

Document
mis en distribution
le 17 décembre 2007



N° 464

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 5 décembre 2007.

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 le calcul de l'indicateur de référence pour la révision des loyers.

L'article 35 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 a élaboré un nouvel indice de référence. En effet, il a substitué l'indice de référence des loyers (IRL) à l'indice du coût de la construction (ICC).

L'IRL est calculé en fonction de l'évolution de trois indices existants : l'indice des prix de la consommation (IPC), l'ICC et l'indice des prix d'entretien et d'amélioration du logement (IPEA).

Le nouvel indicateur de référence pour la révision des loyers, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2006, permet d'atténuer la volatilité des loyers.

Cependant, l'IRL 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. À 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, se trouve réduite à une portion congrue.

Ainsi, l'évolution des loyers ne correspond toujours pas pleinement à l'évolution des prix de la consommation. En effet, l'IRL du deuxième trimestre 2007, publié par l'INSEE le 12 octobre 2007, augmente de 2,76 % alors que parallèlement le glissement annuel de l'inflation atteint 1,6 %. Ainsi l'IRL a augmenté de près du double de l'inflation.

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.

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

- ① 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 1986, est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ② « 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. »