



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Loyers

Question écrite n° 3595

Texte de la question

M. Georges Sarre appelle l'attention de M. le ministre du logement sur l'inquiétude que suscite l'évolution actuelle des loyers dans l'agglomération parisienne. Dans le secteur privé, comme dans le secteur HLM, ceux-ci ont augmenté plus vite que l'inflation au cours de ces dernières années. Aussi la charge du logement pèse-t-elle d'un poids de plus en plus lourd dans le budget des familles modestes. Par ailleurs, la récente décision du gouvernement de geler les aides personnelles du logement (APL) ne peut qu'aggraver la situation des plus démunis. Elle suscite l'inquiétude légitime des locataires à revenu modeste. C'est pourquoi il lui demande s'il envisage de prendre des mesures de nature à améliorer leur situation et, en particulier, s'il entend reconduire le décret d'application de la loi du 6 juillet 1989 limitant à l'indice de la construction les hausses des loyers du secteur privé dans l'agglomération parisienne, lors des renouvellements de baux.

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 maximal 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 no 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.

Données clés

Auteur : [M. Sarre Georges](#)

Circonscription : - SOC

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3595

Rubrique : Baux d'habitation

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 juillet 1993, page 1978

Réponse publiée le : 29 novembre 1993, page 4276