



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 46541

Texte de la question

Mme Martine Aurillac appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les baux d'habitation régis par la loi 1948. On dénombre encore beaucoup d'appartements, notamment dans les grandes villes, dont les baux relèvent de la loi 1948. Cette loi a permis et permet encore à de nombreux locataires d'être logés dans des conditions financières très intéressantes compte tenu de l'évolution du marché. Ces appartements ont un rôle social incontestable, d'autant plus qu'ils ont permis aux enfants de ces locataires de se maintenir dans les lieux aux mêmes conditions. Néanmoins, il existe malheureusement un certain nombre d'abus notamment lorsque les locataires ont des revenus qui ont évolué considérablement à la hausse au cours des ans. Or, il n'existe aucune possibilité de revoir leurs loyers et de tenir compte de l'évolution de leur situation financière. Dans le même temps, les propriétaires d'un de ces appartements rencontrent parfois des difficultés financières. Ces difficultés sont d'autant plus importantes qu'ils doivent payer les travaux d'entretien, de modernisation et de rénovation de ces immeubles et les impôts locaux. Au final, cet appartement devient pour eux un gouffre financier puisque les loyers modestes qu'ils perçoivent ne peuvent couvrir les frais qui sont à leur charge, en particulier lorsque des travaux importants ont été engagés. En conséquence, elle lui demande s'il entend prendre des mesures, éventuellement l'allègement de certains impôts locaux, pour les propriétaires d'un appartement loué sous la loi de 1948 qui doivent faire face à des difficultés financières parfois lourdes. Ces allègements pourraient permettre, de ce fait, le maintien d'appartements qui contribuent au logement de personnes souvent âgées ou modestes, sans pénaliser à l'excès lesdits propriétaires.

Texte de la réponse

Les locaux soumis à la réglementation de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée bénéficient de modalités particulières pour la détermination de l'assiette de la seule taxe foncière sur les propriétés bâties. Ainsi, conformément au 1 du III de l'article 1496 du code général des impôts, pour l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, la valeur locative des locaux loués au 1er janvier 1974 sous le régime de la réglementation de la loi de 1948 est égale au plus faible des deux chiffres constitués soit par la valeur locative cadastrale déterminée dans les conditions de droit commun, soit par le loyer réel à la date du 1er janvier 1970 affecté des coefficients correspondant aux augmentations de loyers intervenues depuis cette date sans qu'il soit tenu compte des majorations pour insuffisance d'occupation ou pour usage professionnel. Toutefois, si ce loyer est notablement inférieur aux prix de location généralement constatés pour les locaux de l'espèce, la base de taxe foncière est évaluée par comparaison avec celle afférente à ces locaux. Ces dispositions vont dans le sens des préoccupations de l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [Mme Martine Aurillac](#)

Circonscription : Paris (3^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46541

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 mai 2000, page 3061

Réponse publiée le : 29 janvier 2001, page 608