ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Loyers

Question écrite n° 40692

Texte de la question

M. Gerard Hamel appelle l'attention de M. le ministre de l'equipement, du logement, des transports et du tourisme sur l'incomprehension des bailleurs de locaux d'habitation, suscitee par la publication de l'indice INSEE du cout de la construction du quatrieme trimestre 1995. La loi du 6 juillet 1989 sur les locations de locaux d'habitation comme ses precedentes de 1986 et 1982 dispose que les loyers d'habitation sont modifies proportionnellement aux variations de l'indice INSEE de la construction, de maniere a eviter que les bailleurs n'appliquent des augmentations abusives. Ce faisant, elle leur garantit des augmentations raisonnables couvrant la progression de leurs charges et permettant de percevoir de legers reajustements de leur revenu immobilier correspondant a l'erosion monetaire. Or la comparaison des indices INSEE du cout de la construction, des indices « batiment national BT 01 » et des indices des prix hors tabac ainsi que du SMIC horaire, sur la periode 1992-1995, laisse apparaitre des ecarts significatifs. En effet, les bases servant au calcul de l'indice INSEE decoulent d'analyses de marches, tres importants, consistant en constructions pour des organismes publics, ce qui differe totalement des conditions tarifaires d'intervention pour l'entretien d'un bien immobilier prive. Dans ce contexte, la baisse officielle des loyers face a l'augmentation effectivement tres sensible des charges agit comme un frein pour l'investissement locatif. Devant cette evidence, la recherche d'un indice plus conforme a la realite a ete confiee il y a plus d'un an a une commission paritaire sans qu'il en ressorte a ce jour de proposition. En consequence et dans l'attente d'une solution concrete, il lui demande dans quelle mesure il pourrait autoriser les bailleurs prives a utiliser - au moins pour les locations nouvelles et les renouvellements de baux - une indexation basee sur l'indice du « batiment national BT 01 ». En effet, cet indice restitue les veritables couts des interventions du batiment pour l'entretien du parc immobilier prive.

Texte de la réponse

L'utilisation de l'indice du cout de la construction pour la reevaluation des loyers des logements souleve effectivement des problemes, l'evolution de cet indice ne correspondant pas a celle des charges des bailleurs. La meme constatation pourrait etre faite en cas d'utilisation de l'indice « BT01 ». C'est pourquoi, le ministre delegue au logement a saisi la commission nationale de concertation de l'etude d'un nouvel indice. Cette commission, qui regroupe les representants des bailleurs et des locataires, est l'instance competente pour debattre de telles questions et proposer aux pouvoirs publics, dans un delai raisonnable, une solution reconnue comme equilibree et equitable.

Données clés

Auteur : M. Hamel Gérard
Circonscription : - RPR
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 40692
Rubrique : Baux d'habitation
Ministère interrogé : équipement, logement, transports et tourisme

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/10/questions/QANR5L10QE40692

Ministère attributaire : équipement, logement, transports et tourisme

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 8 juillet 1996, page 3609
Réponse publiée le : 30 septembre 1996, page 5180