



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

HLM

Question écrite n° 49765

Texte de la question

M Patrick Seve appelle l'attention de M le secrétaire d'État au logement sur le problème posé par le plafond des ressources permettant de déposer une demande d'appartement en HLM. La pénurie, mais également les modalités d'accès au logement, sont autant de barrières infranchissables. S'il est difficile de gérer la pénurie, des mesures peuvent néanmoins être envisagées pour modifier les conditions requises pour pouvoir bénéficier d'un appartement dans le parc locatif social. Le revenu n'est pas le seul élément retenu pour l'attribution d'un logement, mais ce critère retient toute son attention car nous parvenons à une impasse. Les sociétés HLM refusent tout dossier qui mentionnerait un revenu qui n'équivaudrait pas au triple du loyer. Cette condition élimine ipso facto les personnes les plus démunies. A contrario, les ménages bénéficiant de revenus moyens se trouvent exclus de fait, en dépassant le barème plafond. Cela n'implique pas qu'ils correspondent aux critères du marché libre. Cette catégorie de foyers rencontre ainsi d'énormes difficultés pour se loger. Aussi souhaite-t-il insister sur le plafond des ressources voté annuellement permettant de déposer une demande en HLM. Les revenus plafonds semblent inadaptés à la réalité économique. Ce décalage entre un système de calcul sur quoi repose un bien-être social et le contexte économique devrait pouvoir être pris en compte grâce à une révision de ces plafonds. C'est pourquoi il lui demande si des dispositions réglementaires seront mises en œuvre pour corriger cette inadéquation.

Texte de la réponse

Reponse. - Les organismes d'HLM ont pour objet de construire et gérer des habitations financées par des prêts à taux privilégiés, destinées aux personnes à revenu modestes. La réglementation relative à l'attribution des logements sociaux fait obligation aux organismes d'HLM de réserver le bénéfice des logements qu'ils gèrent aux candidats dont les ressources n'excèdent pas certaines limites fixées par l'arrêté du 29 juillet 1987, qui prévoit également une révision annuelle de ces plafonds en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction. Une circulaire, publiée au Journal officiel, fixe annuellement les plafonds à prendre en compte pour les différentes catégories de ménages. Ces plafonds doivent être strictement respectés. Toutefois, le préfet a la possibilité de déroger aux plafonds de ressources, dans les conditions prévues à l'article R 441-15, 2^e alinéa du code de la construction et de l'habitat (CCH). Bien que la région Ile-de-France bénéficie déjà d'un barème des plafonds de ressources plus élevé, adapté à sa spécificité, le gouvernement vient de décider une majoration de 10 p 100 des plafonds de ressources pour les logements situés en zone 1 telle que définie par l'arrêté du 17 mars 1978 modifié relatif au classement des communes par zones géographiques. L'arrêté du 12 août 1992, paru au Journal officiel du 13 septembre 1992, précise les nouveaux plafonds. De plus, dans le cadre du Programme d'actions immédiates pour l'Ile-de-France, des mesures destinées à faciliter l'accès au logement social à une tranche plus large de la population dans cette région, ont été mises en place, en particulier, l'arrêté du 28 février 1990, publié au Journal officiel du 21 mars 1990 autorise le préfet à déroger dans la limite de 35 p 100 aux plafonds de ressources applicables aux candidats à l'attribution de logements sociaux, pour les logements financés à l'aide de prêts locatifs aidés (PLA) du crédit foncier de France. En outre, la réglementation permet à des familles dont la situation a favorablement évolué depuis leur entrée dans leur logement d'y être

maintenues même si leurs revenus actuels ne leur permettraient plus d'y accéder. Elle contribue donc, moyennant le cas échéant le paiement d'un surloyer, à une diversification des populations dans les logements HLM et joue, de ce fait, un rôle non négligeable pour lutter contre les phénomènes ségrégatifs. Enfin, les ménages disposant de revenus moyens, à la fois trop élevés pour se loger dans le secteur HLM et trop faibles pour accéder aux logements du secteur privé, peuvent se diriger vers d'autres types de logements locatifs dont les loyers sont plafonnés. En particulier, la création d'un secteur locatif intermédiaire est encouragée par les pouvoirs publics, aussi bien dans le parc neuf grâce notamment aux prêts locatifs sociaux récemment instaurés, que dans le parc ancien où un régime de subventions majorées est prévu à Paris et dans les trois départements limitrophes. S'il existe un plafond de ressources, aucun plancher n'a été fixé par la réglementation pour l'attribution d'un logement HLM. Cependant, les règles relatives à l'attribution de ces logements ne font pas obligation aux organismes d'HLM de prendre comme locataire des personnes dont les ressources ne leur permettraient pas d'acquitter le montant de leur loyer ; les organismes sont donc, en vertu de la réglementation actuelle, responsables de l'appréciation des capacités contributives des demandeurs de logements et ont tendance à choisir les candidats présentant la meilleure stabilité financière. Cette pratique, qui se justifie pour les organismes d'HLM par le désir d'avoir une gestion financière saine et équilibrée, conduit souvent à rendre l'accès au logement social plus difficile pour les populations à faibles ressources. C'est en vue de réduire ces inégalités que la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement a prévu des dispositions afin que toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières en raison de l'inadéquation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, puisse accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. La loi précitée rend obligatoire, dans chaque département, l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Ce plan institue un fonds de solidarité pour le logement, destiné à accorder des aides financières (telles que cautions, prêts, subventions, à des ménages ayant des difficultés à accéder ou à se maintenir dans un logement) et à prendre en charge les mesures d'accompagnement social des ménages bénéficiaires. Le fonds de solidarité concerne tant le parc social que le parc privé et ses compétences regroupent notamment celles du fonds d'aide aux impayés de loyer (FAIL) et du fonds d'aide au logement et de garantie (FARG). De plus, la loi du 31 mai 1990 prévoit la mise en place de protocoles d'occupation du patrimoine social (POPS) lorsque la situation du logement social d'un secteur géographique le nécessite. Le POPS a pour objet de fixer des objectifs en terme d'accueil des populations défavorisées, d'en déterminer les modalités d'application ainsi que les mesures de solvabilisation et d'accompagnement social nécessaires. Il doit ouvrir la voie à une nouvelle pratique dans l'attribution des logements. Le Gouvernement se préoccupe de la mise en œuvre des plans départementaux en faveur du logement des plus défavorisés, souhaitant une application rapide des engagements contractuels pris par les différentes collectivités territoriales dans ce domaine.

Données clés

Auteur : [M. Sève Patrick](#)

Circonscription : - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 49765

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement et cadre de vie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 novembre 1991, page 4606