



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 57038

Texte de la question

M. Pierre-Louis Fagniez appelle l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur les conditions de révision du coût des loyers. Si, à l'expiration du bail, le propriétaire considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut lors du renouvellement proposer une augmentation se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Il doit alors adresser sa proposition au locataire six mois au moins avant la fin du bail par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. En dehors de cette éventualité, le loyer peut être révisé une fois par an si une clause du bail le prévoit. La date de révision est celle indiquée dans le bail ou, à défaut, la date anniversaire du bail. L'augmentation ne peut s'avérer supérieure à l'indice du coût de la construction établi par l'INSEE. Cependant, avec la flambée des prix dans l'immobilier, notamment en région parisienne, les locataires subissent le plus souvent une augmentation notable du loyer. En raison du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, ils ne sont pas en mesure de négocier réellement la clause du contrat qui prévoit cette hausse annuelle. Il semblerait donc plus équitable de permettre seulement une réévaluation du prix du loyer à chaque renouvellement de bail. Ce gel temporaire ne concernerait pas le montant des charges qui peuvent naturellement fluctuer d'une année à l'autre. Il lui demande de bien vouloir lui indiquer la suite qu'il pense réserver à cette suggestion.

Texte de la réponse

L'indice du coût de la construction (ICC), qui sert de référence à la révision des loyers dans le parc privé, peut effectivement présenter des fluctuations importantes sur de courtes périodes, bien qu'il évolue globalement comme l'inflation sur de longues périodes. Les hausses de l'ICC, observées depuis deux trimestres, découlent principalement de l'augmentation des prix internationaux du pétrole et des matières premières, en particulier de l'acier. Il est indéniable que la variation de ces prix n'a qu'une faible incidence sur les charges supportées par les bailleurs pour les logements existants. Le Gouvernement a donc consulté les partenaires du logement, et notamment les associations de locataires et les associations de propriétaires, pour étudier la possibilité de réformer l'indice du coût de la construction. Une nouvelle formule, qui permettrait de modérer les variations trimestrielles de l'indice de référence des loyers, est actuellement en cours d'élaboration ; elle sera proposée dans le projet de loi « Habitat pour tous », dont l'examen est prévu prochainement en conseil des ministres. Deux solutions sont envisagées : la première consiste à écrêter les hausses ou les baisses trop amples de l'ICC, la seconde à mieux prendre en compte les coûts de l'immobilier et à lisser les évolutions de l'indice autour de celles de l'inflation.

Données clés

Auteur : [M. Pierre-Louis Fagniez](#)

Circonscription : Val-de-Marne (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 57038

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement et ville
Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 8 février 2005, page 1261

Réponse publiée le : 7 juin 2005, page 5964