



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Statistiques

Question orale n° 1120

Texte de la question

M. Gilbert Meyer appelle l'attention de M. le ministre delegue au logement sur la pertinence de l'indice INSEE du cout de la construction, a partir duquel est operee l'actualisation des loyers d'habitation. A l'image des resultats obtenus ces dernieres annees, la moyenne de cet indice s'etablit - sur les quatre trimestres de 1995 - en recul de 0,05 p. 100 par rapport a 1994. Pareille « revalorisation » n'encourage guere les bailleurs prives a investir dans l'immobilier locatif. La situation du parc HLM, de par les efforts qu'il suppose pour son financement par l'Etat, va encore devenir plus tendue. La deficiance de l'indice du cout de la construction s'explique du fait qu'il ne prend pas en compte toutes les donnees qui interviennent sur le marche locatif. La partie des charges qui revient aux proprietaires en est un exemple. Il ne peut donc traduire avec fidelite la situation de ce secteur ; pour cette raison, de plus en plus de partenaires mettent sa legitimite en cause. Aussi serait-il bienvenu d'accelerier l'elaboration d'un « indice » qui tienne mieux compte de la situation reelle de l'economie de l'immobilier. Tout en respectant la capacite contributive des locataires qu'il y a lieu de preserver dans son equilibre, il faut trouver une meilleure equite vis-a-vis de celui qui investit et qui aide notre pays a « construire ». Il lui demande de bien vouloir lui faire connaitre son sentiment a ce sujet.

Texte de la réponse

M. le president. M. Gilbert Meyer a presente une question no 1120.

La parole est a M. Gilbert Meyer, pour exposer sa question.

M. Gilbert Meyer. Monsieur le ministre delegue au budget, nous venons de prendre connaissance de l'indice INSEE du cout de la construction pour le quatrieme trimestre 1995. Il est de 1 013 points. Il etait de 1 024 points au troisieme trimestre 1995. La moyenne sur l'annee s'etablit a 1 017 points. Par rapport a 1994, cet indice est en recul de 0,05 p. 100.

La revision des loyers d'habitation soumis a la loi du 6 juillet 1989 est fonction de la variation annuelle de cet indice. Le niveau atteint par ce dernier n'est pas tres incitatif. La motivation des proprietaires-bailleurs a ameliorer ou seulement a entretenir les logement loues n'est ainsi pas tres encouragee.

Le probleme ne tient pas uniquement a cette regression ponctuelle.

Globalement, entre le deuxieme trimestre 1989 et le quatrieme trimestre 1995, l'indice du cout de la construction a progresse de quatre-vingt-neuf points, soit environ 9,5 p. 100. Pendant la meme periode, les indices correspondants de l'academie d'architecture et de la federation du batiment ont ete reevalues respectivement de 21 et 27 p. 100.

Nous savons qu'un proprietaire souhaitant maintenir son patrimoine dans un etat acceptable doit y investir continuellement. A cause de l'indice applique, il ne pourra presque jamais compter sur l'amortissement de son investissement.

Un exemple concret vous permettra de mieux apprehender le decalage qui existe entre l'indice INSEE et d'autres chiffres. En 1990, le cout - fourniture et pose - d'une chaudiere murale etait de 7 000 francs hors taxes. Six ans plus tard, il est d'environ 9 000 francs. L'inflation des prix, pour cette categorie d'equipement, est donc de 28,6 p. 100. Cela represente trois fois le taux de croissance de l'indice INSEE ! Il en va de meme pour

pratiquement tout ce qui concerne la rehabilitation.

Pourquoi une telle difference ? Parce que l'indicateur determine par l'INSEE ne tient pas compte de l'ensemble des donnees qui interviennent sur le marche locatif. Il en est ainsi des charges revenant aux proprietaires. Cet indicateur INSEE ne peut donc pas, de fait, traduire avec fidelite la situation de ce secteur professionnel.

De nombreux proprietaires prives preferent alors avoir des logements vacants plutot que d'y mettre les moyens necessaires pour les garder habitables. Nous nous trouvons ainsi en presence d'un parc immobilier important vide de tout occupant.

Paradoxalement, il n'existe pas en France une seule ville dont le nombre de logements, publics et prives, permette de satisfaire toutes les candidatures. Il convient donc de redynamiser le secteur locatif pour mettre en correlation l'offre et la demande.

Differentes actions doivent etre entreprises en ce domaine. Dans cet esprit, il faut imperativement revoir l'indice INSEE du cout de la construction.

Un moyen d'y parvenir consisterait a redefinir completement les parametres qui le composent. Cette voie me semble neanmoins trop ardue.

Il serait de fait bien plus efficace et, surtout, plus rapide d'elaborer un nouvel indice, plus proche des realites economiques du secteur immobilier. Ainsi, tout en respectant la capacite contributive des locataires, il faudrait encourager ceux qui investissent et qui aident notre pays a construire.

Je crois savoir que M. Perissol partage mon sentiment. Il me serait, par consequent, agreable de connaitre les options entrevues pour accelerer cette eventuelle reforme. Des a present, je vous remercie de votre reponse.

M. le president. La parole est a M. le ministre delegue au budget, porte-parole du Gouvernement.

M. Alain Lamassoure, ministre delegue au budget, porte-parole du Gouvernement. Monsieur le depute, M. Perissol, actuellement retenu au Senat, partage tout a fait votre preoccupation et votre analyse. En effet, nous avons besoin de retrouver un niveau de construction plus conforme aux besoins qui s'expriment dans notre pays, et cela passe entre autres par un ensemble de reformes en faveur des proprietaires bailleurs.

C'est dans cet esprit que, a l'initiative de M. Perissol, le Gouvernement a propose au Parlement, qui l'a vote, un amenagement tres important du regime fiscal des proprietaires bailleurs leur permettant de beneficier d'une possibilite d'amortissement jusqu'a present reservee aux entreprises.

De la meme maniere, il faut poser, comme vous le faites, le probleme de l'indice du cout de la construction. Il est vrai que, tel qu'il est calcule actuellement, cet indice ne reflete pas veritablement les charges des bailleurs.

L'experience des quinze dernieres annees nous montre que le decalage s'est fait selon les periodes tantot au detriment des locataires tantot au detriment des bailleurs. Le resultat concret, c'est qu'il y a toujours un mecontent, et qu'il y a des perdants, si je puis dire: le logement et l'activite de construction.

La commission nationale de concertation est l'instance ou ce probleme doit etre etudie; M. Perissol l'en a donc saisie.

Le Gouvernement souhaite que cette instance puisse aboutir dans un delai raisonnable a une solution equilibree et equitable, dans l'esprit que vous avez defini, monsieur le depute.

M. Gilbert Meyer. Cette reponse me satisfait entierement, monsieur le ministre.

Données clés

Auteur : [M. Meyer Gilbert](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 1120

Rubrique : Politique economique

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 juin 1996, page 3812

Réponse publiée le : 12 juin 1996, page 4069

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 5 juin 1996