



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

location

Question écrite n° 5558

Texte de la question

Environ 7 % des locataires ont connu des retards de paiement de leur loyer en 2001 et en 2002, selon une enquête de la DREES dernièrement publiée. Les couples avec enfants et les familles monoparentales sont les foyers les plus concernés par ces retards de loyers. Si les difficultés de ces ménages sont liées à la faiblesse de leurs ressources et à une situation de chômage, elles sont aussi souvent suite à des événements familiaux. Pour près de la moitié de ces ménages, enfin, cela s'est traduit par un retard de paiement d'au moins deux mois. La DREES remarque néanmoins que les proportions de locataires ayant déclaré en 2002 avoir du mal à payer leur loyer (14 %) ou ayant connu des retards de paiement (6,7 %) sont « légèrement inférieures » à celles observées en 1996 (respectivement 16,6 % et 6,9 %). Parmi les 24 millions de ménages pris en compte dans l'enquête logement de 2002, 39 % étaient locataires, 57 % propriétaires et 4 % étaient logés gratuitement. Les Hautes-Pyrénées ne sont pas épargnées. Les associations de locataires, et notamment la Confédération nationale du logement (CNL), s'inquiètent de cette situation qui va en s'aggravant. Compte tenu de ces éléments, Mme Chantal Robin-Rodrigo demande à Mme la ministre du logement et de la ville de lui indiquer les mesures qu'elle compte prendre en faveur des ménages qui éprouvent des difficultés de paiement de leur loyer et ce dans l'intérêt des propriétaires de logements et des locataires.

Texte de la réponse

Afin de limiter les hausses des loyers pratiquées dans le secteur social, le Gouvernement recommandait chaque année, par circulaire, aux organismes d'habitation à loyer modéré de ne pas dépasser un certain pourcentage d'augmentation. Ce pourcentage a été fixé à 1 % pour 2010, que les logements soient ou non conventionnés à l'allocation personnalisée au logement (APL). Dans le cadre de ces recommandations, les organismes devaient informer les préfets des hausses de loyer projetées pour l'ensemble de l'année suivante en tenant compte de la situation des locataires et des moyens nécessaires à la maintenance et au développement de leur patrimoine. En cas de hausses considérées comme anormales au regard des justifications apportées par l'organisme, les préfets pouvaient exiger une seconde délibération de l'organisme bailleur en lui demandant de réduire la hausse prévue par la première délibération. Conscient des difficultés rencontrées par les locataires du parc social, notamment en matière de loyer, le Gouvernement a proposé d'encadrer l'évolution des loyers des logements du parc social. Ainsi, la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 a prévu dans son article 210 une nouvelle disposition selon laquelle par dérogation aux articles L. 442-1 et L. 445-4 du code de la construction et de l'habitation, la révision des loyers pratiqués des organismes HLM ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du troisième trimestre de l'année précédente, soit, pour l'année 2011, une hausse qui ne peut être supérieure à 1,10 %. L'application de cette disposition est prévue pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2013. En ce qui concerne le secteur privé, l'adoption d'un nouvel indice de référence des loyers calqué sur l'indice des prix à la consommation a fortement contribué à une baisse des augmentations liées à la révision annuelle des loyers ; c'est ainsi que les variations de cet indice ont été négatives à deux reprises au cours de l'année 2009. En 2010, les hausses enregistrées restent parmi les plus faibles depuis plusieurs années et le rapport sur l'évolution des loyers du parc locatif privé en 2009, remis au

Parlement en juillet 2010, montre un tassement notable des hausses de loyers à Paris et en province par rapport aux années précédentes. Par ailleurs, un nouveau dispositif de garantie des risques locatifs (GRL) a été présenté en conseil des ministres le 23 décembre 2009. Les textes réglementaires nécessaires à sa mise en oeuvre ont été publiés fin 2009. Il est dorénavant opérationnel et est diffusé par certaines sociétés d'assurances. Ce nouveau dispositif GRL permet dorénavant de couvrir les propriétaires contre les impayés de loyer des locataires ayant un taux d'effort (loyer rapporté au revenu) inférieur à 50 %. Loin de déséquilibrer les relations entre les bailleurs et les locataires, cette large couverture est de nature à répondre aux objectifs d'accès plus facile de tous les locataires au parc privé et de remise sur le marché de logements vacants. En effet, la nouvelle GRL apporte des garanties fortes aux propriétaires, car ils sont, quels que soient les cas de figures rencontrés, locataires de bonne foi ou de mauvaise foi, assurés de toucher leurs loyers jusqu'à hauteur de 70 000 EUR. En outre, Action logement ou l'État, selon les publics, apportent une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sur-sinistralité (part des sinistres non couverts par les primes acquittées par les propriétaires) liée aux défaillances des locataires les plus modestes. Le nombre des expulsions devrait être réduit. En effet, les locataires de bonne foi bénéficieront, dès le deuxième mois d'impayé, d'un traitement social mis en oeuvre par Action logement afin de trouver, rapidement, une solution (plan d'apurement de la dette locative, relogement, notamment dans le parc social s'il s'avère que le loyer acquitté est trop élevé pour le locataire). Le financement de cette GRL est réalisé par les propriétaires qui s'assurent contre un risque, l'État et Action logement.

Données clés

Auteur : [Mme Chantal Robin-Rodrigo](#)

Circonscription : Hautes-Pyrénées (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5558

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 septembre 2007, page 5778

Réponse publiée le : 22 mars 2011, page 2868