



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 15889

Texte de la question

M. Pierre Lang attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur l'opportunité d'une sortie rapide et effective du dispositif suranné de la loi de 1948. Le caractère injuste du maintien de la loi de 1948 apparaît pleinement lorsqu'on compare les prix actuellement pratiqués sur le marché locatif avec les montants modiques versés dans le cadre du régime dérogatoire de 1948. Les jeunes aujourd'hui à la recherche d'un appartement sont contraints de payer des sommes élevées pour se loger, tandis que d'autres continuent à bénéficier de loyers manifestement sous-évalués. Dans cette perspective, l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) a formulé des propositions intéressantes. Ainsi l'UNPI souligne que la réforme en préparation, pour être d'une quelconque utilité, devrait concerner les personnes de plus de soixante-dix ans, qui sont nombreuses parmi les occupants à la loi de 1948. De même, il conviendrait de supprimer certains abus, en particulier les bénéficiaires d'un loyer de 1948 qui sont par ailleurs propriétaires d'une résidence secondaire, ce qui est plus fréquent qu'on ne le croit. Ces personnes doivent être exclues du régime de 1948, car il s'agit d'un détournement du dispositif. Dans le même sens, il apparaît nécessaire d'introduire une condition d'occupation suffisante du bien, consistant notamment à considérer qu'au-delà de 50 m², une personne seule n'occupe plus suffisamment le logement. Cependant, les propositions de l'UNPI demeurent trop timides sur certains points. Ainsi, il est difficilement compréhensible qu'un bail transitoire de huit ans soit accordé aux locataires à la loi de 1948 qui ont de bons revenus. La sortie progressive du dispositif, étalant le rattrapage du loyer sur une longue période, devrait être réservée aux personnes aux revenus très modestes, sachant qu'elles percevront en outre l'allocation logement pour les aider. En revanche, lorsqu'il s'agit de locataires aux revenus suffisants, et lorsque le propriétaire consent à faire les travaux de rénovation, il semble logique d'appliquer tout de suite l'augmentation corrélative du loyer. Ces locataires ont alors tout le confort d'un appartement en loyer libre, et aucun bail transitoire ne saurait perdurer s'agissant de personnes qui ont tout à fait les moyens de payer le prix normal. C'est pourquoi il souligne l'importance d'une sortie effective et rapide du régime de la loi de 1948, sans condition d'âge, et sans prolonger artificiellement les baux par des dispositifs transitoires lorsque les revenus du locataire sont suffisants. La loi de 1948 lèse depuis longtemps les petits propriétaires, qui ne sont pas incités à entreprendre des travaux d'entretien ou de rénovation de leur bien, puisqu'ils n'en tirent aucune rentabilité. Cette situation conduit à la dégradation d'immeubles, préjudiciable aux autres occupants et aux locataires de 1948 eux-mêmes. Dès lors, il aimerait savoir s'il entend prendre des mesures énergiques pour mettre un terme à ce régime dérogatoire devenu totalement inadapté, tant au marché locatif actuel, qu'aux ressources et conditions réelles des occupants à la loi de 1948.

Texte de la réponse

A l'époque où elle a été adoptée, la loi du 1er septembre 1948 représentait une mesure de libéralisation, après une période de gel des loyers qui avait complètement figé le marché de l'immobilier, notamment locatif, pendant l'entre-deux-guerres. Aujourd'hui, cette loi est au contraire devenue 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 travaux d'amélioration de ces logements. Aussi, le Gouvernement a-t-il

décidé d'un retour progressif au droit commun des logements actuellement régis par la loi de 1948. Ce retour au droit commun pourrait être étalé sur plusieurs années, assorti d'aménagements pour les locataires âgés ou à faibles ressources et accompagné d'une remise à niveau par les propriétaires du confort de ces logements si cela s'avère nécessaire. Une concertation est en cours afin d'élaborer un dispositif législatif qui sera présenté au Parlement d'ici à la fin de l'année dans le cadre de la loi relative à l'habitat.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Lang](#)

Circonscription : Moselle (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15889

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 avril 2003, page 2621

Réponse publiée le : 16 juin 2003, page 4784