



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

loyers

Question écrite n° 69634

Texte de la question

M. François Rochebloine appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur le projet de modification du mode de revalorisation des loyers, actuellement soumis à concertation sur le site internet de son ministère. Ce projet de réforme se justifie pleinement, car l'utilisation actuelle de l'indice du coût de la construction (ICC) pour réviser les loyers du parc privé est dénoncée par nombre de consommateurs, en raison de l'importance de sa hausse excessive en deux ans - l'indice est passé de 2,96 à 4,58 %, soit le double du taux de l'inflation. C'est pourquoi il souhaiterait connaître les raisons pour lesquelles le projet précité maintient l'ICC dans la composition du nouvel indicateur proposé pour la revalorisation future des loyers et il lui demande si ne pourrait pas être envisagé un autre mode de calcul qui, fondé sur les prix à la consommation et les prix d'entretien et d'amélioration du logement, tiendrait compte des revenus les plus modestes.

Texte de la réponse

À la suite des récentes hausses de l'indice du coût de la construction (ICC), qui sert de référence à l'évolution des loyers tant dans le parc privé que dans le parc social pour les loyers maximaux des logements conventionnés, le Gouvernement a souhaité que les loyers soient désormais indexés sur un indice plus réaliste et plus favorable au locataire. Il a proposé au Parlement la création d'un nouvel indice de référence des loyers (IRL) calculé à partir de l'évolution des prix à la consommation, du coût des travaux d'entretien et d'amélioration des logements à la charge des propriétaires-bailleurs, et de l'ICC. Cette réforme de l'indexation des loyers a été adoptée dans le cadre de la loi n° 2005/841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale et prendra effet au 1er juillet 2006. Les modalités de calcul de l'IRL viennent d'être précisées par le décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 : le nouvel indice reposera pour 60 % sur l'évolution des prix à la consommation hors loyers, pour 20 % sur l'évolution des prix d'entretien du logement et pour 20 % sur l'évolution du coût de la construction. L'IRL, en étant ainsi largement fonction de l'inflation, évitera aux locataires les hausses conjoncturelles qui ont été constatées sur l'ICC. La prise en compte de l'ICC dans la composition du nouvel indice de révision des loyers, même de façon limitée, permettra de maintenir un lien entre la valeur de la construction, qui évolue comme l'ICC, et le loyer, qui donne sa rentabilité à cette construction, cela afin de ne pas déstabiliser les comportements d'offre des investisseurs locatifs privés sur le marché du logement. Le Gouvernement, soucieux de la protection du pouvoir d'achat des locataires, a proposé au Parlement, par amendement au projet de loi de finances pour 2006, d'avancer de six mois dès le 1er janvier 2006, au lieu du 1er juillet 2006, l'application du nouvel indice de révision des loyers. Le Sénat a adopté cet amendement à l'unanimité le 2 décembre 2005, l'Assemblée nationale a confirmé ensuite cette anticipation de 6 mois de la mise en oeuvre de l'IRL. Outre la mise en place de ce nouvel indice, le niveau actuel élevé de la construction de nouveaux logements va être un facteur important de modération des loyers dans les mois qui viennent. Le rythme annuel des mises en chantier de logements neufs s'établit ainsi, France entière, à 393 000 logements à la fin du mois d'octobre 2005 et continue d'augmenter chaque mois. Par comparaison, à peine 300 000 logements par an étaient construits en 2001-2002. Par ailleurs, les aides personnalisées au logement, APL et allocation-logement, qui concernent

près de 5,5 millions de locataires modestes, sont revalorisées de 1 % à compter du 1er septembre 2005.

Données clés

Auteur : [M. François Rochebloine](#)

Circonscription : Loire (3^e circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 69634

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 juillet 2005, page 6761

Réponse publiée le : 17 janvier 2006, page 521