



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## location

Question écrite n° 96531

### Texte de la question

M. Christian Eckert attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur la situation économique très difficile dans laquelle se trouvent de nombreux ménages en raison de l'augmentation du prix des loyers. En effet, selon l'enquête annuelle sur les hausses des loyers de la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV), le prix des loyers aurait augmenté en 2009 bien plus fortement encore que le coût de la vie. S'il est précisé dans le rapport 2010 du ministère de l'écologie, du développement durable et de la mer, qu'en 2009 la hausse des loyers était stable par rapport aux années précédentes, cette hausse est toutefois supérieure à celle des prix à la consommation. Compte tenu de la crise économique actuelle et de l'importance du chômage, la situation est devenue intenable depuis plusieurs mois pour un nombre croissant de nos concitoyens qui sont locataires. C'est la raison pour laquelle il lui demande si le Gouvernement envisage de geler les loyers en 2011, sans possibilité de rattrapage sur les années suivantes. En effet, on se souvient que lors de la dernière mesure réglementaire de gel des loyers en 2000 et 2001, un certain nombre d'organismes ont rattrapé les années suivantes le gel des loyers, alors qu'ils avaient bénéficié de mesures compensatoires.

### 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. Christian Eckert](#)

**Circonscription** : Meurthe-et-Moselle (7<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 96531

**Rubrique** : Logement

**Ministère interrogé** : Logement

**Ministère attributaire** : Logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 21 décembre 2010, page 13656

**Réponse publiée le** : 22 février 2011, page 1837