



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Loyers

Question écrite n° 5945

Texte de la question

M. Georges Sarre attire l'attention de M. le ministre du logement sur les conséquences pour les locataires du décret du 26 août 1993 relatif à l'encadrement des loyers à Paris. Pour la première fois depuis 1989, date à laquelle des décrets similaires sont publiés chaque année pour la région parisienne, les conditions d'encadrement des loyers sont fortement assouplies au détriment des locataires pourtant durement touchés par la crise du logement. De plus, les critères retenus dans ce décret pour permettre aux propriétaires de déroger à la règle générale de révision des loyers lors du renouvellement des baux sont beaucoup trop complexes, rendant d'autant plus difficile pour les locataires la connaissance de leurs droits et la possibilité de se défendre des hausses abusives. Les locataires de la région parisienne, déjà placés dans une situation difficile au regard du niveau de loyers pratiqués, risquent donc de souffrir de l'application de ce nouveau décret qui ne manquera pas, compte tenu de la complexité de son interprétation, d'entraîner des hausses et des dérapages. C'est pourquoi il lui demande de prendre des mesures visant à compenser ses conséquences négatives et, en particulier, à aider les locataires à défendre leurs droits lors de la révision de leurs loyers et de revenir à une conception plus stricte de l'encadrement des loyers.

Texte de la réponse

La loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs du secteur privé 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 est intervenu pour la région parisienne tous les ans 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. Tel est l'objet du décret no 93.1017 du 24 août 1993. Comme précédemment, le nouveau décret 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 cela, deux situations peuvent se présenter : soit 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) ; soit lorsque le dernier loyer est manifestement sous-évalué : dans ce cas, 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, ou sur six ans si la hausse est de plus de 10 p. 100. On peut évaluer à 70 000 le nombre de baux venant en

renouvellement a Paris dans cette periode. Parmi ceux-ci, seuls ceux dont le loyer est manifestement sous-évalue pourront donner lieu a reevaluation de loyer. En ce qui concerne la mise en oeuvre de ces dispositions, elle ne devrait pas soulever plus de difficultes que celle de la loi elle-meme. En effet, le decret ne fait que limiter la hausse du loyer a la moitie de celle qui resulterait de l'application de la loi. Enfin, en cas de desaccord sur le montant du loyer propose ou sur l'appréciation de la sous-évaluation manifeste du loyer, l'une ou l'autre des parties a la faculté de saisir la commission departementale de conciliation, et, a défaut d'accord amiable, le juge.

Données clés

Auteur : [M. Sarre Georges](#)

Circonscription : - SOC

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5945

Rubrique : Baux d'habitation

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 septembre 1993, page 3012

Réponse publiée le : 13 décembre 1993, page 4516