



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 88670

Texte de la question

M. Bernard Perrut appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la place importante que prend le paiement des loyers dans le problème du surendettement des ménages. Avec la crise économique qui se prolonge et l'augmentation du prix de l'énergie de nombreux locataires ont beaucoup de difficultés à régler leur loyer. Il lui demande quelles mesures peuvent être prises pour aider les cas les plus modestes à se tirer de leurs difficultés dans ce domaine du logement.

Texte de la réponse

Afin de limiter les hausses des loyers pratiqués 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'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 de ce parc social. Ainsi, la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 prévoit, dans son article 210, une nouvelle disposition par dérogation aux articles L. 442-1 et L. 445-4 du code de la construction et de l'habitation, selon laquelle 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 et remis au Parlement en juillet 2010 montre un tassement notable des hausses de loyers à Paris et en province par rapport aux années précédentes. L'ensemble de ces dispositions contribue à un encadrement efficace des loyers, sans mettre en péril l'activité des bailleurs en cas de gel des loyers, qui s'est révélé être une mesure contreproductive.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Perrut](#)

Circonscription : Rhône (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 88670

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 21 septembre 2010, page 10183

Réponse publiée le : 22 février 2011, page 1837