



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

location

Question écrite n° 91830

Texte de la question

Mme Marie-George Buffet attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'augmentation continue des loyers depuis plusieurs années. Elle souligne que sous l'effet de la crise économique, qui a débuté avec l'explosion d'une bulle spéculative sur l'immobilier aux États-Unis, nombre d'hommes et de femmes en France ont été mis au chômage ou ont vu leurs revenus diminuer, parfois très fortement. Elle souligne que malgré cette situation, l'allocation personnalisée au logement n'a été que peu revalorisée et que le manque de personnel dans les caisses d'allocations familiales est à l'origine de nombreux et récurrents retards de paiements qui seront désormais mis à la charge des allocataires. Elle constate que malgré la baisse des revenus et des aides au logement, le prix des loyers a considérablement augmenté tant dans le secteur social que dans le secteur privé. 65 % des bailleurs sociaux ont procédé à des augmentations supérieures au 1 % préconisé par le Ministère du logement, augmentations pouvant atteindre jusqu'à 10 % par semestre pour les personnes situées sous les plafonds réglementaires. Ces augmentations devraient être plus importantes encore en 2011, puisque les quittances devraient augmenter au moins de 80 € sous l'effet du prélèvement envisagé sur les organismes HLM et EPL, dont le montant s'élèverait à 340 millions d'euros, soit l'équivalent d'une taxe de 2,5 % sur les loyers. Dans le secteur privé, les loyers ont crû plus de deux fois plus vite que l'indice des prix, de plus de 40 % en augmentation cumulée depuis 2000 en région parisienne et de plus de 33 % en province selon le rapport sur la situation du logement en France (MEDDEEM 2010). Elle demande quand le Gouvernement prendra les mesures de gel des loyers et d'abrogation des surloyers imposées par la situation économique et sociale de notre pays. Elle lui demande quelles mesures le Gouvernement entend prendre afin d'améliorer la situation financière des bailleurs sociaux, pour qu'ils puissent geler les loyers et charges dans le secteur social et entreprendre d'ambitieux programmes de construction de logements.

Texte de la réponse

En ce qui concerne l'augmentation des loyers des logements, en application des articles L. 442-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), les organismes HLM déterminent librement leurs loyers initiaux dans la limite des prix de base au mètre carré fixés par l'autorité administrative. Par la suite, les réactualisations annuelles des loyers en cours de bail strictement encadrées dans la limite des loyers plafonds des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) que les bailleurs ont signées avec l'État. Les loyers maximaux des conventions sont révisibles, quant à eux, chaque année au 1er janvier, en fonction des variations de l'indice de référence des loyers (IRL). 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'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. Conscient des difficultés rencontrées par les locataires du parc social notamment en matière de loyer, le Gouvernement a introduit dans l'article 210 du PLF 2011 l'encadrement, à titre expérimental pendant trois ans, de l'évolution des loyers des logements du parc social en la plafonnant à la variation de l'IRL. Cette mesure est rendue possible par la bonne santé financière des organismes, dont l'autofinancement, c'est-à-dire la richesse générée par le secteur, représente plus de 2 MdEUR, soit près de 12,5 % du volume des loyers. En ce qui concerne le supplément de loyer de solidarité (SLS), les nouvelles modalités de calcul issues de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, visent à restaurer une certaine égalité de traitement au sein du parc social en assurant une progressivité des montants des surloyers, tout en permettant de mieux prendre en compte le taux d'effort des ménages au regard de leurs revenus. Ainsi, le niveau du SLS est fixé de telle manière que la somme loyer plus surloyer se rapproche, pour les revenus les plus élevés, du niveau des loyers dans le secteur privé. Cependant, le montant annuel du SLS cumulé avec le montant annuel du loyer principal est plafonné à 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. En outre, pour les logements situés dans une zone géographique couverte par un plan local de l'habitat (PLH) ou pour les logements appartenant à un bailleur ayant signé une convention globale de patrimoine (CGP), il était possible en 2009 de mettre en place un système dérogatoire. Par ailleurs, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, a également prévu des mesures visant à atténuer les effets de la baisse des plafonds de ressources sur le montant du SLS. C'est ainsi que le dispositif de plafonnement initial tel que prévu à l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation, a été complété dans le cadre du décret n° 2009-930 du 29 juillet 2009 par la mise en place d'un deuxième plafonnement visant à ce que les locataires assujettis au surloyer ne soient pas redevables d'un montant de loyer et surloyer supérieur aux loyers du parc privé. En outre, l'article 1er de cette même loi a prévu la mise en place dans le cadre des CUS d'un dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité dans les zones se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, pour l'adapter aux spécificités des territoires. Le décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009 prévoit les modalités d'application de cette disposition. Enfin, en dehors de ces zones où s'applique la modulation, les bailleurs peuvent, dans le respect du plan local de l'habitat (PLH), déroger au barème national. En ce qui concerne la construction de logements sociaux, la mobilisation de tous les acteurs (État, collectivités locales, notamment dans le cadre des conventions de délégation des aides à la pierre, et organismes HLM) a permis d'atteindre, en 2010, le niveau record de 131 509 logements sociaux financés, soit un niveau plus de trois fois supérieur à celui de l'an 2000 (40 000 logements locatifs sociaux financés). Pour 2011, l'effort sera encore plus important avec un objectif de financement de 120 000 logements nouveaux dont plus de 78 000 financés en prêts locatifs à usage social (PLUS) et prêts locatifs aidés (PLAI), destinés aux plus modestes. En ce qui concerne le secteur privé, l'adoption d'un nouvel indice de référence des loyers, dans la loi du 8 février 2008, 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.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-George Buffet](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (4^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 91830

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 octobre 2010, page 11568

Réponse publiée le : 29 mars 2011, page 3150