

PROPOSITIONS DE POSITION

Proposition de position 1 : L'UFC-Que Choisir demande une refonte de l'IRL, afin qu'il constitue un instrument *effectif* de protection du pouvoir d'achat des locataires.

Alors que dans un contexte de faible inflation l'IRL basé sur l'IPC-HTL a évolué sans soubresaut et sans réellement constituer un facteur de variation du pouvoir d'achat des locataires, la forte inflation que nous connaissons depuis quelques mois, et qui devrait vraisemblablement durer, met en évidence que le caractère procyclique de l'IRL constitue un facteur d'aggravation de la dégradation du pouvoir d'achat des locataires.

D'une part, l'indice des prix à la consommation publié par l'INSEE masque, en raison de sa méthode de construction que, toutes choses égales par ailleurs, l'inflation augmente plus pour les locataires que pour les propriétaires, les premiers ayant à subir une hausse des loyers, le loyer constituant un poste de dépenses de consommation que n'ont évidemment pas les propriétaires.

D'autre part, car les locataires disposent de revenus en moyenne très inférieurs aux propriétaires, et qu'ils sont notamment surreprésentés dans le 1er décile des revenus. Dès lors, là également les locataires sont logiquement davantage frappés par la hausse des prix, puisque les postes de dépenses liés à l'alimentation et à l'énergie sont les plus impactés par l'inflation, et de manière d'autant plus importante que les revenus des locataires baissent.

Même dans l'hypothèse peu probable où les revenus des locataires seraient intégralement revalorisés au niveau de l'inflation, la prise en compte d'un niveau d'inflation moyen inférieur à celui subi par les locataires leur ferait perdre du pouvoir d'achat.

Puisque que l'essence même de l'IRL, si on se réfère à la loi de 2008, est de préserver le pouvoir d'achat des consommateurs, il est impératif de procéder à sa refonte. Sans qu'à ce stade nous proposons un schéma, ce nouvel IRL pourrait *a minima* prendre en compte des indicateurs plus pertinents sur l'inflation, en fixant spécifiquement l'attention sur l'inflation subie par les locataires, ainsi que des indicateurs sur l'évolution de leurs revenus.

Proposition de position 2 : Dans l'attente de la mise en place d'un nouvel IRL, l'UFC-Que Choisir demande un plafonnement à 1% des revalorisations des loyers, ce taux correspondant à la moyenne historique de l'actuel IRL.

Dans l'attente de la création de l'IRL protégeant effectivement le pouvoir d'achat des locataires que l'UFC-Que Choisir appelle de ses vœux, l'association ne peut décemment pas se satisfaire que l'actuel continue de s'appliquer.

Le principe d'un plafonnement tel que porté par le gouvernement peut être repris par l'UFC-Que Choisir puisque notre analyse de l'hypothèse d'un gel pur et simple de l'IRL montre qu'il aurait de nombreux écueils, dont le fait qu'une telle demande serait parfaitement inopérante car inaudible par les pouvoirs publics, notamment compte tenu des risques majeurs d'anti-constitutionnalité d'un tel gel (ce gel ne répondant vraisemblablement pas au critère de proportionnalité).

Le seuil de 1% est objectivable et justifiable par le fait que cela correspond à la variation annuelle moyenne de l'IRL, de son origine jusqu'à ce que la crise inflationniste frappe.

Proposition de position 3 : Le plafonnement prôné par l'UFC-Que Choisir dans la position 2 ne doit donner à aucune forme de rattrapage une fois qu'il aura cessé.

Pour des raisons de cohérence avec les éléments justifiant le niveau du plafonnement, il convient de préciser qu'aucun rattrapage, sous quelle que forme que ce soit, ne doit résulter de ce plafonnement au moment où sera introduit l'IRL demandé dans la position 1.