ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

statistiques

Question écrite n° 849

Texte de la question

M. Laurent Cathala attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur l'inadaptation des mécanismes actuels d'indexation des loyers des baux d'habitation ou à usage mixte tels que régis par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat. En effet, l'article 17 de cette loi a maintenu la référence à l'indice du coût de la construction (ICC) dans la révision des loyers en cours de bail, tout en introduisant la moyenne annuelle de cet indice au lieu et place de l'indice trimestriel. Or, cet indice, qui traduit l'évolution du coût de remplacement à l'identique d'un bâtiment ne correspond pas aux objectifs recherchés par le législateur. C'est pourquoi le comité de concertation de la construction, qui regroupe les maîtres d'ouvrage publics et privés, considère qu'il est nécessaire de remplacer l'indice du coût de la construction par un autre indice, plus adapté, qui serait identique pour l'ensemble des acteurs concernés par la location de résidences principales. Ce nouvel indice refléterait l'évolution de trois grands postes, représentés chacun par un indice spécifique, à savoir : l'amortissement des biens ; les coûts de maintenance ; les frais de gestion directs et indirects, y compris les impôts et taxes à la charge du propriétaire. Les ordres de grandeur des pondérations entre chaque indice pourraient être de 50 % pour l'amortissement, de 25 % pour les coûts de maintenance et de 25 % pour les frais de gestion. Il lui demande de bien vouloir examiner cette proposition, dont la mise en oeuvre répondrait à un souci de plus grandes équité et efficacité.

Texte de la réponse

Si l'indice du coût de la construction (ICC) a connu des hausses importantes dans les années 1976-1983, la situation du bâtiment depuis plusieurs années explique que son évolution soit particulièrement faible. L'honorable parlementaire rappelle donc le souhait de maîtres d'ouvrage que l'ICC soit remplacé par un autre indice comme base de l'indexation des baux d'habitation. Cette suggestion a fait en 1996 l'objet d'un examen par un groupe de travail réunissant des représentants de bailleurs et des membres de l'administration pour l'adoption de ce nouvel indice composite. Soumis à la discussion de la Commission nationale de concertation, ce sujet n'a pu faire l'objet d'un accord sous la Xe législature. La réforme de l'indice de révision des loyers n'est pas, dans le contexte économique actuel, une priorité du Gouvernement qui a par contre engagé une réflexion pour mettre en place un nouveau statut du bailleur privé. Dans ce cadre, la question concernant l'évolution de cet indice de référence sera examinée.

Données clés

Auteur : M. Laurent Cathala
Circonscription : Val-de-Marne (2e circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 849
Rubrique : Politique économique
Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/11/questions/QANR5L11QE849

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 7 juillet 1997, page 2309
Réponse publiée le : 1er septembre 1997, page 2797