



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

HLM

Question écrite n° 7136

## Texte de la question

M. Jean Rigaud attire l'attention de Mme le ministre d'Etat, ministre des affaires sociales, de la sante et de la ville, sur le plafond de ressources annuelles imposables prévu aux articles L. 441-3, R. 331-12 et R. 441-1 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. Conscientes de l'accroissement de la demande de logement social, les villes ont été amenées, au cours de ces dernières années, à accorder une garantie aux organismes d'HLM souscrivant des emprunts, en vue de la réalisation d'opérations immobilières devant permettre l'accession au logement de populations aux revenus modiques. Or, souvent, l'application des plafonds de ressources prévues par les textes en vigueur entraîne l'exclusion de certaines catégories de revenus. Ainsi les célibataires dont les ressources dépassent légèrement les plafonds ne peuvent pas accéder au logement neuf PLA qui leur est destiné. A titre d'exemple, citons deux cas : celui d'un célibataire dont le revenu mensuel est de 8 000 francs brut ; son revenu imposable 1991 est de 69 590 francs ; le plafond étant de 62 315 francs, il ne peut prétendre à l'APL et le taux d'effort du locataire est de 33,36 p. 100 pour un logement PLA type dont le loyer est de 2 709 francs (charges comprises), et de 41,87 p. 100 pour un logement PLS type 2 dont le loyer est de 3 350 francs. L'autre cas est celui d'un ménage avec deux enfants dont le revenu mensuel est de 13 000 francs : le revenu imposable 1991 est donc de 108 500 francs. Comme le plafond est de 103 286 francs, il ne peut prétendre à l'APL. Le taux d'effort du locataire est alors de 27,7 p. 100 pour un logement PLA de type 4 et de 37,02 p. 100 pour un logement PLS de type 4. De nombreux postulants sont écartés de ce type de logement. C'est pourquoi il lui demande si elle envisage de relever les plafonds afin de permettre aux catégories sociales moyennes d'accéder au logement social, ce qui aurait en outre l'avantage de permettre de diversifier l'éventail social des occupants.

## Texte de la réponse

L'arrêté du 11 mars 1994 publié au Journal officiel du 12 mars 1994 relève les plafonds de ressources pour l'accès aux logements HLM. A l'origine de cette réforme, il y a le constat suivant : les plafonds de ressources qui donnent accès aux logements HLM ont été régulièrement sous-évalués ces dernières années. Par exemple, une famille avec un enfant et un seul salaire net de 11 000 francs ne peut entrer aujourd'hui dans un logement HLM d'une grande agglomération de province comme Lyon, Bordeaux, Strasbourg ou Nantes, car le plafond de ressources dans ce cas est de 10 781 francs mensuel net. Le barème actuel des plafonds de ressources est plus favorable aux ménages sans enfant qu'aux familles nombreuses : le plafond de ressources croît en effet moins vite avec le nombre d'enfants que la dépense de logement de la famille. Là où il y a un écart important entre les loyers privés et les loyers HLM, par exemple à Paris, dans sa proche banlieue et dans les centres de quelques grandes villes, les familles dont les ressources dépassent de peu les plafonds et n'ont pas accès aux logements HLM éprouvent d'importantes difficultés à se loger dans le parc privé. Il est équitable de rendre aux familles la possibilité d'accès aux logements HLM qui leur a été progressivement supprimée ces dernières années. L'actualisation des plafonds de ressources n'a suivi ni l'évolution du pouvoir d'achat ni même celle de l'inflation. Ces plafonds seraient aujourd'hui supérieurs de 80 p. 100 s'ils avaient été réévalués depuis 1980 comme le revenu moyen des ménages, et supérieurs de 30 p. 100 s'ils avaient suivi la même évolution que

l'inflation. Cela explique pourquoi la proportion des familles qui peuvent demander à être logées en HLM est passée de 81 p. 100 en 1980, à 55 p. 100 en 1993. La présence de familles à revenus moyens dans le parc HLM est nécessaire pour y maintenir la cohésion sociale. On connaît trop bien le résultat d'un manque de diversité dans les grands ensembles, qui justifie une intervention lourde des pouvoirs publics dans le cadre de la politique de la ville. C'est pourquoi la réforme des plafonds de ressources répond à deux grands objectifs : ouvrir plus largement les logements HLM aux familles avec un ou plusieurs enfants. Permettre, dans les grandes agglomérations, et notamment en région parisienne, l'accès aux logements HLM des familles à revenus moyens qui ne peuvent se loger dans le secteur privé. Le tableau joint présente la majoration des plafonds de ressources selon les zones et la composition des ménages. La majoration des plafonds concerne les familles ayant au moins un enfant. La majoration croît avec le nombre d'enfants. La majoration est plus forte pour les familles qui ne disposent que d'un salaire. La majoration est plus importante dans les grandes agglomérations. Ces plafonds de ressources seront indexés le 1er janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice mensuel des prix à la consommation des ménages (hors tabac) publiée par l'INSEE. Relevement des plafonds de ressources pour l'accès aux logements HLM

## Données clés

**Auteur :** [M. Rigaud Jean](#)

**Circonscription :** - UDF

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 7136

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** affaires sociales, santé et ville

**Ministère attributaire :** logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 25 octobre 1993, page 3602

**Réponse publiée le :** 4 avril 1994, page 1717