



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

loyers

Question écrite n° 67681

Texte de la question

M. Jean-François Chossy appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur l'indice du coût de la construction (ICC) retenu pour actualiser à chaque échéance annuelle le montant des loyers d'habitation, professionnels ou commerciaux. Il apparaît que les dernières variations de cet indice ont été de plus de 5,82 % pour la variation entre le 4e trimestre 2000 par rapport au 4e trimestre 1999, plus 3,88 % pour le 1er trimestre 2001 par rapport au 1er trimestre 2000, et plus 4,49 % pour le 2e trimestre 2001 par rapport au 2e trimestre 2000. Ces hausses sont très importantes, et excèdent largement le taux d'inflation puisque l'augmentation des loyers au 1er janvier 2002 sera de 4,59 % alors qu'elle se situait autour de 1,5 % en 2000 et 2001. Il convient de rappeler qu'une réflexion avait été menée en 1996 pour remplacer l'ICC, comme base d'indexation des taux d'habitation, par un autre indice composite qui tienne compte des paramètres non retenus actuellement. Ce sujet n'avait cependant pu faire l'objet d'un accord par la Commission nationale de concertation. Il lui demande en conséquence, compte tenu du problème qui se pose actuellement, s'il ne convient pas de lancer une nouvelle étude sur la composition et la réactivité de l'indice du coût de la construction.

Texte de la réponse

L'indice du coût de la construction (ICC) mesure, pour chaque trimestre depuis 1953, l'évolution des prix de la construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation. Il s'agit des prix, TVA incluse, payés par les maîtres d'ouvrage aux entrepreneurs de construction. Pendant toute la dernière décennie, l'ICC a connu des évolutions relativement faibles. Ce n'est que depuis trois trimestres qu'il enregistre des augmentations plus fortes, liées, d'une part, à l'élévation des prix des travaux de construction sous l'effet de la forte activité qu'a connue ce secteur au cours de la même période et, d'autre part, à des augmentations de coûts (matériaux, salaires...), en partie répercutées sur leurs prix par les entreprises. En conséquence, si l'on analyse les évolutions de l'ICC sur une période plus longue, il n'apparaît pas de dérive par rapport à l'ensemble des prix : depuis 1998, l'augmentation de l'ICC n'est, en moyenne, que de 1,8 % par an et, depuis dix ans, il a augmenté d'environ 1,4 % par an, soit moins que l'inflation. Il n'en reste pas moins que se pose effectivement la question de l'utilisation réglementaire de cet indice pour l'actualisation des loyers des baux d'habitation ou des locaux professionnels et commerciaux qui sont également indexés sur cet indice. Or, l'ICC ne comprend pas d'éléments de coûts ayant trait à la gestion et à l'entretien d'un immeuble tels que les charges du propriétaire (impôts et taxes, assurances, frais de gestion de copropriété, frais d'entretien et de réparation...). En 1996, des réflexions avaient été menées sur les possibilités de retenir, comme base d'indexation des loyers de locaux à usage d'habitation, un indice composite plus représentatif que l'ICC des coûts supportés par les propriétaires. La secrétaire d'Etat au logement a donc demandé que lui soit remis un rapport sur les possibilités d'établir un tel index ; les conclusions de ce rapport seront prochainement présentées à la commission nationale de concertation. En ce qui concerne les locaux commerciaux ou professionnels, la mise en oeuvre de changements relève d'un autre dispositif à étudier par les professionnels concernés.

Données clés

Auteur : [M. Jean-François Chossy](#)

Circonscription : Loire (7^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67681

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : équipement et transports

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 octobre 2001, page 6022

Réponse publiée le : 18 février 2002, page 948