



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Loyers

Question écrite n° 2926

### Texte de la question

Mme Janine Jambu attire l'attention de M. le ministre du logement sur la charge logement qui prend une place de plus en plus insoutenable dans le budget des familles. Les loyers augmentent beaucoup plus vite que l'inflation. Ainsi en a-t-il été pour les années 1990 et 1991, au cours desquelles ils ont dépassé les 5 p. 100. Depuis la loi du 6 juillet 1989, paraît au mois d'août un décret 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. Même si ce décret est trop limitatif, il a permis une limitation des hausses. Les locataires sont inquiets quant à la non reconduction de ce décret en août 1993. Il conviendrait également d'interdire toute hausse de loyer dans le secteur HLM pour le 1er juillet prochain pendant un an. En effet, la recommandation gouvernementale était de 2,8 p. 100 alors que l'enquête réalisée sur 200 organismes fait apparaître une hausse supérieure à 5 p. 100. C'est pourquoi, elle lui demande s'il entend prendre des mesures pour : que le décret limitant les hausses de loyer dans le secteur privé soit reconduit ; que les hausses de loyer dans le secteur HLM soient bloquées pendant une année ; que les allocations du logement (AL, APL) soient revalorisées au 1er juillet 1993 ; que cessent les saisies et expulsions.

### 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 : 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'organismes 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. Par ailleurs, les aides au logement (AL, APL) n'ont pas pu être revalorisées du fait de l'insuffisance manifeste de leur dotation dans la loi de finances initiale pour 1993. Malgré une ouverture de crédits supplémentaires proposée au Parlement dans le collectif budgétaire, il est apparu, pour les mêmes raisons, nécessaire de geler pour un an le barème des aides à la personne. Le Parlement a adopté l'article de loi de finances rectificative qui autorise ce gel. Enfin, malgré les difficultés financières que peuvent rencontrer un certain nombre de locataires, il ne peut être envisagé d'interdire d'une manière générale toutes saisies et expulsions. En effet, cela pourrait inciter à la multiplication des non-paiements de loyers par des occupants de mauvaise foi et une telle mesure risquerait d'accroître très fortement la diminution du parc locatif privé déjà insuffisant en quantité. En revanche, tout le dispositif législatif récent visant à renforcer la prévention des expulsions ainsi que toutes les mesures permettant de résoudre au cas par cas les difficultés (généralisation des aides personnelles au logement, apurement des impayés, mise en œuvre des plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées avec mobilisation des moyens de ce plan, accès prioritaire au logement HLM, notamment dans le cadre du contingent préfectoral) devraient contribuer à diminuer les saisies et expulsions.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Jambu Janine](#)

**Circonscription :** - COM

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 2926

**Rubrique :** Baux d'habitation

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 28 juin 1993, page 1797

**Réponse publiée le :** 3 janvier 1994, page 56