation est aussi inquiétante. La part des loyers impayés est inférieure au parc social mais la situation se dégrade, selon le directeur de l'Union nationale de la propriété immobilière. « Nous sommes passés de 100 000 dossiers de difficultés de paiement à plus de 130 000 cette année ». Face à cette situation, les propriétaires tentent aujourd'hui de se couvrir par des contrats de garantie des loyers impayés (GLI) auprès des compagnies d'assurance privées. Plus de 15 % du parc locatif français y a recours. Mais les exigences de location imposées accentuent le phénomène d'exclusion du parc privé des revenus modestes. Il lui demande donc de lui indiquer ses intentions sur le sujet.

### Texte de la réponse

Face à la précarité socio-économique d'une partie des ménages locataires, le Gouvernement a engagé une politique de protection de ces populations, en intervenant sur plusieurs champs d'actions. Afin de limiter les hausses des loyers pratiquées dans le secteur social, le Gouvernement 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, une nouvelle disposition par dérogation aux articles L. 442-I et L. 445-4 du code de la construction et de l'habitation, selon laquelle la révision des loyers pratiqués des organismes HLM ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du troisième trimestre de l'année précédente, soit, pour l'année 2012, une hausse qui ne peut être supérieure à 1,90 %. L'application de cette disposition est prévue pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2013. En ce qui concerne le secteur privé, l'adoption d'un nouvel 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. C'est ainsi que 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, et le rapport sur l'évolution des loyers du parc locatif privé en 2010 et remis au parlement en juillet 2011 montre un tassement notable des hausses de loyers à Paris et en province par rapport aux années précédentes. L'ensemble de ces dispositions contribuent à la maîtrise des loyers, sans mettre en péril l'activité des bailleurs en cas de gel des loyers, qui s'est révélé être une mesure contre-productive. En outre, le Gouvernement a pris des mesures de nature à fixer un montant maximum d'évolution des loyers des baux renouvelés dans les zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, en vertu de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Ainsi le décret n° 2011-1017 du 26 août 2011 relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris, s'applique aux loyers des contrats renouvelés entre le 31 août 2011 et le 30 août 2012 à Paris, dans les Hauts-de-Seine, la Seine Saint-Denis et le Val de Marne et de certaines

communes des départements de l'Essonne, du Val d'Oise, de la Seine et Marne et des Yvelines. En cas de loyer manifestement sous évalué, la hausse au renouvellement du bail est limitée soit à 15 % du coût des travaux effectués, soit à la moitié de la différence entre le loyer de marché et le loyer à la date du renouvellement. Parallèlement, la politique du Gouvernement en matière de prévention des expulsions locatives repose sur une logique d'intervention le plus en amont possible. Un panel cohérent d'outils de prévention jusqu'au terme de la procédure contentieuse, même lorsque le bail est résilié, a été progressivement mis en place, notamment protocoles de cohésion sociale, signalement systématique par les bailleurs sociaux des impayés des ménages bénéficiaires des aides personnalisées au logement, production d'une enquête sociale avant chaque audience, intermédiation locative (expérimentation dans le cadre du dispositif « solibail ») et depuis la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, possibilité pour les ménages de bonne foi menacés d'expulsion de faire valoir devant la commission de médiation leur droit au relogement. L'information des ménages a également été renforcée par la mise en service en 2010 du numéro vert « SOS impayés de loyer » avec l'Agence nationale d'information sur le logement (ANIL). Désormais, la priorité est donnée à la coordination de tous ces dispositifs qui font intervenir une multiplicité d'acteurs : services de l'Etat, départements, mairies, organismes payeurs des aides au logement, ou encore bailleurs sociaux. Face à cette multiplicité d'intervenants, le Gouvernement a rendu obligatoire l'élaboration de chartes départementales de prévention des expulsions, ainsi que les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX). Coprésidées par le préfet et le président du Conseil général, ces commissions visent à renforcer la cohérence de la lutte contre les expulsions, à la fois par la coordination de tous les acteurs, et en affirmant leur compétence sur l'ensemble des situations d'impayés locatifs, du déclenchement de l'impayé jusqu'au dernier stade de la procédure.

## Données clés

**Auteur :** [M. Michel Liebgott](#)

**Circonscription :** Moselle (10<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 118910

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Logement

**Ministère attributaire :** Logement

## Date(s) clé(s)

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 24 janvier 2012

**Question publiée le :** 4 octobre 2011, page 10488

**Réponse publiée le :** 7 février 2012, page 1146