



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Loyers

Question écrite n° 7239

Texte de la question

M. Jean de Gaulle appelle l'attention de M. le ministre du logement sur les conséquences que risque d'entraîner le décret no 93-1017 du 24 août 1993 relatif à l'évolution des loyers du secteur privé dans l'agglomération de Paris, pris en application de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986, qui prévoit qu'un décret peut fixer le montant maximum de l'évolution des loyers du secteur privé dans la zone géographique ou l'évolution des loyers révèle une situation anormale. Ce décret ne concerne que les renouvellements des baux pour les locataires en place. Mais désormais, le propriétaire peut proposer au locataire une augmentation, en rapprochant le montant du loyer du logement de ceux en usage dans le même quartier. Ainsi, s'il juge le loyer « manifestement sous-évalué », il peut demander une somme égale à la moitié de la différence entre le loyer du logement loué et ceux des logements du voisinage, sur trois ou six ans. Les objectifs sont certes louables. Il s'agit, en effet, d'inciter les propriétaires soit à louer les logements vides, soit à investir dans l'immobilier afin de relancer le parc locatif privé. Mais la contrepartie ne réside-t-elle pas dans l'alourdissement de la charge du logement dans le budget des ménages à revenus faibles ? Par ailleurs, ce texte pourrait avoir des effets inflationnistes dans la mesure où la notion de « loyer sous-évalué » est très floue. De plus, la réévaluation qu'il permet serait, dans de nombreux cas, purement spéculative, puisque depuis 1986 les loyers ont connu une possibilité de réévaluation avec l'évolution normale des loyers chaque année. En conséquence, il lui demande, d'une part, si ce décret, qui permet un retour progressif à la liberté des loyers, ne risque pas de provoquer une accélération des augmentations des loyers en Ile-de-France, pénalisant ainsi de nombreux foyers aux revenus modestes ou moyens, logés dans le secteur locatif privé, et, d'autre part, dans quelle mesure un système de contrôle de ces hausses de loyers pourrait être envisagé.

Texte de la réponse

La loi no 89-462 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 le précédent, 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 ceux-là, 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 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 paye et le loyer qui resulterait d'une fixation d'apres les loyers du voisinage. Le niveau des loyers du voisinage est etabli a partir de six references, dont quatre portant sur des logements dont les locataires sont en place depuis plus de trois ans. Lorsque le proprietaire a realise des travaux d'amelioration du logement d'un montant au moins egal a une annee de loyer, le loyer pourra etre reevalue dans la limite d'une hausse annuelle egale a 10 p. 100 du cout des travaux. La hausse du loyer sera appliquee progressivement, par paliers annuels sur la duree du nouveau bail. Les modalites fixees pour l'evolution des loyers sous-evalues par la loi du 6 juillet 1989 et le decret du 24 aout 1993 sont telles qu'elles ne devraient pas avoir d'effets inflationnistes. En cas de desaccord entre les bailleurs et les locataires, tant sur la notion de sous-évaluation que sur le montant du nouveau loyer, la loi du 6 juillet 1989 a prevu, pour l'une ou l'autre des parties, la possibilite de saisir la commission departementale de conciliation et, a defaut d'accord devant cette instance de conciliation, le juge.

Données clés

Auteur : [M. de Gaulle Jean](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7239

Rubrique : Baux d'habitation

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 octobre 1993, page 3631

Réponse publiée le : 17 janvier 1994, page 278