ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 56244

Texte de la question

M. Michel Hunault attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur la fiscalité applicable aux bailleurs privés. Au moment où notre pays connaît une grave crise du logement et où les loyers du secteur privé deviennent de plus en plus élevés pour les particuliers, il est nécessaire de définir des solutions techniques permettant aux foyers de continuer à se loger. Le parc locatif privé représente aujourd'hui près 5 500 000 logements. 75 % de ces logements, soit 4 500 000 logements, sont loués à des locataires relevant des plafonds HLM. Les bailleurs privés sont de ce fait des bailleurs sociaux au même titre que les OPHLHM. La hausse continuelle des loyers pourrait donc se traduire par le développement de difficultés financières pour les foyers les plus modestes. Parallèlement les propriétaires fonciers doivent acquitter au titre de leurs revenus fonciers l'impôt sur le revenu, la cotisation sociale généralisée et la contribution sur les revenus locatifs. Le rapport Bérot rendu récemment contient des propositions pour contenir la hausse des loyers. Il lui demande si le Gouvernement tend à suivre les suggestions du rapport Bérot pour limiter les charges des bailleurs privés et contribuer à la modération des loyers.

Texte de la réponse

À la suite des récentes hausses de l'indice du coût de la construction (ICC), qui sert de référence à l'évolution des loyers tant dans le parc privé que dans le parc social pour les loyers maximaux des logements conventionnés, le Gouvernement a souhaité que les loyers soient désormais indexés sur un indice plus réaliste et plus favorable au locataire. Il a proposé au Parlement la création d'un nouvel indice de référence des loyers (IRL) 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. Cette réforme de l'indexation des loyers a été adoptée dans le cadre 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 et prendra effet au 1er juillet 2006. Les modalités de calcul de l'IRL viennent d'être précisées par le décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 : le nouvel indice reposera 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. L'IRL, en étant ainsi largement fonction de l'inflation, évitera aux locataires les hausses conjoncturelles qui ont été constatées sur l'ICC. La prise en compte de l'ICC dans la composition du nouvel indice de révision des loyers, même de façon limitée, permettra de maintenir un lien entre la valeur de la construction, qui évolue comme l'ICC, et le loyer, qui donne sa rentabilité à cette construction, cela afin de ne pas déstabiliser les comportements d'offre des investisseurs locatifs privés sur le marché du logement. Le Gouvernement, soucieux de la protection du pouvoir d'achat des locataires, a proposé au Parlement, par amendement au projet de loi de finances pour 2006, d'avancer de six mois dès le 1er janvier 2006, au lieu du 1er juillet 2006, l'application du nouvel indice de révision des loyers. Le Sénat a adopté cet amendement à l'unanimité le 2 décembre 2005, l'Assemblée nationale a confirmé ensuite cette anticipation de 6 mois de la mise en oeuvre de l'IRL. Outre la mise en place de ce nouvel indice, le niveau actuel élevé de la construction de nouveaux logements va être un facteur important de modération des loyers dans les mois qui viennent. Le rythme annuel des mises en chantier

de logements neufs s'établit ainsi, France entière, à 393 000 logements à la fin du mois d'octobre 2005 et continue d'augmenter chaque mois. Par comparaison, à peine 300 000 logements par an étaient construits en 2001-2002. Par ailleurs, les aides personnalisées au logement, APL et allocation-logement, qui concernent près de 5,5 millions de locataires modestes, sont revalorisées de 1 % à compter du 1er septembre 2005.

Données clés

Auteur : M. Michel Hunault
Circonscription : Loire-Atlantique (6e circonscription) - Union pour la Démocratie Française
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 56244
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : logement et ville
Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 25 janvier 2005, page 701
Réponse publiée le : 17 janvier 2006, page 521