



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

logement social

Question écrite n° 24897

Texte de la question

M. Marc Dolez attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les plafonds de ressources pour l'accès au logement social des personnes seules et des couples sans enfant et sur les incohérences qu'ils occasionnent. La première réside en ce que l'application d'un plafond de ressources à 60 % en PLATS/PLALM aboutit à une véritable ségrégation ; les plus pauvres ne pouvant prétendre qu'aux petits logements de type II et III. De plus, le changement récent du mode de calcul des loyers, passant de la surface corrigée à la surface utile, aboutit à des plafonds d'APL proches des loyers PLA en type II, type III, alors que ces plafonds sont proches des loyers PLATS/PLALM en type IV-V. Les conséquences sont que les sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré vont réaliser en PLA les petits logements et en PLATS/PLALM les plus grands. La couverture par l'APL aux familles modestes sera donc assurée. Quant aux plafonds de ressources ils seront mécaniquement rectifiés à la hausse pour les petits logements. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui indiquer les mesures qu'il envisage de prendre afin de mettre un terme à ces incohérences.

Texte de la réponse

Les logements locatifs sociaux financés à l'aide de prêt locatif aidé (PLA) sont destinés à accueillir des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif. Depuis 1998, les PLA à loyer minoré ou d'intégration (PLALM ou PLA I) qui bénéficient de subventions PLA majorées sont destinés à faciliter l'accès au logement locatif social pour des ménages dont le niveau de ressources est inférieur ou égal à 60 % des plafonds de ressources PLA fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 précité et qui pour certains d'entre eux rencontrent des difficultés d'insertion particulières. L'application de ces dispositions réglementaires permet l'accès aux logements sociaux pour 61 % des ménages. L'entrée en vigueur du nouveau mode de calcul des loyers en mètres carrés de surface utile ne paraît pas de nature à créer des phénomènes ségrégatifs. En effet, pour le calcul du loyer, la surface utile est pondérée par un coefficient de structure calibré pour être égal à 1 dans le cas d'une opération moyenne (c'est-à-dire qui compte une surface utile de 67 mètres carrés) ; il est supérieur à 1 dans le cas d'une opération composée de petits logements et inférieur à 1 pour une opération composée de grands logements. Par ailleurs, à l'intérieur d'une même opération, les loyers peuvent être modulés dès lors que l'organisme bailleur respecte le montant du produit locatif global de l'opération. En ce qui concerne le loyer plafond utilisé dans le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL), il convient de noter qu'il est proportionnel à la composition de la famille et il varie selon les zones géographiques. Entre petits logements et grands logements les seuls éléments variables sont, d'une part, le loyer plafond de l'APL, puisque les « petits ménages » occupent les petits logements alors que les ménages dont la composition est plus nombreuse entrent dans les logements dont la surface utile est plus grande et, d'autre part, le loyer maximum de la convention qui dépend notamment de la surface utile des logements. Dès lors que la composition de la famille est adaptée à la taille du logement et que le loyer maximum des conventions reste inférieur au loyer plafond de l'APL, l'objectif de solvabilisation du ménage est atteint, qu'il s'agisse de petits (T 1, T 2) ou de grands logements (T 3, T 4, T 5) financés en PLA, en PLALM ou en PLA d'intégration.

Données clés

Auteur : [M. Marc Dolez](#)

Circonscription : Nord (17^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24897

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 février 1999, page 728

Réponse publiée le : 26 avril 1999, page 2543