



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

prix

Question écrite n° 26131

Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le décret n° 2012-1090 du 27 septembre 2012 modifiant le décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel. Il lui demande de bien vouloir lui dresser un bilan de ce dispositif depuis sa mise en œuvre.

Texte de la réponse

La loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 prévoit que le calcul du loyer des logements soumis à ses dispositions résulte de la multiplication de la surface, dite corrigée, par un prix du m² qui varie selon la catégorie à laquelle est rattaché le logement, elle-même déterminée en fonction du niveau de confort des logements concernés. La réévaluation annuelle des loyers de ces logements est déterminée par décret selon la catégorie à laquelle ils appartiennent. Le décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 pris pour application de la loi susvisée précise les modalités de réévaluation des loyers des logements concernés et fixe les augmentations maximales de loyers autorisées. Les ministres en charge du logement et des finances modifient chaque année ce décret et fixent ces augmentations en prenant en compte l'évolution de l'indice légal de référence pour les loyers (IRL) mais aussi des éléments conjoncturels. En effet, les augmentations proposées ont toujours veillé à maintenir une certaine incitation des bailleurs à entretenir leur patrimoine mais aussi à préserver les intérêts des locataires dont une grande majorité est composée de personnes âgées, dont les ressources sont essentiellement constituées de pensions et retraites modestes d'un montant moyen mensuel estimé à 877 € pour les femmes et à 1 524 € pour les hommes (source INSEE). Au cours des premières années d'application de la loi, les loyers des logements concernés étant très en dessous du niveau des loyers du parc locatif privé entrant dans le champ de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, l'augmentation proposée était fixée au-delà de l'indice légal de référence en vigueur. Entre 1990 et 1993, il y eut une augmentation différenciée des loyers entre les logements des catégories II (A, B, C) et III (A et B). Puis, à partir de 1993, l'augmentation fut identique à toutes les catégories de logements et elle se situa à hauteur de 4 % jusqu'en 1996, puis fut ramenée à 3 % en 1997 et à 2 % en 1998. De 1999 à 2009, compte tenu de la différence de loyer persistant entre les logements régis par la loi n° 89-460 du 6 juillet 1989 et ceux soumis à la loi du 1er septembre 1948 susvisée, en particulier dans l'agglomération parisienne, le principe d'un pourcentage d'augmentation différencié entre l'agglomération parisienne et le reste du territoire fut retenu. Depuis 2010, l'augmentation est uniforme pour les logements de catégories I à III. S'agissant des logements de la catégorie IV, ceux-ci n'ont bénéficié d'aucune augmentation légale de loyer depuis 1967. En effet, ces derniers ne correspondent pas ou plus aux normes minimales d'habitabilité ni aux caractéristiques du logement décent et doivent faire l'objet de travaux d'amélioration importants permettant leur reclassement dans une catégorie supérieure. Le décret n° 2013-863 du 26 septembre 2013 modifiant le décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel a fixé les augmentations des loyers pour 2013 à 1,54 %, correspondant à l'IRL du premier trimestre de l'année.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morel-A-L'Huissier](#)

Circonscription : Lozère (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26131

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [7 mai 2013](#), page 4898

Réponse publiée au JO le : [25 février 2014](#), page 1831