



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Loyers

Question écrite n° 1123

Texte de la question

M. Louis Pierna interpelle M. le ministre du logement sur les hausses de loyers dans l'agglomération parisienne. La hausse des loyers en secteur HLM pour l'année 1993 serait supérieure à 5 p. 100 d'après une enquête réalisée, auprès de 200 organismes, par la Confédération nationale du logement, très au-dessus de l'augmentation du coût de la vie et des salaires, et alors que les recommandations gouvernementales fixaient cette hausse à 2,8 p. 100. Les hausses dans le secteur privé sont souvent plus importantes encore. Ces hausses sont aujourd'hui trop élevées au regard de la situation des familles. Il lui demande en conséquence de prendre des mesures afin de limiter strictement toute hausse de loyer. Il lui demande en outre de prévoir, dans le cadre du collectif budgétaire ou de la préparation du budget 1994, d'exonérer de la taxe à la valeur ajoutée les offices HLM.

Texte de la réponse

La loi du 6 juillet 1989, qui régit l'ensemble des relations entre les bailleurs et les locataires, prévoit que dans la zone géographique où l'évolution des loyers révèle une situation anormale du marché locatif, un décret peut fixer le montant maximum d'évolution de certains loyers pendant une durée qui ne peut excéder un an. C'est ainsi qu'un texte de cette nature intervient pour la région parisienne tous les ans, et régulièrement depuis quatre ans. Il est vrai que d'année en année, ce texte a été réduit dans sa portée puisque, depuis 1991, il ne concerne plus que les renouvellements de baux arrivés à expiration, les locataires restant les mêmes. La situation des rapports locatifs en région parisienne s'est stabilisée et l'évolution des loyers, si elle reste élevée, s'est néanmoins ralentie. Dans ces conditions il a paru possible de franchir une nouvelle étape en assouplissant les conditions d'application de l'encadrement des loyers. Comme le décret précédent, le décret n° 93-1017 du 24 août 1993 ne concerne pas les baux consentis à l'occasion d'un changement de locataire. Il s'applique aux seuls renouvellements de baux pour des locataires en place, à intervenir entre le 31 août 1993 et le 30 août 1994. Pour ceux-là, deux situations peuvent se présenter : le dernier loyer pratiqué n'est pas manifestement sous-évalué ; dans ce cas, le loyer ne pourra subir d'autre évolution que celle provenant de la révision en fonction de l'indice du coût de la construction (ICC) ; lorsque le dernier loyer est manifestement sous-évalué, le propriétaire pourra ajuster le nouveau loyer à concurrence de 50 p. 100 de l'écart constaté entre le dernier loyer payé et les loyers du voisinage. Le niveau des loyers du voisinage est établi à partir de six références dont quatre portant sur des logements dont les locataires sont en place depuis plus de trois ans. Lorsque le propriétaire a réalisé des travaux d'amélioration du logement d'un montant au moins égal à une année de loyer, le loyer pourra être réévalué dans la limite d'une hausse annuelle égale à 10 p. 100 du coût des travaux. La hausse du loyer sera appliquée progressivement, par paliers annuels sur la durée du nouveau bail. On peut évaluer à 70 000 le nombre de baux venant en renouvellement à Paris dans cette période. Parmi ceux-ci, seuls ceux dont le loyer est manifestement sous-évalué pourront donner lieu à réévaluation de loyer. Il est rappelé que l'appréciation d'un loyer manifestement sous-évalué peut être soumise par le locataire à la commission départementale de conciliation et au contrôle du juge. Le code de la construction donne aux organismes d'HLM la responsabilité de la fixation des loyers tenant compte des capacités contributives des familles modestes que ces organismes ont

vocation a loger. Chaque annee le ministere en charge du logement fixe des recommandations de moderation en matiere d'evolution des loyers dans le parc HLM, en fonction notamment du niveau previsionnel de l'inflation retenu par le Gouvernement pour l'elaboration du budget. Si nombre d'organismes d'HLM respectent ces recommandations, il apparait toutefois que des depassements sont pratiques par certains d'entre eux. D'autres hausses peuvent etre constatees, superieures a ces recommandations, notamment a l'occasion de changement de locataires, apres des travaux de rehabilitation et lorsque les organismes sont assujettis a des plans de redressement. Pour l'annee 1994, il a ete recommande aux organismes d'HLM de ne pas depasser une hausse de loyer de 2,2 p. 100. S'agissant de la taxe sur la valeur ajoutee (TVA), il convient d'observer que l'essentiel des recettes des organismes d'HLM en est exonere : location de locaux d'habitation nus, location de parkings et de garages accessoires a une location principale, recuperation des charges locatives, vente de logements en accession assortie d'un pret PAP, etc. Seules quelques recettes (locations commerciales, locations de garages a des non locataires HLM, travaux realises par l'organisme a la demande du locataire) sont assujetties afin de ne pas fausser le jeu de la libre concurrence. Enfin, du cote de leurs depenses, les organismes d'HLM beneficient, depuis la loi du 26 juillet 1991, d'un taux reduit de TVA sur leurs acquisitions de terrains a batir.

Données clés

Auteur : [M. Pierna Louis](#)

Circonscription : - COM

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1123

Rubrique : Baux d'habitation

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 mai 1993, page 1394

Réponse publiée le : 27 décembre 1993, page 4783