ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 70205

Texte de la question

M. Daniel Goldberg appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le taux d'effort élevé en matière de logement pour les locataires aux revenus les plus modestes. L'agence nationale de l'habitat (ANAH) fait observer, dans son rapport rendu public le mois dernier et intitulé:" Le parc privé dans l'enquête nationale logement", que pour 69,9 % des locataires du parc privé à faibles revenus le taux d'effort net - à savoir le rapport entre la charge financière totale nette liée au logement supportée par le ménage et son revenu total - est de 28,5 % et plus de leur revenu total (aides déduites). Pour les autres locataires du parc privé aux revenus les plus modestes, le taux d'effort net est comme suit : seuls 17,6 % de ces ménages voient leur taux d'effort compris entre 17,6 et 28,5 %. Pour 11,4 % seulement, ce taux d'effort est de 7,7 à 17,6 %. Enfin, ils ne sont que 1,1 % pour lesquels le taux d'effort net est inférieur à 7,7 %. Ainsi, pour 87,5 % des locataires aux revenus les plus modestes, le taux d'effort net s'élève à 17,6 % et plus de leur revenu total, aides déduites. "Les locataires du parc privé sont nettement plus défavorisés que leurs homologues du parc public", ajoute l'ANAH. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui préciser les intentions du Gouvernement face à cette disproportion persistante du taux d'effort net subie par les locataires du parc privé aux revenus les plus modestes.

Texte de la réponse

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) a créé un nouveau dispositif dit « Borloo-ancien » qui remplace le dispositif « Besson dans l'ancien » et constitue une incitation fiscale renforcée, en faveur de la mise sur le marché locatif privé de logements à loyers maîtrisés. Dans ce nouveau dispositif, le propriétaire d'un logement ancien s'engage par convention auprès de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), à pratiquer un loyer inférieur au prix du marché, soit de niveau intermédiaire, soit de niveau social ou très social. Ce dispositif qui concernait déjà pour le « Besson dans l'ancien » les logements faisant l'objet de travaux subventionnés par l'ANAH, a été étendu par la loi ENL, aux logements ne nécessitant pas de travaux. Aussi, les possibilités de développer une offre de logements à loyer modéré dans le parc privé ont été nettement renforcées. Par ailleurs, l'article 49 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, a rendu plus incitatif ce dispositif en faisant passer les déductions fiscales de 45 % à 60 % des revenus bruts des logements, lorsque la convention ANAH prévoit un loyer de niveau social ou très social. En outre, afin de faciliter le développement de ce conventionnement entre les propriétaires privés et l'ANAH, cette loi a assoupli les conditions de sa mise en oeuvre en permettant notamment que le nouveau bail ou le renouvellement du bail en cours soit signé dans les deux mois qui précèdent la signature de la convention. Enfin, ces logements peuvent être loués à des organismes publics ou privés, en vue de leur sous-location ou de l'hébergement à des personnes en difficulté ou nécessitant une solution locative de transition. Dans ce cas, la déduction fiscale des revenus passe à 70 %. Ainsi, ces mesures sont de nature à favoriser le développement de logements à loyer plus modeste dans le parc privé et, par conséquent, à réduire les taux d'effort de leur locataire. En outre, des mesures visant à favoriser l'accès et le maintien du locataire du parc privé dans son logement par une meilleure solvabilité ont été prises récemment. Tout d'abord, le montant du dépôt de garantie en cas de location d'un logement du parc privé a été limité à un mois de loyer, au lieu de deux mois auparavant, par la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le

pouvoir d'achat. Ensuite, le Gouvernement a mis en place, avec Action logement et les représentants des entreprises d'assurance, un dispositif de garantie des risques locatifs (GRL). Celui-ci, applicable depuis la publication du décret du 23 décembre 2009, prévoit que les entreprises d'assurance liées à cette nouvelle GRL proposent un produit unique couvrant les bailleurs contre les risques d'impayés de tous les locataires qui présentent un taux d'effort inférieur ou égal à 50 %. Action logement ou l'État selon les publics, apporteront une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sur-sinistralité liée aux défaillances des locataires les plus modestes. Outre la garantie d'impayés de loyers, cette nouvelle GRL comporte deux autres garanties obligatoires, une garantie couvrant les dégradations locatives et une deuxième couvrant les frais de contentieux. Ce dispositif apporte ainsi des garanties fortes aux propriétaires qui sont, de ce fait, incités à remettre en location leurs logements vacants et à les louer à des ménages aux revenus modestes.

Données clés

Auteur : M. Daniel Goldberg
Circonscription : Seine-Saint-Denis (3e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 70205
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 2 février 2010, page 1020
Réponse publiée le : 6 juillet 2010, page 7654