



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

location

Question écrite n° 74939

Texte de la question

M. Kléber Mesquida souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement en matière de régulation concernant les loyers dans le parc public comme privé. La crise qui traverse le secteur du logement et qui perdure inquiète les associations familiales laïques. Il constate que les citoyens font de moins en moins face à la flambée des loyers et des charges dans le parc privé comme public. L'épargne des Français s'amenuise, et la proportion des personnes surendettées évolue sans cesse. Les aides au logement ont augmenté de 1,8 % au 1er septembre. Il semble que le compte est loin d'être atteint, car depuis trois ans le retard pris, les écarts constatés avec l'évolution permanente des loyers font peser sur le budget des familles les risques de surendettement. En attendant, les fonds de solidarité logement ont une activité croissante, le taux du livret A est réduit à peu de chose compte tenu de l'inflation. Aussi, il lui demande quelles mesures il compte prendre en termes de régulation des loyers dans les secteurs publics et privés confondus.

Texte de la réponse

Le Gouvernement n'est pas resté inerte face aux hausses de loyers importantes survenues au cours de ces dernières années. À la suite des hausses brutales en 2004 et 2005 de l'indice du coût de la construction (ICC), servant 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 indexés sur un nouvel indice plus réaliste et plus favorable au locataire. Il a proposé au Parlement la création d'un 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 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, pour prendre effet initialement au 1er juillet 2006. Les modalités de calcul de l'IRL ont été précisées par décret du 22 décembre 2005 : le nouvel indice repose 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. 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 Parlement a adopté cette anticipation de la mise en oeuvre de l'IRL, qui figure à l'article 163 de la loi du 30 décembre 2005 de finances pour 2006. À titre d'illustration, pour des baux venant à date anniversaire le 1er janvier 2006, la révision du loyer selon l'IRL ramène désormais l'augmentation annuelle à 2,64 %, alors qu'une indexation maintenue sur l'ICC aurait conduit à une hausse de 3,63 % du loyer, soit un écart d'un point bénéfique au locataire. 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 402 000 logements à la fin du mois de novembre 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 personnelles au logement, APL et allocation-logement, qui concernent près de 5,5 millions de locataires modestes, ont été revalorisées par le Gouvernement de 1,8 % à compter du 1er septembre 2005.

Données clés

Auteur : [M. Kléber Mesquida](#)

Circonscription : Hérault (5^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 74939

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 octobre 2005, page 9121

Réponse publiée le : 7 février 2006, page 1288