



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Loyers

Question écrite n° 2197

Texte de la question

M. Jean-Claude Lefort attire l'attention de M. le ministre du logement sur un problème extrêmement crucial pour des centaines de milliers de familles : l'augmentation des loyers. En effet, la charge du logement dans le budget des familles prend une place de plus en plus importante et on constate d'ailleurs que le prix des loyers augmente beaucoup plus vite que l'inflation. Depuis la loi du 6 juillet 1989, un décret paraît au mois d'août limitant au seul indice de la construction les hausses de loyer du secteur privé dans l'agglomération parisienne, en cas de renouvellement ou de reconduction des baux. Beaucoup de locataires sont inquiets de la non-reconduction de ce décret au mois d'août 1993. Par ailleurs, alors que les recommandations gouvernementales pour l'augmentation dans le secteur social étaient de 2,8 p. 100, des études ont fait apparaître des hausses supérieures à 5 p. 100. C'est pourquoi il lui demande de reconduire au mois d'août 1993 le décret limitant les hausses de loyer dans le secteur privé de la région parisienne et de bien vouloir lui indiquer quelles mesures il compte prendre pour relancer le logement social afin que les locataires n'aient pas à subir les augmentations de loyers dues au désengagement de l'État dans ce domaine crucial.

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-ci, deux situations peuvent se présenter : 1/ 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) ; 2/ 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 à loger. Chaque année le ministère en charge du logement fixe des recommandations de modulation en matière d'évolution des loyers dans le parc HLM, en fonction notamment du niveau prévisionnel de l'inflation retenu par le Gouvernement pour l'élaboration du budget. Si nombre d'HLM respectent ces recommandations, il apparaît toutefois que des dépassements sont pratiqués par certains d'entre eux. D'autres hausses peuvent être constatées, supérieures à ces recommandations, notamment à l'occasion de changement de locataires, après des travaux de réhabilitation et lorsque les organismes sont assujettis à des plans de redressement. Pour l'année 1994, il a été recommandé aux organismes d'HLM de ne pas dépasser une hausse de loyer de 2,2 p. 100.

Données clés

Auteur : [M. Lefort Jean-Claude](#)

Circonscription : - COM

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2197

Rubrique : Baux d'habitation

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 juin 1993, page 1625

Réponse publiée le : 3 janvier 1994, page 55