



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Loyers

Question écrite n° 3113

Texte de la question

M. Jean de Boishue attire l'attention de M. le ministre du logement sur la charge de plus en plus lourde que représente le logement dans le budget des familles. Le décret no 89-590 du 28 août 1989 - pris en application de l'article 18 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 - indexe les augmentations de loyers du secteur privé dans l'agglomération parisienne, sur le coût de la construction et a donc permis une limitation des hausses de loyer. Ce dernier n'a cependant qu'une validité maximale d'un an et de nombreux locataires craignent qu'il ne soit pas reconduit en août 1993. Devant l'absolue nécessité de contenir la hausse des loyers, il lui demande en conséquence de bien vouloir prendre toutes les dispositions nécessaires pour que ce décret soit reconduit.

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 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 : 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) ; lorsque ce dernier est manifestement sous-évalué, 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 6 références dont 4 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. On peut évaluer à 70 000 le nombre de baux venant en renouvellement à Paris dans cette période. Parmi ceux-ci, seuls ceux dont le loyer est manifestement sous-évalué pourront donner lieu à réévaluation de loyer. Il est enfin rappelé que l'appréciation de la sous-évaluation manifeste d'un loyer peut être soumise par le locataire à la commission départementale de conciliation et au contrôle du juge.

Données clés

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

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3113

Rubrique : Baux d'habitation

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 28 juin 1993, page 1798

Réponse publiée le : 18 octobre 1993, page 3573