



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 51311

Texte de la question

M. Jean-Louis Gagnaire attire l'attention de Mme la ministre du logement sur la révision des loyers. Depuis le 10 février 2008 et l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-111 pour le pouvoir d'achat, la révision des loyers est assise sur l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Pourtant, il s'avère que les majorations locatives dues à la révision annuelle progressent beaucoup plus sensiblement que le pouvoir d'achat. Ainsi, l'indice de référence des loyers du premier trimestre 2009 paru le 14 avril 2009 est en hausse de 2,24 % sur un an alors que l'indice des prix à la consommation de l'ensemble des ménages et l'indice hors tabac s'accroissent sur la même période de seulement 0,1 %. En l'état actuel, la réglementation rogne mécaniquement le pouvoir d'achat des ménages par la progression de la dépense contrainte que constituent les loyers. Elle fonctionne à l'opposé de l'esprit supposé de la loi et même de son appellation. Cette situation est d'autant plus inacceptable que le Gouvernement a abaissé les taux des livrets A en appuyant cette décision sur la très faible inflation actuelle voire sur le risque de déflation. Cette justification de la baisse du rendement de l'épargne n'a pas de légitimité si le Gouvernement n'entreprend pas parallèlement de réviser aussi les mécanismes de fixation des prix des dépenses contraintes au premier rang desquelles les dépenses locatives. Ce qui est valable pour l'épargne doit l'être pour les dépenses contraintes. Alors que le pays traverse une crise d'une ampleur inconnue, que le chômage s'envole, que les revenus salariaux et les retraites progressent d'à peine 1 %, la question de la révision des loyers devrait constituer une priorité pour les politiques publiques. En l'absence d'action réglementaire sur le sujet, le Gouvernement se résignerait explicitement à une baisse mécanique du pouvoir d'achat alors même qu'il dispose des outils pour la contenir. Le loyer constitue la principale dépense de la plupart des ménages. Ils y consacrent parfois entre un tiers et la moitié de leur revenu. L'action gouvernementale en la matière doit également considérer le caractère contraint et incompressible de cette dépense. Il est aujourd'hui urgent d'asseoir la révision des loyers sur un dispositif dont l'objectif principal serait de garantir le pouvoir d'achat des ménages, par exemple en l'indexant sur la progression des revenus les plus modestes. Il lui demande quelles mesures le Gouvernement compte prendre afin de contenir la hausse des loyers en renforçant la régulation par l'indice de révision des loyers. Il s'agit d'une mesure plus que jamais socialement urgente et légitimement exigible après la décision de baisser le rendement de l'épargne populaire en raison de la faiblesse de l'inflation.

Texte de la réponse

Depuis 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, l'indice de référence des loyers (IRL), assis de manière composite sur l'évolution du coût de la construction, du coût des travaux d'entretien et des prix à la consommation, a été substitué à l'indice du coût de la construction, comme plafond d'indexation des loyers. Toutefois, cette substitution n'a permis de limiter que modérément la progression, plus rapide que l'inflation, des loyers par rapport à l'ancien calcul, les indices relatifs à la construction et aux travaux d'entretien connaissant des évolutions fortes et erratiques. Afin de protéger le pouvoir d'achat des locataires tout en offrant aux propriétaires une indexation simple et lisible, l'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir

d'achat prévoit que l'indice de référence des loyers soit désormais fondé sur l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Selon le dernier indice publié (3e trimestre 2009), la hausse annuelle maximale est actuellement de 0,32 %. Conformément à l'article 17, alinéa d, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, l'indice de référence des loyers est un indice trimestriel. Toutefois, le calcul de cet indice à périodicité trimestrielle est effectué sur la moyenne de la série mensuelle sur les trois derniers mois des indices des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. En conséquence, l'IRIL restitue un effet de décalage sur trois mois de l'évolution à la baisse ou à la hausse de l'indice mensuel des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Louis Gagnaire](#)

Circonscription : Loire (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 51311

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 juin 2009, page 5528

Réponse publiée le : 15 décembre 2009, page 12073