



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 29072

Texte de la question

M. Jean-David Ciot attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la possibilité de lier les variations de loyer aux travaux de rénovation énergétique entrepris au sein du parc locatif social. Une partie importante des logements sociaux collectifs souffrent aujourd'hui d'une très faible performance énergétique : mauvaise isolation, vieux convecteurs d'origine, complètement obsolètes..., ce qui alourdit considérablement les frais d'électricité et de chauffage supportés par les ménages. Or certains bailleurs sociaux pratiquent néanmoins, pour ces logements, une politique de hausse des loyers tout à fait similaire à celle en vigueur dans le secteur privé, sans engager en parallèle une mise aux normes des niveaux d'isolation. Aussi, se dégage un phénomène de « double peine » subi par les foyers, confrontés à des dépenses d'énergie et de loyer toujours plus importantes. Par conséquent, il serait approprié de réfléchir à la possibilité de bloquer les augmentations de loyers relatifs aux logements ne présentant pas les niveaux de performance énergétique suffisants, afin d'obliger les bailleurs à prendre les mesures adéquates. Il lui demande si elle conduit une réflexion en ce sens.

Texte de la réponse

Dans la ligne ambitieuse tracée par la conférence environnementale des 14 et 15 septembre 2012, le plan d'investissement pour le logement a été présenté par le Président de la République le 21 mars 2013. Il décline notamment le plan d'actions de l'État afin d'atteindre l'objectif de rénover 500 000 logements par an à l'horizon 2017, dont 120 000 logements sociaux dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH). D'ores et déjà, grâce aux efforts des bailleurs de logements sociaux et des pouvoirs publics, les consommations d'énergie des logements HLM sont inférieures de 30 % en moyenne à celles de l'ensemble des logements. En effet, la consommation énergétique moyenne en énergie primaire du parc social public est de 170 kWh/m²/an contre 240 pour l'ensemble du parc résidentiel. Les pouvoirs publics et les bailleurs sociaux poursuivent leurs efforts pour rénover les logements sociaux les plus consommateurs en énergie. Pour inciter les bailleurs sociaux à rénover leur parc, l'éco-prêt logement social, principal outil de financement de la rénovation énergétique des logements sociaux les plus consommateurs en énergie, a été rendu plus incitatif depuis le 1er août 2013 dans le cadre du PREH. Il s'agit du prêt le plus bonifié de la gamme de prêts proposée par la Caisse des dépôts et consignations. Des améliorations sont également prévues en termes de fiscalité. En effet, un taux réduit de TVA de 5,5 % est appliqué aux travaux de rénovation des logements sociaux livrés après le 1er janvier 2014. Le champ des travaux éligibles à ce taux de TVA est plus large que celui de la rénovation énergétique, ce qui permet de considérer de façon globale les opérations de rénovation engagées dans le parc social. Par ailleurs, la préparation actuelle de la période 2014-2020 des fonds européens est également favorable au financement de la rénovation énergétique du parc social. Les bailleurs sociaux ont donc accès à des financements complémentaires de diverses natures pour faciliter l'équilibre financier de leurs opérations en vue d'une accélération du rythme de rénovation du parc social. Ainsi, depuis la mise en place de l'éco-prêt logement social en 2009, plus de 150 000 logements sociaux font l'objet d'une rénovation énergétique. En moyenne, à l'échelon national, les travaux réalisés par les bailleurs sociaux dans le cadre de ce dispositif permettent une diminution

de 50 à 60 % de la consommation énergétique conventionnelle initiale des logements. La maîtrise de la hausse des loyers pratiqués dans le secteur social est une préoccupation majeure du Gouvernement. Ainsi, bien que les loyers dont s'acquittent les locataires soient plafonnés via la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL), depuis la loi de finances pour 2011 et son article 210, mesure prorogée par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, les loyers pratiqués par les organismes HLM ne peuvent être augmentés que dans la limite de l'indice de référence des loyers (IRL). Néanmoins, et pour inciter les bailleurs à rénover leur parc, des dérogations sont prévues notamment suite à la réhabilitation de logements et permettant, sous le contrôle de l'administration, d'augmenter les loyers acquittés par les locataires au-delà de l'IRL. Par ailleurs, dans le cadre des conventions d'utilité sociale (CUS) rendues obligatoires par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, les organismes de logement social doivent respecter des engagements fixés pour une durée de six ans, assortis d'objectifs mesurés à l'aide d'indicateurs de performance. Ainsi, au titre de l'entretien et de l'amélioration du patrimoine existant, l'indicateur C. III est le taux de réalisation des diagnostics de performance énergétique établis à l'échelle du bâtiment dans les 18 premiers mois de la convention et l'indicateur C. IV le pourcentage des logements rénovés au sens du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement (c'est-à-dire l'éco-prêt logement social), ce qui permet d'apprécier la dynamique de l'organisme en termes de rénovations thermiques. Enfin, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a inséré dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 une disposition permettant l'information des locataires en matière de performance énergétique. L'article 3-3 de la loi de 1989, applicable aux logements du parc social, précise qu'un dossier technique comprenant notamment le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. L'ensemble de ces mesures d'une part incitatives pour les bailleurs et d'autre part destinées à une meilleure information des locataires devraient permettre à terme de rénover les logements les plus énergivores et par voie de conséquence de réduire les frais de chauffage. Dans ces conditions il n'est pas envisagé à ce stade de limiter les loyers, au-delà des contraintes actuelles, et pour cette seule catégorie de logements.

Données clés

Auteur : [M. Jean-David Ciot](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (14^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29072

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 juin 2013](#), page 6011

Réponse publiée au JO le : [4 novembre 2014](#), page 9340