

## 2006, EN BREF

### **Le locataire en 2006 : « restons locataires, l'achat sera pour plus tard »**

- ? Nous avons constaté en 2006 que les locataires des grandes surfaces, qui sont le plus susceptibles de basculer vers l'accès à la propriété, ont eu tendance à rester locataires.
- ? Les locataires des grandes maisons sont restés locataires dans l'espoir d'une accalmie des prix, ou faute de pouvoir financièrement accéder à la propriété. Le nombre des grandes maisons relouées a baissé de 9%.
- ? Nous avons constaté aussi en 2006 que les relocations se font à destination d'un public plus âgé. La décision de ne plus être locataire et d'accéder à la propriété est plus tardive. Les locataires entrants de plus de 40 ans étaient 12,39% en 2005, puis 24,11% en 2006.

### **Le bailleur en 2006 : « les nouvelles règles coûtent cher, il faut que je retrouve l'équilibre en réajustant les loyers qui ont été modérés en 2005 »**

- ? 2006 est la première année d'application du nouvel indice de revalorisation du loyer, IRL, qui a pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006.
- ? L'acte de location est le seul moment pour convenir du prix avec le locataire sans intervention de l'Etat. Le nouvel indice IRL plafonne ensuite les augmentations, de façon plus stricte que le précédent indice applicable qui était l'indice du coût de la construction.
- ? Pour rééquilibrer leur investissement, les propriétaires ont tenté cette année, de placer un loyer de démarrage plus élevé.
- ? Nous voyons aussi se multiplier les contraintes réglementaires : nouveaux diagnostics techniques, mise en oeuvre du décret dit sur le « logement décent ». Ces nouvelles contraintes ont fait sortir du marché locatif des logements peu chers et peu entretenus. Les contraintes réglementaires nouvelles ont pesé dans la balance pour enclencher des décisions de mise en vente de l'ancien parc privé, qui constituait du logement social de fait.
- ? Les logements restants ont fait l'objet de travaux et sont reloués plus cher.

L'ensemble des baux en cours a suivi le **nouvel indice IRL**, c'est-à-dire 2,78% en rythme annuel au dernier indice publié par l'INSEE le 13 octobre 2006.