ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 75827

Texte de la question

M. Éric Raoult attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les dépenses de logement dans notre pays. En effet, ces dépenses courantes de logement continuent de peser de plus en plus lourd dans le budget des ménages, mais leur hausse est cependant limitée par la croissance des aides personnelles, a indiqué le ministère de l'écologie, le 24 mars 2010, lors de la publication des premiers résultats de l'an passé. En 2009, les dépenses courantes de logement ont progressé de 2,9 % par rapport à 2008, soit une hausse nettement supérieure à l'inflation (+ 0,1 %) pour s'établir à 287,2 milliards d'euros, selon le commissariat général au développement durable du ministère. Les loyers qui représentent trois quarts de ces dépenses courantes ont progressé de 3,4 % en 2009, en y incluant les nouveaux logements. Il s'agit donc de la quatrième année consécutive de ralentissement de la hausse. Pour les logements anciens, les loyers du secteur HLM (+ 3 % en 2009) progressent plus rapidement que ceux du secteur libre (+ 1,6 %) pour la deuxième année consécutive. Il lui demande donc de lui indiquer les inclinaisons qu'il compte donner à sa politique dans ce domaine.

Texte de la réponse

L'augmentation régulière de la part des dépenses consacrées par les ménages à leur logement a amené le Gouvernement à prendre différentes mesures visant à limiter ces dépenses. Tout d'abord, la méthode de calcul de révision des loyers, qui est intervenue dans le cadre de la loi du 8 février 2008 sur le pouvoir d'achat, a un impact très positif pour les locataires. Les hausses annuelles de loyers du parc privé sont plus, faibles dans la mesure où elles sont limitées à l'indice de référence des loyers (IRL), qui correspond, pour un trimestre donné, à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. En outre, la révision annuelle des loyers des locations meublées, qui, auparavant, n'était encadrée par aucun texte, a été également limitée à l'IRL par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable. Le montant du dépôt de garantie remis par le locataire au propriétaire à la signature du contrat de location a été ramené par la loi du 8 février 2008 à un mois de loyer hors charges, au lieu de deux qui prévalaient avant la promulgation de la loi. Le décret d'encadrement des loyers, instauré par la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, qui limite les hausses de loyers que peuvent réclamer les propriétaires lors du renouvellement du bail, a été reconduit depuis lors. Enfin, la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion a rendu plus incitatif le dispositif, dit « Borloo dans l'ancien », qui permet aux propriétaires de bénéficier d'une déduction fiscale dès lors qu'ils s'engagent par convention avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) à louer leur logement pendant six ou neuf ans, en respectant des plafonds de loyers et de ressources des locataires. Ces différentes mesures qui visent à favoriser la maîtrise des loyers sont de nature à réduire le taux d'effort des locataires. Par ailleurs, si les loyers du secteur HLM ont progressé plus vite que ceux du parc privé en 2008 et 2009, il s'agit d'un rattrapage sur des réévaluations de loyers qui ont été inférieures à l'augmentation de l'IRL les années précédentes dans le parc HLM. Les organismes HLM ont donc été autorisés à rattraper ce retard en augmentant les loyers, dans la limite de ce qu'ils auraient perçu en loyers s'ils avaient réévalué systématiquement les loyers à hauteur de l'IRL. En outre, la loi de finances 2011 a limité les hausses des loyers

dans le secteur HLM à l'IRL sur la période 2011-2013, soit à 1,1 % pour ce qui concerne l'année 2011. Enfin, en ce qui concerne les aides personnelles au logement, le montant moyen mensuel d'aide versée par ménage a augmenté en moyenne de 5 % entre 2007 et 2008, et de 3 % entre 2008 et 2009, soit une augmentation supérieure à celle du montant moyen des loyers des bénéficiaires, qui était en moyenne de 2 % entre 2007 et 2008, et de 3 % entre 2008 et 2009. L'augmentation des aides versées continue donc de limiter les répercussions d'une hausse du coût de logement des ménages fragiles.

Données clés

Auteur : M. Éric Raoult
Circonscription : Seine-Saint-Denis (12e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 75827
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 6 avril 2010, page 3863
Réponse publiée le : 26 juillet 2011, page 8187