



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

loyers

Question écrite n° 108839

Texte de la question

Mme Danielle Bousquet attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les modalités d'application de la réforme de l'indexation des loyers adoptée dans le cadre de la loi du 26 juillet 2005. Les loyers sont désormais indexés sur un indice plus réaliste et plus favorable au locataire. En effet, depuis le 1er janvier 2006, le nouvel indice de référence des loyers (IRL) est 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. Toutefois, cet indice ne s'applique qu'aux contrats de location de logements loués à vide à titre de résidence principale. Ce qui exclut les logements loués en meublés et dans ce cadre les résidences d'étudiants dont les contrats restent indexés sur l'indice du coût de la construction. Cela entraîne des majorations fort importantes de loyer (du triple de celles résultant de l'application du nouvel indice de référence des loyers) et des disparités de traitement entre locataires suivant la nature du logement occupé. Si on peut se féliciter de cette réforme de l'indice d'évolution des loyers qui a permis de mieux réguler les variations de loyers et d'éviter des écarts trop importants avec le coût de la vie, elle lui demande quelles mesures il entend prendre pour élargir son application aux logements meublés.

Texte de la réponse

La réforme de l'indexation des loyers a été adoptée dans le cadre de 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. À compter du 1er janvier 2006, l'indice de référence des loyers (IRL) s'est substitué à l'indice du coût de la construction (ICC) comme référence pour la révision annuelle des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé. Le décret d'application n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 a précisé que le nouvel indice reposait 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. Conformément à l'article 35 de la loi précitée, ce nouvel indice de référence des loyers s'applique à tous les contrats de location régis par la loi du 6 juillet 1989, y compris les contrats en cours au 1er janvier 2006. Il s'applique également aux locations conventionnées à l'aide personnalisée au logement (APL), s'agissant des loyers maximum inscrits dans les conventions APL, y compris aux conventions en cours au 1er janvier 2006. La mise en place du nouvel indice de référence des loyers constitue une mesure essentielle pour défendre le pouvoir d'achat des locataires : la révision annuelle des loyers dans le parc privé selon l'IRL conduit actuellement à une progression de l'ordre de + 3 %, alors qu'une indexation maintenue sur l'ICC aurait conduit à une hausse annuelle de l'ordre de + 7 %. Enfin, l'article 41 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale prévoit que l'évolution en cours de bail des loyers des logements loués meublés sera elle aussi désormais indexée sur le nouvel indice de référence des loyers (IRL). Il s'agit effectivement d'une mesure importante de justice sociale en faveur de catégories de locataires au pouvoir d'achat modeste, comme les jeunes ou les travailleurs précaires.

Données clés

Auteur : [Mme Danielle Bousquet](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 108839

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 7 novembre 2006, page 11503

Réponse publiée le : 17 avril 2007, page 3779