



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 58219

### Texte de la question

M. Jean-Luc Warsmann attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'évolution des loyers dans notre pays. Ainsi, il le prie de bien vouloir lui faire connaître les intentions du Gouvernement en la matière.

### Texte de la réponse

Dans le secteur privé, 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, 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 (IRL) est désormais fondé sur l'évolution des prix à la consommation hors loyers et hors tabac. Cette mesure a ainsi pour effet de réduire les dépenses supportées par les locataires tout en garantissant aux propriétaires un revenu indexé sur les prix de la consommation. En outre, le Gouvernement peut, en vertu de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, dans la zone géographique où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, fixer par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, un montant maximal d'évolution des loyers des baux renouvelés. Conformément à ces dispositions, le décret n° 2009-1042 du 27 août 2009 prévoit que lorsque le renouvellement du contrat intervient entre le 31 août 2009 et le 30 août 2010, l'augmentation du loyer ne peut être supérieure à celle résultant de la révision annuelle aux dates et conditions prévues au contrat. Toutefois, lorsque le loyer est manifestement sous évalué, l'augmentation du loyer peut alors atteindre la moitié de l'écart entre le loyer déterminé par référence au voisinage et celui du logement à la date du renouvellement. Ce décret s'applique à Paris et dans toutes les communes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ainsi que dans certaines communes des départements de l'Essonne, du Val-d'Oise, de la Seine-et-Marne et des Yvelines. Dans le secteur social, la législation des loyers HLM diffère selon que l'immeuble est conventionné à l'aide personnalisée au logement (APL) ou non. En secteur non conventionné, les organismes HLM fixent librement le loyer d'origine à l'intérieur d'une fourchette constituée d'un taux minimal et d'un taux maximal, en application de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Depuis l'arrêté du 17 avril 2009, ces valeurs minima et maxima sont révisées le 1er janvier de chaque année sur la base de l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente. Concernant le loyer pratiqué à l'intérieur de cette fourchette, l'article précité limite les augmentations qui ne peuvent entraîner une hausse supérieure à 10 % d'un semestre à l'autre. Dans le secteur conventionné, le loyer pratiqué ne doit pas excéder le loyer maximal fixé par la convention. Ce loyer maximal était, jusqu'à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le

logement et la lutte contre l'exclusion, revalorisé au 1er juillet selon l'IRL. En application de l'article 65 de cette loi, ce loyer maximal sera désormais révisé au 1er janvier. Enfin, chaque année, par circulaire, des recommandations sont adressées aux organismes HLM, en secteur conventionné ou non, de ne pas dépasser un certain pourcentage d'augmentation des loyers. Ce pourcentage a été fixé à 2,38 % pour 2009 et à 1 % pour 2010.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Luc Warsmann](#)

**Circonscription :** Ardennes (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 58219

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Logement et urbanisme

**Ministère attributaire :** Logement et urbanisme

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 15 septembre 2009, page 8709

**Réponse publiée le :** 4 mai 2010, page 5082