



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Part croissante du logement dans le budget des ménages, frein au pouvoir d'achat

Question écrite n° 41007

## Texte de la question

M. Pierre Dharréville alerte Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur la part croissante que représente le logement dans le budget des ménages français. En effet, si l'on peut constater que le niveau de vie augmente globalement, cette donnée statistique cache des situations très hétérogènes et surtout ne prend pas en compte l'augmentation des dépenses contraintes, qui de 27 % en 2001 est passée à 32 % en 2017 en moyenne. Car plus qu'en se fiant au revenu des ménages, il apparaît pertinent d'analyser la bonne santé financière des ménages en terme de revenu arbitral, c'est-à-dire ce qui reste une fois déduites les dépenses préengagées (loyer, crédits, énergie, télécom, etc.). Parmi ces dépenses incompressibles, le poste consacré au logement est important. Or le prix des loyers ne cesse de croître depuis les années 1990. Le logement représente actuellement 23 % de l'ensemble des dépenses des ménages. Mais selon le statut d'occupation, les zones géographiques, les catégories sociales, ou encore l'âge, il existe de fortes disparités : pour les ménages les plus pauvres, locataires dans le parc privé, le coût du logement représente 40 % du budget ; 36 % dans le parc HLM. Et cela est encore plus accentué dans les villes à forte densité de population, où le paiement du loyer peut représenter 42 % du budget en moyenne chez les ménages les plus modestes. Les 30-39 ans sont aussi particulièrement touchés, à la différence des ménages plus âgés qui ont pu devenir, vaille que vaille, propriétaires de leur logement au cours de leur vie. Ces inégalités doivent être combattues. Beaucoup de ménages sont dans une précarité financière, dans l'incapacité d'accéder à des produits les plus élémentaires. Mener une politique du logement volontariste, avec encadrement des loyers, avec une lutte résolue contre la spéculation immobilière et notamment contre les effets délétères des plateformes de location, avec enfin une offre publique adaptée et déployée, permettrait de redonner du pouvoir d'achat aux ménages et de réduire ces inégalités. Aussi, il lui demande si un plan à long terme pour agir en ce sens est prévu.

## Texte de la réponse

Le Gouvernement est attentif à la question du pouvoir d'achat et, en particulier, au coût que représente le logement dans le budget des ménages. À cet effet, plusieurs dispositifs et politiques volontaristes ont été mis en oeuvre depuis 2017 afin de limiter l'augmentation du coût du logement. En premier lieu, les dispositifs d'encadrement du niveau des loyers et de leur évolution ont été renforcés. D'une part, en complément des incitations apportées à la rénovation énergétique des bâtiments, qui permettent de réduire directement les charges liées au logement, la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat et la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ont progressivement renforcé les dispositions relatives à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, qui permettent de limiter l'augmentation des loyers pour les logements qualifiés de "passoires thermiques". D'autre part, de nouvelles dispositions relatives à l'encadrement du niveau des loyers ont été adoptées. L'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN) a prévu un dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers, pour une durée de cinq ans initialement, soit jusqu'au 23 novembre 2023. Pour permettre de déployer

cette expérimentation dans les meilleures conditions possibles, cette durée a été très récemment prolongée de trois ans dans le cadre de la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite 3DS). L'objectif de cette mesure est d'agir sur les loyers excessifs et de contenir les hausses de loyers abusives constatées dans les territoires les plus tendus pour ainsi préserver le pouvoir d'achat des Français et faciliter l'accès au logement. Ce dispositif expérimental d'encadrement des loyers a déjà été mis en place dans cinq territoires, à Paris, à Lille, à Lyon et Villeurbanne et sur le territoire des établissements publics territoriaux de Plaine-Commune et Est-Ensemble ; il rentrera prochainement en vigueur à Bordeaux et Montpellier. En second lieu, conscient que dans les zones tendues les locations de tourisme peuvent générer une concurrence avec les logements occupés à titre de résidence principale, le Gouvernement a défini un cadre législatif et réglementaire afin de permettre aux communes de réguler le développement des locations de tourisme et de prévenir les abus. Ainsi, grâce à la loi ELAN, les communes ont la possibilité de mieux contrôler le respect par les loueurs de la limite de 120 jours de location par an d'une résidence principale, en demandant aux plateformes numériques actives sur leur territoire de fournir un décompte annuel détaillé des locations mentionnant le nombre de nuitées. Pour faciliter l'échange et la transparence des données, la ministre déléguée chargée du Logement a mobilisé les acteurs concernés, tels que les communes, associations d'élus et représentants des plateformes, dans le cadre d'une large concertation engagée depuis novembre 2020. L'objectif est d'améliorer la régulation des locations de meublés de tourisme par les communes qui le souhaitent. Les travaux ont abouti à l'adoption d'une feuille de route partagée et à la publication d'un guide sur la réglementation relative aux meublés de tourisme mentionnant le régime légal, les sanctions et les solutions légales déployées. Enfin, le Gouvernement est également attentif au développement de l'offre de logement abordable. Pour cela, la ministre déléguée chargée du logement et l'ensemble des acteurs du logement social se sont engagés en faveur d'une relance ambitieuse de la production de logements sociaux, soutenue par la mobilisation d'aides financières exceptionnelles. Le Gouvernement a également inscrit dans la loi de finances pour 2022 la compensation intégrale au collectivités et sur une durée de 10 ans de l'exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) afin d'inciter les élus locaux à augmenter la production de logements sociaux sur leur territoire. De manière complémentaire à l'offre sociale, le logement intermédiaire constitue une autre priorité pour le Gouvernement. Son développement a été facilité par la suppression de l'agrément préalable et par la transformation de l'exonération de TFPB en crédit d'impôt sur les sociétés. La massification de la captation de logements du parc privé est un troisième levier indispensable pour développer une offre à vocation sociale. Pour y parvenir, le dispositif "Louer Abordable" a été entièrement revu afin d'en améliorer l'attractivité pour les propriétaires bailleurs. L'objectif du nouveau dispositif "Loc'Avantages" est ainsi d'être plus attractif, lisible et visible, en s'appuyant sur une réduction d'impôt d'autant plus importante que le loyer est bas, et sur des références de loyer cohérentes avec les marchés locaux.

## Données clés

**Auteur :** [M. Pierre Dharréville](#)

**Circonscription :** Bouches-du-Rhône (13<sup>e</sup> circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 41007

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** [Logement](#)

**Ministère attributaire :** [Logement](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [14 septembre 2021](#), page 6803

**Réponse publiée au JO le :** [29 mars 2022](#), page 2123