



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 107679

Texte de la question

M. Daniel Goldberg attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur l'augmentation de l'indice de référence des loyers (IRL). Établi chaque trimestre par l'INSEE, il constitue l'indice de référence pour la révision annuelle du loyer en cours de bail. Celle-ci concerne tous les ménages dont le contrat de bail de la résidence principale comprend une clause de révision annuelle. L'IRL vient de subir une nouvelle hausse de 1,60 % au premier trimestre 2011, après celle de 1,45 % au dernier trimestre de 2010. Depuis 2008, la valeur de l'indice a augmenté de 18,59 points. Face à ces augmentations successives qui continuent d'accroître la part des dépenses contraintes dans le budget des ménages et, par voie de conséquence, d'amputer leur pouvoir d'achat et leur niveau de vie, il lui demande de bien vouloir lui préciser les dispositions que le Gouvernement compte prendre afin de réduire significativement et de manière pérenne la part prise par le logement dans le budget des ménages.

Texte de la réponse

Dans le secteur privé, l'adoption d'un nouvel indice de référence des loyers (IRL) calqué sur l'indice des prix à la consommation a fortement contribué à une baisse des augmentations liées à la révision annuelle des loyers. Ainsi les variations de cet indice ont été négatives à deux reprises au cours de l'année 2009. En 2010, les hausses enregistrées restent parmi les plus faibles depuis plusieurs années. Le rapport sur l'évolution des loyers du parc locatif privé en 2010 qui sera remis prochainement au Parlement, montre un tassement notable des hausses de loyers à Paris et en province par rapport aux années précédentes. Ce nouvel indice contribue à un encadrement efficace des loyers, sans geler les loyers, ce qui s'est révélé être une mesure contre-productive dans le passé. En effet, une mesure qui prive les bailleurs de ressources nécessaires à l'entretien et à l'amélioration du logement, risque de décourager l'investissement locatif, alors qu'il est souhaitable de développer une offre de logements permettant de réduire les tensions sur le marché locatif. Dans le parc social, le Gouvernement conscient des difficultés rencontrées par les locataires, notamment en matière de loyers, a encadré l'évolution des loyers. Ainsi, la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 prévoit, dans son article 210 par dérogation aux articles L. 442-1 et L. 445-4 du code de la construction et de l'habitation, la révision des loyers pratiqués des organismes HLM qui ne peut excéder la variation de l'IRL du troisième trimestre de l'année précédente, soit, pour l'année 2011, une hausse qui ne peut être supérieure à 1,10 %. L'application de cette disposition est prévue pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2013. La Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) a publié, le mardi 3 mai 2011, un bref rapport dans lequel il est fait état au sein du parc de logements sociaux, de situations qui ne seraient pas conformes avec la législation. Dans ce rapport, la CLCV affirme qu'un peu plus de 11 % de ces organismes, sur un échantillon de 240 organismes, ne respecteraient pas les dispositions de la loi de finances pour 2011. Toutefois, à la lecture de ce rapport, nombre d'imprécisions ont été relevées, mettant en évidence le manque de rigueur de cette étude et par là même des conclusions qui en ont été tirées. Actuellement, environ 10 % des organismes sont en procédure de redressement ou de consolidation, et seraient donc à même de pouvoir

procéder à une augmentation supérieure à celle prévue par la loi. S'ajoutent à ces organismes en redressement les organismes dont une partie du patrimoine a fait l'objet d'une réhabilitation et qui peuvent bénéficier d'une dérogation. Or la CLCV ne fournit aucune information sur ces organismes. Enfin, s'agissant des hausses en masse, du fait de la date de publication de la loi de finances, les hausses décidées par les organismes lors de leur délibération sont devenues caduques. Aucun élément du rapport ne permet d'écarter l'hypothèse selon laquelle la CLCV se serait fondée sur ces délibérations caduques. En tout état de cause, il est évident que le Gouvernement prendra la décision d'engager des procédures de contrôle s'il est avéré qu'effectivement des organismes ont outrepassé leur droit.

Données clés

Auteur : [M. Daniel Goldberg](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 107679

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 mai 2011, page 4726

Réponse publiée le : 1er novembre 2011, page 11611