



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 58596

Texte de la question

M. Kléber Mesquida souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'annonce, lors de la conférence de presse du 8 février 2005, de nouvelles modalités d'indexation des loyers. Il a été notamment indiqué que, dans le but de faciliter l'accès locatif, il fallait revoir les modalités d'indexation des loyers en dynamisant le recours aux assurances contre les impayés et rassurer les propriétaires. Les associations qui défendent le droit au logement n'estiment pas efficient un simple dépoussiérage de l'indexation des loyers dépendant du coût de la construction. Elles estiment que la baisse des loyers dans les zones les plus difficiles est une mesure plus adaptée face à la crise grave du logement social. Par ailleurs il subsiste des interrogations sur l'extension de l'assurance habitation pour impayés, qui pourrait être souscrite par les locataires. Aussi, il lui demande de lui donner des éclaircissements concernant l'extension de cette assurance pour impayés. - Question transmise à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

Texte de la réponse

À la suite des hausses récentes de l'indice du coût de la construction (ICC), qui servait 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 indexés sur un indice plus réaliste et plus favorable au locataire. Il a, à cet effet, 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 bailleurs, et de l'ICC. Cette réforme de l'indexation des loyers, 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, est entrée en vigueur le 1er janvier 2006. Le nouvel indice de référence des loyers repose pour 60 % sur l'inflation, pour 20 % sur l'indice des prix d'entretien-amélioration du logement (IPEA) et pour 20 % sur l'ICC. L'IRL est donc plus protecteur du pouvoir d'achat des locataires. A titre d'illustration, pour les baux d'habitation dans le parc privé arrivant à date anniversaire le 1er janvier 2006, l'IRL conduit à une revalorisation annuelle du loyer de 2,60 %, tandis que l'ICC aurait entraîné une hausse de 3,63 %. De même, pour des baux parvenant à date anniversaire le 15 avril 2006, l'indexation sur l'IRL représente une hausse annuelle du loyer de 2,30 %, alors que l'ICC conduirait à une progression de 2,44 % du loyer. Par ailleurs, la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 précitée prévoit, à son article 32, un nouveau dispositif de garantie des impayés de loyers pour les propriétaires privés qui proposent des loyers accessibles aux locataires de revenus modestes ou intermédiaires. L'utilisation des fonds du « 1 % logement » gérés par les partenaires sociaux permettra aux propriétaires qui souscrivent une assurance pour impayés de loyers, respectant un cahier des charges social, d'appliquer une sélection moins sévère des candidats locataires. Aucune extension de l'assurance-habitation à la garantie contre les impayés de loyers, à la charge des locataires, n'est donc prévue dans le cadre de ce nouveau dispositif de garantie du risque locatif (GRL). Les discussions sont en cours avec les partenaires sociaux et les assureurs pour finaliser au plan technique ce mécanisme de GRL. Il sera opérationnel à l'automne 2006.

Données clés

Auteur : [M. Kléber Mesquida](#)

Circonscription : Hérault (5^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58596

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 février 2005, page 1828

Réponse publiée le : 16 mai 2006, page 5192