



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 90319

Texte de la question

Mme Marylise Lebranchu attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les difficultés rencontrées par un nombre croissant de locataires pour accéder et se maintenir dans un logement. En effet, en 2010, les augmentations de loyers ont été bien supérieures au niveau de l'inflation et ont fragilisé durablement les ménages modestes. 65,49 % des bailleurs n'ont pas respecté les recommandations du ministère du logement en 2010 et ont ainsi procédé à des augmentations de loyers supérieures à 1 %. Dans le secteur privé, les loyers ont cru deux fois plus vite que l'indice des prix. Le contexte économique et social n'est par ailleurs pas favorable aux Français modestes. En témoigne le nombre croissant des ménages qui présentent plus de deux mois de loyers impayés. Il a évoqué, devant les associations, la possibilité de recourir à un encadrement de l'évolution des loyers dans le secteur social et à un plafonnement des loyers au m² dans le secteur social. Elle lui demande les mesures qu'il entend prendre en la matière pour l'année 2011. Elle demande en particulier l'application d'une mesure de gel des loyers pour 2011, sans rattrapage ultérieur afin de limiter les tensions sociales.

Texte de la réponse

Afin de limiter les hausses des loyers pratiqués, 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'aide personnalisée au logement (APL). Dans le cadre de ces recommandations, les organismes devaient informer les préfets des hausses de loyers 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. Conscients 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 qui prévoit, par dérogation aux articles L. 442-1 et L. 445-4 du code de la construction et de l'habitation, que 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 avéré être une mesure contre-productive.

Données clés

Auteur : [Mme Marylise Lebranchu](#)

Circonscription : Finistère (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 90319

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 octobre 2010, page 11092

Réponse publiée le : 31 mai 2011, page 5848