



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## logement social

Question écrite n° 25354

### Texte de la question

M. Pierre Cardo appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les graves difficultés auxquelles sont confrontés les locataires du parc locatif social en raison des risques importants découlant des fortes augmentations des charges locatives de fait d'une augmentation sensible et continue des prix de l'énergie et de l'eau qui dépassent désormais, dans de nombreux cas, le montant des loyers. Alors que nos dispositifs d'aide au logement reposent sur les loyers hors charges, les impayés de loyers risquent de se multiplier entraînant une crise sociale due à des procédures d'expulsion pour non-paiement de loyers et donc, au final, au-delà des drames sociaux, une charge financière conséquente pour l'État. Par ailleurs, il convient de soulever l'inégalité de traitement entre les personnes à bas revenus en logement individuel qui bénéficient de la prime à la cuve et les personnes en collectif social qui ne bénéficient d'aucune aide. Cette situation, déjà largement constatée dans la réalité, s'aggrave encore par le fait que, dans la plupart des ensembles de logements collectifs, après que les charges aient été payées par des prélèvements forfaitaires basés sur les volumes de l'exercice précédent, le différentiel entre le coût réel des charges et le montant prélevé va être réclamé aux locataires. Il lui demande par conséquent de lui indiquer les mesures qu'elle entend proposer pour trouver des solutions satisfaisantes et acceptables à ce problème afin d'éviter de nouveaux drames sociaux à un moment où le Président de la République affiche sa volonté d'agir sur le pouvoir d'achat des Français.

### Texte de la réponse

Le régime des charges locatives repose sur une recherche d'équilibre entre bailleurs et locataires. Ces charges sont récupérables par le bailleur, sur justification, en contrepartie des services rendus liés à l'usage de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments communs de la chose louée ainsi que des impositions correspondant à des services dont le locataire profite directement. L'article 23 de la loi modifiée n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs pose le principe selon lequel les charges récupérables par le bailleur auprès du locataire sont exigibles sur justification. Cet article prévoit aussi que les charges locatives ayant donné lieu à versement de provisions doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire le décompte par nature de charges et, le cas échéant, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois, à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. Si le bailleur facture des charges indues, les locataires sont en droit de saisir les tribunaux de l'ordre judiciaire. Actuellement, les postes qui subissent le plus d'augmentation sont les dépenses d'eau froide, les dépenses de chauffage et les frais d'eau chaude sanitaire. Ces deux derniers voient notamment leur coût augmenter en fonction de la hausse des prix de l'énergie et des matières premières. Par décret n° 2008-49 du 15 janvier 2008, une aide exceptionnelle en faveur des ménages non imposables à l'impôt sur le revenu qui utilisent le fioul domestique comme mode de chauffage dans leur habitation principale, a été prévue. Cette aide s'adresse aux occupants de logements individuels mais également aux occupants de logements collectifs. En pratique, ces aides sont versées aux ménages ayant fait parvenir à leurs trésoreries : un formulaire complété à retirer auprès du Trésor public ou sur les sites Internet ([www.minefe.gouv.fr](http://www.minefe.gouv.fr) ou [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)) ; un avis de non-imposition délivré

par l'administration fiscale ; pour les logements individuels, une copie de la facture justifiant de l'achat ou de la livraison de fioul domestique, d'un montant minimum de 150 EUR, établie entre le 10 novembre 2007 et le 31 janvier 2008 ou, pour les logements collectifs, un certificat du bailleur attestant du mode de chauffage au fioul. Par ailleurs, les locataires du parc social bénéficient de conditions générales de logement offrant des niveaux de prestation à un coût modéré. Enfin, dans le cadre du Grenelle de l'environnement, le Gouvernement mène une réflexion dont l'un des enjeux est de déterminer dans les bâtiments existants les travaux susceptibles d'assurer des économies d'énergie, ayant pour conséquence de maîtriser les charges locatives.

## Données clés

**Auteur :** [M. Pierre Cardo](#)

**Circonscription :** Yvelines (7<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 25354

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement et ville

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 17 juin 2008, page 5029

**Réponse publiée le :** 14 octobre 2008, page 8850