



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 73902

Texte de la question

Mme Danielle Bousquet attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'indice de référence des loyers (IRL), qui permet d'ajuster les loyers des baux d'habitation en cours. En effet, au quatrième trimestre 2009, l'IRL est en baisse de 0,06 %. Pourtant, cette baisse n'entraînera pas automatiquement celle des loyers, puisque, comme son prédécesseur l'indiquait dans une réponse à une question écrite parue au Journal officiel du 16 septembre 1996, la plupart des contrats de location sont rédigés de telle sorte qu'ils ne prennent en compte que l'augmentation de l'indice de référence et la baisse de cet indice est alors sans effet sur le loyer qui demeure fixé à sa valeur antérieure. En l'état actuel, la réglementation contribue donc mécaniquement à une diminution du pouvoir d'achat des ménages par la progression de la dépense contrainte que constituent les loyers, principale dépense de la plupart des ménages qui y consacrent parfois entre un tiers et la moitié de leur revenu. Alors que le pays est confronté à une grave crise économique, que le chômage augmente de façon très importante, que les revenus salariaux et les retraites ne progressent que très faiblement, la question du logement et des loyers devrait constituer une priorité pour les politiques publiques. En l'absence d'action sur le sujet, le Gouvernement se résignerait implicitement à une baisse mécanique du pouvoir d'achat. Elle lui demande donc de lui indiquer si le Gouvernement entend agir pour obtenir une modification de l'interprétation faite de la loi du 6 juillet 1989 et quelles mesures il entend prendre pour contenir la hausse des loyers.

Texte de la réponse

L'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs autorise la révision annuelle du loyer sur le fondement d'une clause d'indexation insérée dans le contrat de bail. Le jeu de cette clause d'indexation permet chaque année, à la date convenue entre les parties ou à la date anniversaire du contrat, la révision automatique du loyer en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). Si certains contrats ne prennent en compte que l'augmentation de l'indice de référence, il est néanmoins possible de faire référence à la variation, dans un sens comme dans l'autre, de cet indice, qui peut alors se traduire par une diminution du prix du loyer. La loi précitée permet ainsi à chaque locataire, au moment de la conclusion de son contrat, d'examiner attentivement le contenu de la clause de révision. Par ailleurs, 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 est désormais basé sur l'évolution des prix à la consommation hors loyers et hors tabac. Le dernier indice qui a été publié au premier trimestre 2010 est en hausse de 0,09 %. En tout état de cause, l'Observatoire des loyers du marché locatif CLAMEUR (connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux) constate une stabilisation des loyers en 2009 puisque le pourcentage de hausse s'élève à 0,1 %. Cette très légère augmentation rend ainsi inutile des actions telles qu'un gel des loyers qui pourrait par ailleurs avoir un impact négatif sur la confiance des bailleurs. De plus, au niveau local, dans la majorité des grandes villes, les loyers ont baissé depuis le début de l'année 2010.

Données clés

Auteur : [Mme Danielle Bousquet](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 73902

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Justice et libertés (garde des sceaux)

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 mars 2010, page 2876

Réponse publiée le : 21 septembre 2010, page 10395