



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

HLM

Question orale n° 1310

Texte de la question

M. Dominique Tian souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur le mode d'attribution des logements sociaux par les organismes HLM. Les organismes HLM se basent sur les revenus des personnes pour l'attribution des logements sociaux : ce qui semble tout à fait logique. Pour pouvoir y prétendre, on ne doit pas dépasser un certain montant de revenu annuel que l'on appelle plafond de ressources. La base des revenus pris en compte pour ce plafond se situe à l'année N-2. Néanmoins, il arrive parfois que certaines personnes se retrouvent brutalement sans revenus ou avec des revenus ayant considérablement diminués. La réglementation prévoit, dès lors qu'il existe une baisse des revenus de plus de 10 % par rapport à l'année N-2, que la société HLM doit se baser sur les revenus des douze derniers mois pour calculer le montant des ressources des personnes éligibles. Or, avec les problèmes liés au chômage, divorce et loyers parfois usuriers du secteur privé, certaines familles se retrouvent du jour au lendemain dans l'incapacité d'honorer le paiement des traites afférentes à leur logement. Aussi, serait-il, peut-être, souhaitable de modifier la réglementation en vigueur afin de prendre en compte la situation financière réelle des postulants. En ne retenant par exemple, comme cela se pratique dans le secteur privé, que les trois derniers mois de salaires ou autres allocations. Il lui demande s'il entend prendre des mesures en ce sens.

Texte de la réponse

CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS HLM

M. le président. La parole est à M. Dominique Tian, pour exposer sa question, n° 1310, relative aux conditions d'attribution des logements HLM.

M. Dominique Tian. Madame la ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité, actuellement, pour l'attribution des logements sociaux, les organismes HLM, et c'est tout à fait logique, se basent sur les revenus des personnes qui, pour pouvoir y prétendre, ne doivent pas dépasser un certain montant de revenu annuel : le plafond de ressources.

La base des revenus pris en compte pour le calcul de ce plafond se situe à l'année N-2. Si ces personnes se retrouvent sans revenu ou avec des revenus ayant diminué de plus de 10 % par rapport à l'année N-2, la réglementation prévoit que la société HLM se fonde sur les revenus des douze derniers mois pour calculer le montant des ressources des personnes éligibles.

Toutefois, en raison du chômage ou d'aléas de la vie, certaines familles se retrouvent du jour au lendemain dans l'incapacité d'honorer le paiement de leur loyer. Aussi serait-il peut-être souhaitable de modifier la réglementation en vigueur afin de prendre en compte la situation financière réelle des postulants. On pourrait ainsi ne retenir, comme cela se pratique dans le secteur privé, que les trois derniers mois de salaire ou d'allocations. Le Gouvernement entend-il prendre des mesures en ce sens ?

M. le président. La parole est à Mme la ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité.

Mme Catherine Vautrin, *ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité*. Monsieur le député, vous interrogez le Gouvernement sur les conditions d'attribution des logements locatifs sociaux. Ces logements font l'objet de subventions et d'avantages fiscaux importants de la part de l'État et sont destinés, comme vous le

soulignez, à des ménages qui disposent de ressources modestes.

Afin que ces logements soient attribués de la façon la plus équitable possible, les ressources des ménages qui font une demande de logement social sont appréciées sur la base de documents objectifs, comme vous l'avez rappelé. La production de tels justificatifs est destinée à apprécier la recevabilité des demandes de logement au regard de l'ensemble des revenus des candidats. Les bailleurs du parc privé, hors parc conventionné, ne sont pas tenus, bien évidemment, d'appliquer des plafonds de ressources. S'ils demandent les bulletins de salaires des trois derniers mois, c'est uniquement pour s'assurer de la capacité de leurs futurs locataires à acquitter le loyer demandé.

Je rappelle, par ailleurs, que l'application des règles relatives aux plafonds de ressources dans les conventions signées entre l'État et les maîtres d'ouvrage sociaux, notamment avec la mise en place du prêt locatif à usage social, porte de 65 % à 75 % le nombre de ménages susceptibles d'accéder au parc de logements locatifs sociaux.

Des dispositions permettent effectivement de prendre en compte, au cas par cas, la situation de ménages qui ont vu leurs revenus diminuer de plus de 10 % entre l'année N-2 et le moment où ils formulent leur demande de logement. Comme vous le mentionnez, l'organisme HLM peut, dans ce cas, vérifier la condition de ressources sur la base des revenus perçus par le ménage au cours des douze derniers mois, qui reflètent mieux la situation financière de celui-ci. Cependant, le Gouvernement va mettre à l'étude les modifications réglementaires qui permettraient d'apporter des réponses spécifiques à la situation que vous mentionniez, c'est-à-dire en cas de chute brutale des revenus, sans toutefois affaiblir le nécessaire contrôle du respect des plafonds, surtout dans une période où la demande de logements HLM est particulièrement forte.

Par ailleurs, je tiens à vous rappeler que, dans le parc privé comme dans le parc locatif social, les baisses de ressources subies par les locataires peuvent être compensées par les aides personnalisées au logement. Par exemple, lorsque le bénéficiaire de l'aide se trouve en situation de chômage depuis deux mois consécutifs, un abattement forfaitaire de 30 % est immédiatement appliqué sur ses revenus d'activité de l'année précédente pris en compte pour le calcul de l'aide. Cette mesure se traduit par une augmentation immédiate de l'aide et permet aux personnes concernées de continuer à soutenir leur dépense de logement, malgré la baisse de revenus causée par la perte d'emploi.

Je souligne enfin l'engagement très fort du Gouvernement pour améliorer les conditions de logement de nos compatriotes, en particulier des personnes disposant de ressources modestes. Les difficultés que rencontrent nombre d'entre eux pour accéder à un logement social traduisent, en réalité, une carence de l'offre locative, qui résulte de l'insuffisance de la construction de logements sociaux au cours de la dernière décennie, en particulier à la fin des années 1990 et au début des années 2000.

L'action menée par le Gouvernement pour combler ce déficit de logements a déjà conduit à des résultats tangibles en 2004 et le rythme des constructions neuves pourrait atteindre 400 000 logements en 2005. Ce haut niveau d'activité profite, en premier lieu, aux ménages à revenus modestes. C'est tout le sens de l'engagement du Gouvernement. La loi de programmation pour la cohésion sociale donnait des moyens, le Premier ministre a demandé à Jean-Louis Borloo de préparer un projet d'engagement national pour le logement qui permettra à l'État d'aller encore plus loin. Ce projet de loi viendra en discussion devant le Parlement avant la fin de l'année. M. Dominique Tian. Je vous remercie, madame la ministre.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Tian](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 1310

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 octobre 2005, page 9595

Réponse publiée le : 19 octobre 2005, page 5340

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 18 octobre 2005