



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

location

Question écrite n° 91133

Texte de la question

M. Claude Bartolone attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les difficultés grandissantes que les locataires rencontrent pour accéder et se maintenir dans un logement. L'enquête continue menée ces dernières années par l'association Consommation, logement et cadre de vie (CLCV) montre que les augmentations ont été bien supérieures au niveau de l'inflation et ont fragilisé les ménages modestes. Comme les précédentes années, 65,46 % des bailleurs n'ont ainsi pas respecté en 2010 la recommandation ministérielle du 12 octobre 2009, en procédant à des augmentations de loyers de plus de 1 %, pouvant aller jusqu'à 10 % par semestre. Dans le secteur privé, la situation est encore plus tendue, les loyers ayant cru deux fois plus vite que l'indice des prix à la consommation. Ce constat alarmant s'inscrit dans un contexte économique et social particulièrement difficile, expliquant que 500 000 ménages présentent aujourd'hui, suivant la fondation Abbé-Pierre, des impayés de plus de deux mois, soit une augmentation de 96 % dans le privé et de 58 % dans le public en quatre ans. La solvabilisation des ménages par les aides personnelles au logement est en outre en forte baisse (- 11,34 %) en raison de leur faible revalorisation ces dernières années. Au fil des années, les seuils d'exclusion des aides au logement se sont abaissés et ces aides sont de fait devenues un complément de revenus de plus en plus déconnecté du coût réel du logement. Face à cette situation inextricable qui dure depuis des années, il lui demande quelles mesures urgentes le Gouvernement entend prendre pour réguler drastiquement l'évolution du montant des loyers dans les secteurs social et privé.

Texte de la réponse

Concernant l'augmentation des loyers des logements, en application des articles L. 442-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, les organismes HLM déterminent librement leurs loyers initiaux dans la limite des prix de base au mètre carré fixés par l'autorité administrative. Par la suite, les réactualisations annuelles des loyers en cours de bail sont limitées à 10 % par semestre dans la limite des loyers plafonds des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) que les bailleurs ont signées avec l'État. Les loyers maximaux des conventions sont révisibles, quant à eux, chaque année au 1er janvier, en fonction des variations de l'indice de référence des loyers (IRL). Afin de limiter les hausses des loyers pratiqués, le Gouvernement recommandait chaque année, par circulaire, aux organismes d'habitation à loyer modéré de ne pas dépasser un certain pourcentage d'augmentation. Ce pourcentage a été fixé à 1 % pour 2010, que les logements soient ou non conventionnés à l'APL. Dans le cadre de ces recommandations, les organismes devaient 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 pouvaient exiger une seconde délibération de l'organisme bailleur en lui demandant de réduire la hausse prévue par la première délibération. Conscients des difficultés rencontrées par les locataires du parc social notamment en matière de loyer, le Gouvernement a, dans le cadre du projet de loi de finances 2011 (art. 99), proposé d'encadrer, à titre expérimental pendant trois ans, l'évolution des loyers des

logements du parc social en la plafonnant à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). Ainsi par exemple pour l'année 2011, la hausse se limiterait à 1,10 %. Cette mesure est rendue possible par la bonne santé financière des organismes, dont l'autofinancement, c'est-à-dire la richesse générée par le secteur qui représente plus de 2 MdEUR, soit près de 12,5 % du volume des loyers. En ce qui concerne le supplément de loyer de solidarité (SLS) les nouvelles modalités de calcul issues de la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 visent à restaurer une certaine égalité de traitement au sein du parc social en assurant une progressivité des montants des surloyers tout en permettant de mieux prendre en compte le taux d'effort des ménages au regard de leurs revenus. Ainsi, le niveau du SLS est fixé de telle manière que la somme loyer plus surloyer se rapproche, pour les revenus les plus élevés, du niveau des loyers dans le secteur privé. Cependant, le montant annuel du SLS cumulé avec le montant annuel du loyer principal est plafonné à 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. En outre, pour les logements situés dans une zone géographique couverte par un plan local de l'habitat (PLH) ou pour les logements appartenant à un bailleur ayant signé une convention globale de patrimoine (CGP), il était possible en 2009 de mettre en place un système dérogatoire. Cette possibilité de déroger a d'ailleurs été prorogée jusqu'au 1er janvier 2011 pour permettre aux bailleurs de conclure les conventions d'utilité sociale (CUS). Par ailleurs, la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a également prévu des mesures visant à atténuer les effets de la baisse des plafonds de ressources sur le montant du SLS. C'est ainsi que le dispositif de plafonnement initial tel que prévu à l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation a été complété dans le cadre du décret n° 2009-930 du 29 juillet 2009 par la mise en place d'un deuxième plafonnement visant à ce que les locataires assujettis au surloyer ne soient pas redevables d'un montant de loyer et surloyer supérieur aux loyers du parc privé. En outre, l'article 1er de cette même loi a prévu la mise en place dans le cadre des CUS, d'un dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité dans les zones se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, pour l'adapter aux spécificités des territoires. Le décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009 prévoit les modalités d'application de cette disposition qui pourra prendre effet à la signature des conventions, et au plus tard au 31 décembre 2010. Enfin, en dehors de ces zones où s'applique la modulation, les bailleurs peuvent, dans le respect du plan local de l'habitat (PLH), déroger au barème national. En ce qui concerne la constructions de logements sociaux, la mobilisation de tous les acteurs (État, collectivités locales, notamment dans le cadre des conventions de délégation des aides à la pierre, et organismes HLM) a permis d'atteindre, en 2009, le niveau record de 120 000 logements sociaux financés, soit un niveau trois fois supérieur à celui de l'an 2000 (40 000 logements locatifs sociaux financés). Pour l'année 2010, la nouvelle programmation avait prévu 4,7 Md d'aides de l'État pour la construction de logements sociaux, dont 624 MEUR d'aides à la pierre. Pour 2011, l'effort sera encore plus important avec un objectif de financement de 120 000 logements nouveaux dont plus de 90 000 financés en prêts locatifs à usage social (PLUS) et prêts locatifs aidés (PLAI), destinés aux plus modestes. En ce qui concerne le secteur privé, l'adoption d'un nouvel indice de référence des loyers 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 2009 et remis au Parlement en juillet 2010 montre un tassement notable des hausses de loyers à Paris et en province par rapport aux années précédentes.

Données clés

Auteur : [M. Claude Bartolone](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (6^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 91133

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 octobre 2010, page 11337

Réponse publiée le : 18 janvier 2011, page 560