



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948

Question écrite n° 21026

Texte de la question

M. Jean-Michel Mis attire l'attention de Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948. Élaborée dans un contexte de crise du logement après la seconde guerre mondiale, la loi du 1er septembre 1948 était destinée à faire face aux difficultés de logement dans l'immédiat après-guerre. À l'heure actuelle, ce régime propose toujours des loyers à prix préférentiels et fait bénéficier les locataires et leurs proches du droit au maintien dans les lieux. En cas de décès du bailleur, le contrat de location se poursuit, avec les héritiers du bailleur ayant hérité de la propriété du logement. Si cette loi est connue pour être favorable aux locataires du fait de loyers réglementés généralement très bas et du droit au maintien dans les lieux, il convient toutefois de constater que ce régime constitue un facteur de blocage et de maintien d'un parc locatif de mauvaise qualité, les propriétaires n'ayant pas les moyens, compte tenu de la faiblesse des loyers qu'ils perçoivent, de financer les indispensables travaux d'amélioration de ces logements. Les propriétaires se voient ainsi obligés de supporter d'importantes charges liées à la conservation de leur patrimoine en contrepartie d'un loyer d'un montant extrêmement modeste. Ce régime constitue donc un vrai obstacle pour les bailleurs dans la mesure où ils ne peuvent pas augmenter les prix des loyers de leur seule volonté. Même si la « loi Méhaignerie » de 1986 a amélioré certaines dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, en permettant aux bailleurs d'imposer aux locataires la sortie forcée de la loi du 1er septembre 1948, elle concerne uniquement les logements de catégorie II B et II C. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer les intentions du Gouvernement en la matière et notamment s'il est envisagé d'abroger la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 qui n'est plus en adéquation avec l'actuel marché locatif.

Texte de la réponse

Les logements soumis à loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement sont ceux construits avant le 1er septembre 1948 et situés sur certaines communes de plus de 10 000 habitants ou limitrophes. Classés par catégories en fonction des éléments d'équipement et de confort du logement, leurs loyers sont révisés chaque année dans les conditions fixées par un décret qui majore les prix de base au mètre carré de chacune des catégories. Les propriétaires de ces logements peuvent proposer à leurs locataires de conclure un bail de sortie progressive de la loi de 1948 à la condition que les logements répondent à un certain confort, à savoir ceux classés dans la catégorie IIB et IIC aux termes de la loi de 1948 précitée, et que les locataires n'aient pas des ressources inférieures à un certain seuil. Ce bail de sortie progressive du régime est d'une durée 8 ans et a un nouveau loyer fixé en fonction des loyers pratiqués dans le voisinage. À l'expiration du bail, le logement est soumis au régime de droit commun des baux régi par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. En 2013, selon l'enquête nationale "logement" réalisée par l'institut national des statistiques et des études économiques (INSEE), le nombre de logements régis par la loi de 1948 a été évalué à 131 400 alors qu'en 2006 la même enquête comptabilisait 263 260 logements, soit une diminution de 51 %. Les logements soumis à la loi de 1948 continuent donc à disparaître progressivement, démontrant la réalité de l'usage des

dispositions réglementaires précitées. Aussi, le Gouvernement n'envisage pas de modifier les dispositions liées à la loi du 1er septembre 1948 dont la procédure permet au propriétaire une sortie de ce régime dans un délai raisonnable tout en prenant en compte la situation du locataire.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Michel Mis](#)

Circonscription : Loire (2^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 21026

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 juillet 2019](#), page 5992

Réponse publiée au JO le : [15 octobre 2019](#), page 8815