



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Baisse des loyers logements sociaux

Question écrite n° 2294

Texte de la question

Mme Agnès Firmin Le Bodo attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur les conséquences de la baisse de 60 euros des loyers des logements sociaux pour les bailleurs sociaux. En effet, cette mesure unilatérale dont la motivation de maîtrise budgétaire peut se comprendre dans l'absolu et qui s'applique indistinctement ne peut que porter préjudice aux bailleurs sociaux à l'équilibre économique fragile. Ceux-là mêmes qui d'ailleurs accueillent en général les publics les plus précaires, ce qui est paradoxal au regard de la mission fixée : loger prioritairement les ménages démunis. Les bailleurs sociaux s'inquiètent de la baisse des loyers à leurs frais, qui inévitablement réduirait leur capacité d'entretien des parcs de logements sociaux, diminuerait les mises à niveaux sécuritaires, et les empêcherait d'investir dans de nouveaux logements pour les populations à faible revenu. L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, qui dispose que « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'État définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée. Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'État pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques. Le bailleur est obligé : a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ; b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ; c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée » ne pourrait alors être respecté. C'est pourquoi afin d'éviter d'entraîner les locataires et les bailleurs sociaux dans une situation très complexe, elle souhaite connaître les intentions du Gouvernement sur ce sujet notamment dans la future loi logement.

Texte de la réponse

La loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, et plus particulièrement son article 126, s'inscrit dans le cadre d'une réforme extrêmement ambitieuse du secteur du logement social portée par le Gouvernement. L'État est très attentif à la situation de chaque organisme, de chaque territoire, et restera vigilant

sur les impacts que cette réforme pourra avoir sur les dynamiques d'investissement dans les territoires. L'évolution opérée par l'article 126 s'appuie sur deux principes : - une baisse, sur 3 ans des loyers des ménages modestes du parc social, avec la mise en place d'une réduction de loyer de solidarité (RLS) ; - adossée à cette RLS, une baisse de la dépense publique des aides personnalisées au logement (APL). Faisant suite aux discussions entre le Gouvernement et les représentants du secteur, la baisse des APL sera mise en œuvre progressivement. Elle sera ainsi limitée à 800 M€ en 2018 et 2019 pour atteindre 1,5 Md€ en 2020. Cette progressivité est rendue possible par une hausse du taux de 5,5 % à 10 % de la TVA applicable aux opérations de construction et de réhabilitation de logements locatifs sociaux, mesure également prévue par la loi de finances pour 2018. La RLS sera lissée sur l'ensemble du parc de logements sociaux (hors logements en outre-mer, logements foyers et logements appartenant à des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion, non concernés par la RLS) permettant ainsi à l'ensemble des organismes de contribuer de manière équilibrée. En particulier, l'accueil de ménages bénéficiant des APL ne sera, en aucun cas, pénalisant pour les bailleurs. Par ailleurs, une péréquation renforcée via la Caisse de garantie du logement locatif social est aussi instaurée pour aider les organismes les plus fragiles et faciliter la restructuration du secteur. Enfin, afin d'accompagner financièrement le secteur, plusieurs mesures de soutien à l'exploitation et à l'investissement sont également prévues dès 2018, notamment par l'intervention de la Caisse des dépôts et consignation. Le Gouvernement sera vigilant en particulier à ce qu'une réponse personnalisée et adaptée soit apportée à la situation de chaque organisme. Ces mesures prévoient notamment : - une stabilisation du taux du livret A sur deux ans à 0,75 % puis un changement de formule plus favorable au financement du logement social ; - une proposition d'allongement de la maturité des prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignation aux bailleurs, sur 5 ou 10 ans ; - la mise en place par la Caisse des dépôts et consignation d'une enveloppe de remise actuarielle de 330 M€ ; - la mise en place de 2 Md€ supplémentaires de prêts de haut de bilan bonifiés par Action Logement ; - la mise en place d'une enveloppe de 4 Md€ de prêts à taux fixe in fine, notamment pour accompagner la restructuration ; - la facilitation de la vente des logements HLM. Cette réforme doit également s'accompagner d'une réorganisation du tissu des organismes de logement social, en cours de discussion dans le cadre du projet de loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan). Elle vise à renforcer leurs capacités d'investissement en mutualisant certaines fonctions stratégiques. L'emploi des moyens et ressources en faveur de cette politique du logement social, à laquelle le Gouvernement reste très attaché, en sera optimisé. Pendant cette période de réforme visant à consolider le modèle du logement social français au profit de l'ensemble de nos concitoyens, l'État sera aux côtés des organismes de logement social, pour aider les organismes les plus fragiles et faciliter la restructuration du secteur.

Données clés

Auteur : [Mme Agnès Firmin Le Bodo](#)

Circonscription : Seine-Maritime (7^e circonscription) - Les Constructifs : républicains, UDI, indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2294

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [24 octobre 2017](#), page 5065

Réponse publiée au JO le : [10 juillet 2018](#), page 6034