



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

location

Question écrite n° 92952

Texte de la question

M. Jean-Claude Fruteau attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la demande de gel des loyers en 2011 formulée par la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV). En effet, comme le démontre son enquête menée au mois de juin 2010, les loyers augmentent deux fois plus vite que le coût de la vie et la crise économique actuelle et l'importance du chômage rendent la situation intenable pour un nombre croissant de locataires. Ainsi, dans le secteur social, il s'avère que les recommandations ministérielles n'ont pas été suivies par les deux tiers des bailleurs : 65,46 % d'entre eux ont procédé à des augmentations supérieures au 1 % maximum préconisé par la circulaire du 12 octobre 2009. Dans le secteur privé, la situation est encore plus alarmante. Dans son rapport sur la situation du logement en France, le ministère du logement souligne que les hausses ont été en moyenne bien supérieures à la hausse des prix à la consommation (1,1 %) en 2009, atteignant 3,3 % en moyenne à Paris, 2,9 % en proche banlieue et 2 % en province. À cette hausse importante des loyers s'ajoutent une augmentation conséquente des charges - notamment énergétiques -, et une sévère diminution des aides au logement, affaiblissant à la fois la capacité de solvabilisation des locataires et leur pouvoir d'achat. Aussi, au moment où le pouvoir d'achat des ménages risque de connaître une baisse historique, il souhaite connaître sa position sur cette proposition.

Texte de la réponse

Afin de limiter les hausses des loyers pratiqués dans le secteur social, 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 proposé d'encadrer l'évolution des loyers des logements de ce parc social. Ainsi, la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 a prévu, dans son article 210, une nouvelle disposition qui prévoit, par dérogation aux articles L. 442-1 et L. 445-4 du code de la construction et de l'habitation, que 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 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. 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. L'ensemble de ces dispositions contribue à un encadrement efficace des loyers, sans mettre en péril l'activité des bailleurs en cas de gel des loyers, qui s'est avéré être une mesure contre-productive.

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 : 92952

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 novembre 2010, page 12169

Réponse publiée le : 12 avril 2011, page 3715