



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## loyers

Question écrite n° 56948

### Texte de la question

M. Jacques Godfrain attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur l'indice retenu pour l'actualisation des loyers des locaux à usage d'habitation, professionnels ou commerciaux. Cet indice est celui du coût de la construction, qui ne tient pas compte de différents éléments relatifs à la vie d'un immeuble. En effet, ne sont pas retenus pour le calcul des loyers : les revenus du propriétaire ou du locataire, le coût des charges diverses frappant le logement (taxe foncière, taxe d'habitation, chauffage collectif, électricité, etc.). De plus, l'indice du quatrième trimestre 1999 ayant été inférieur à celui du quatrième trimestre 1998, il en a résulté, une diminution des loyers commerciaux révisables annuellement qui pénalise les propriétaires de ces locaux. Il lui demande en conséquence si le Gouvernement pourrait envisager la création d'un autre indice d'indexation des loyers correspondant mieux aux réalités économiques.

### Texte de la réponse

L'indice du coût de la construction est réglementairement utilisé pour l'actualisation des loyers d'habitation. Il est également utilisée par les bailleurs de locaux commerciaux dans les dispositions contractuelles d'indexation, ainsi que pour l'indexation de certains contrats d'assurance. Cet indice mesure, pour chaque trimestre depuis 1953, l'évolution des prix de la construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation. Il s'agit du prix, TVA incluse, payé par les maîtres d'ouvrage aux entrepreneurs de construction. Il exclut la charge foncière (notamment le terrain, la voirie et le raccordement aux réseaux), les frais de conception, de promotion et des frais financiers. Il convient de souligner que cet indice ne s'applique qu'aux révisions annuelles du loyer en cours de bail et que les bailleurs privés ont la possibilité, à chaque renouvellement de bail, d'augmenter les loyers dans des conditions spécifiques à chaque catégorie de baux. Une réflexion sur une nouvelle modification de l'indice de révision des loyers tenant compte, notamment, de l'évolution des coûts de la gestion locative a été envisagée dans le cadre de la Commission nationale de concertation il y a quelques années mais n'a pas abouti. Une nouvelle étude sur la composition et la réactivité de cet indice vient cependant d'être lancée.

### Données clés

**Auteur :** [M. Jacques Godfrain](#)

**Circonscription :** Aveyron (3<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 56948

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** équipement et transports

**Ministère attributaire :** logement

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 22 janvier 2001, page 395

**Réponse publiée le :** 14 mai 2001, page 2860