



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 28489

### Texte de la question

M. Jean-Claude Mignon appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur la situation de nombreux locataires de logement de type ILN de l'est parisien gérés par l'OPAC de Paris. Ceux-ci se plaignent, en effet, depuis de nombreuses années, de l'existence d'importantes disparités tant en ce qui concerne le prix au mètre carré pour des appartements en tous points semblables situés, par ailleurs, dans un même groupe d'immeubles que pour ce qui est des taux d'augmentation de loyers qui leurs sont appliqués. Ainsi, le prix au mètre carré varie actuellement du simple au double en fonction de la date d'entrée dans les lieux. Les locataires sont ainsi divisés, d'une manière tout à fait artificielle, en trois catégories : les plus anciens (entrés avant 1987) qui bénéficient des loyers les plus bas, ceux entrés entre cette date et 1999 qui paient le prix fort et ceux, enfin, entrés courant 1997 uniquement qui ont bénéficié d'une « promotion » de l'OPAC afin d'occuper des logements vacants à des loyers inférieurs à ceux payés par les anciens locataires. Par ailleurs, les taux d'augmentation des loyers pratiqués depuis près de dix ans, toujours supérieurs au taux de l'inflation, ont conduit à une augmentation de près de 50 % sur cette période alors que les revenus des locataires n'ont pas augmenté dans les mêmes proportions. Certains locataires se trouvent désormais, soit pour des raisons de chômage, soit de retraite ou de changement de situation familiale après une séparation ou un décès, dans de graves difficultés financières qui ne leur permettent plus de faire face à leurs échéances. Il lui demande, par conséquent, s'il entend prendre des mesures réglementaires afin de ramener à 40 francs le mètre carré habitable tous les loyers supérieurs à ces 40 francs ainsi que des mesures tendant à assurer la nécessaire transparence de l'information sur les charges ainsi que sur les critères concourant à la détermination du prix au mètre carré et de la surface habitable.

### Texte de la réponse

Les immeubles dits ILN (immeubles à loyer normal) ont été financés avec des aides de l'Etat afin de favoriser une mixité du parc de logements sociaux. A la différence des logements de type HLM et ILM (immeubles à loyer moyen), leur attribution n'est pas subordonnée au respect d'un plafond de ressources. Bien qu'appartenant à des bailleurs sociaux, ils ne peuvent être considérés comme destinés au logement des personnes défavorisées visées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990. Le mode de fixation et d'évolution des loyers pratiqués des logements ILN obéissent aux mêmes règles que celles fixées pour l'ensemble des logements HLM par le livre IV du code de la construction et de l'habitation. Ainsi, les minima des loyers des logements construits en application de la législation sur les HLM non conventionnés sont fixés par l'arrêté du 13 juillet 1973 modifié, en fonction d'un pourcentage du prix de revient propre à chaque catégorie d'immeuble. Les ILN étant définis comme des immeubles à loyer normal, il n'est pas fixé de loyer maximum pour cette catégorie. L'évolution des loyers pratiqués est encadrée par l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, qui précise que l'augmentation des loyers ne peut en aucun cas excéder 10 % d'un semestre par rapport au semestre précédent. Le loyer calculé en mètre carré de surface corrigée est fixé librement par l'organisme lors d'une nouvelle location. Il en ressort qu'en fonction de la politique menée par l'organisme à un moment donné, compte tenu en particulier de l'état du marché du secteur locatif, le loyer des nouveaux locataires peut être différent de

celui acquitté par certains locataires ayant emménagé à une date antérieure. Le Gouvernement a pris depuis 24 mois différentes mesures financières visant à diminuer le coût des constructions et des réhabilitations dans les logements sociaux, qui, cumulés avec la baisse du taux de rémunération du livret A, ainsi que la réduction de l'inflation, permet aux organismes HLM de disposer de marges de manoeuvre suffisantes pour maîtriser les loyers. Dans ce contexte favorable, le Gouvernement a recommandé qu'en 1999 la hausse des loyers n'excède pas 1 %. Dans l'hypothèse où des locataires auraient des difficultés à faire face au paiement des loyers, du fait d'une modification de leurs revenus, ils doivent rechercher un compromis avec leur bailleur social. Ils peuvent également demander une mutation à l'intérieur du parc du bailleur social. Les charges récupérables sont exigibles sur le fondement de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à l'usage des différends du bien loué, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de ce bien. La liste de ces charges est fixée par le décret n° 82-355 du 9 novembre 1982. L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 précise que ces charges peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. Le mode de répartition de ces charges entre les locataires est déterminé librement par le bailleur qui choisit la clé de répartition qui lui paraît la mieux adaptée ; elle peut être la surface chauffée, la surface corrigée, le nombre de personnes vivant au foyer ou tout autre critère.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Claude Mignon](#)

**Circonscription :** Seine-et-Marne (1<sup>re</sup> circonscription) - Rassemblement pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 28489

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 19 avril 1999, page 2308

**Réponse publiée le :** 19 juillet 1999, page 4454