



N° 2590

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 13 octobre 2005.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à encadrer l'évolution des loyers  
des locaux d'habitation,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire,  
à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais  
prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR M. JEAN-LUC WARSMANN

Député.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le marché des loyers des locaux d'habitation est communément considéré, depuis plusieurs années déjà, comme un synonyme d'instabilité et de volatilité. Cette situation trouve son origine dans un choix inapproprié de l'indicateur de référence pour la révision des loyers.

Aujourd'hui encore, c'est l'Indice du Coût de la Construction (ICC) qui constitue cette unité de référence. Selon la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, l'évolution de la moyenne associée à l'ICC, calculée comme la moyenne sur quatre trimestres de l'ICC, sert de plafond aux augmentations annuelles des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé et aux augmentations annuelles du loyer maximum dans le parc locatif social.

Or, la pratique a révélé les sérieux désavantages que comportait cet indicateur. D'une part, il est reproché à l'ICC de ne pas être représentatif des coûts de la gestion immobilière, et de prendre uniquement en compte les coûts de la construction. D'autre part, du fait des variations erratiques et importantes qu'il provoque, cette unité conduit à nuire, aussi bien aux propriétaires qu'aux locataires.

C'est en vue de remédier à cette situation, que le 9 juin 2005, à l'occasion du trente-troisième « Atelier de la Consommation », Thierry Breton, Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, a annoncé l'élaboration d'un nouvel indice de référence. Cette déclaration s'est traduite juridiquement, par une modification de la loi du 6 juillet 1989, lors de l'examen 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. L'indicateur, qui est amené à se substituer au précédent, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2006, revêt un caractère composite, tenant compte de trois indices existants : l'ICC actuel ; l'indice des prix à la consommation (IPC) ; l'indice des prix d'entretien et d'amélioration (IPEA) du logement.

Le choix de cette nouvelle unité devrait, au regard des statistiques établies par le Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, permettre de réduire la volatilité des loyers. Néanmoins, cette innovation peut encore être améliorée. En effet, à l'instar de l'ancienne référence, elle réserve une place encore importante à la variation du coût de la construction et à celle des prix d'entretien et d'amélioration des locaux d'habitation. A l'inverse, la variation des prix à la consommation, c'est-à-dire ce qui constitue le socle de référence pour la détermination de l'inflation, risque d'être insuffisamment prise en compte.

C'est pourquoi la présente proposition de loi se propose d'enfermer la variation annuelle des loyers dans un cadre fixe, établi par rapport à la variation des prix à la consommation. Le corridor dans lequel évoluerait le prix des loyers, serait compris entre un-demi-pour-cent au-delà de la variation annuelle des prix à la consommation, et un-demi-pour-cent en deçà de cette variation. Ainsi, la variation des prix à la construction et à l'amélioration des locaux d'habitation, ne serait prise en compte que pour une part comprise entre la variation de l'inflation et ces limites plancher ou plafond.

Sur la période de quatorze ans, comprise entre 1990 et 2004, la mise en œuvre de ce dispositif, aurait conduit à réduire l'augmentation du prix des loyers. Le taux correspondant à

la variation de l'ICC, se serait appliqué à cinq reprises. Dans trois autres cas, un taux supérieur à la variation de l'ICC, aurait trouvé à s'appliquer. A l'inverse, un taux inférieur aurait été mis en œuvre dans six hypothèses.

Les avantages qui découleraient de cette adjonction, sont multiples. Dans la mesure où l'inflation constitue une donnée centrale de l'analyse économique, il apparaît normal de lui donner une place prépondérante dans les modalités de calcul des loyers. En outre, sachant que l'inflation est déterminée en fonction de la variation des prix à la consommation, elle prend automatiquement en compte la variation du coût de la construction et celle des prix d'entretien et d'amélioration des locaux d'habitation. Ensuite, le fait d'encadrer l'évolution des loyers par rapport à celle de l'inflation permettrait d'assurer, dans la conjoncture actuelle, une variation harmonieuse des loyers et un lissage dans le temps, de leur augmentation. Enfin, en raison de sa fonction stabilisatrice, cette solution serait à même de concilier le droit constitutionnel de propriété, avec l'objectif de valeur constitutionnel du droit à un logement décent.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir délibérer sur la présente proposition de loi visant à encadrer l'évolution des loyers des locaux d'habitation.

## PROPOSITION DE LOI

### Article unique

Le dernier alinéa du *d* de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1966, est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Cependant, la variation annuelle du loyer des locaux d'habitation ne peut être supérieure ou inférieure de plus de 0,5 % à la variation des prix à la consommation. »

Composé et imprimé pour l'Assemblée nationale par JOUVE  
11, bd de Sébastopol, 75001 PARIS

Prix de vente : 0,75 €  
ISBN : 2-11-119436-0  
ISSN : 1240 – 8468

En vente à la Boutique de l'Assemblée nationale  
4, rue Aristide Briand - 75007 Paris - Tél : 01 40 63 61 21

-----

N° 2590 - Proposition de loi m. Jean-Luc Warsmann visant à encadrer l'évolution des loyers des locaux d'habitation