

Diagonales : La roue de l'histoire

10-10-2008

L'indice de révision des loyers (IRL) vient d'augmenter de 2,95% au troisième trimestre, contre 2,38% trois mois plus tôt. Etonnant quand l'immobilier est réputé en crise ? C'est que depuis 2008, l'IRL est exclusivement indexé sur la hausse des prix à la consommation, alors qu'il intégrait aussi antérieurement le coût de la construction et des travaux d'entretien. Avec le regain d'inflation qu'à connu la France, on se trouve ainsi devant une situation paradoxale : les loyers augmentent alors que l'immobilier baisse.

L'objectif du nouvel indice était évidemment contraire : il s'agissait de limiter l'impact du prix de la pierre sur les coûts locatifs. Mais l'enfer est pavé de bonnes intentions et le dispositif fonctionne aujourd'hui à l'inverse de ce qu'on avait prévu. Rien de dramatique encore : si l'inflation se tempère et si le marasme immobilier est évité, l'IRL demeurera à un niveau raisonnable. Mais on peut aussi craindre une autre conjoncture où les prix à la consommation s'envoleraient cependant que l'immobilier accélérerait sa chute. Il ne resterait plus alors aux pouvoirs publics qu'à fixer administrativement l'indice de révision des loyers. Après la nationalisation des banques, viendrait l'heure du blocage des prix. En attendant le contrôle des changes et l'encadrement du crédit ?

Jean-Jacques Salomon

jjsalomon@oomark.com

06 07 67 46 00