ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 41283

Texte de la question

M. Jean-Claude Guibal attire l'attention de Mme la ministre du logement sur le régime des baux soumis à la loi du 1er septembre 1948. Ce régime est resté, conformément à sa vocation, très favorable aux locataires qui bénéficient de loyers conventionnés très faibles et du maintien dans les lieux pour les personnes âgées de plus de 65 ans. Les bailleurs participent à cet égard à un effort de solidarité sans pouvoir bénéficier en contrepartie d'un quelconque allègement fiscal. Bien que ce parc de logements soit en diminution constante depuis 1986, il reste encore environ 200 000 logements régis par la loi de 1948. Il convient de préciser que la durée d'occupation atteint 21 ans, alors qu'elle est en moyenne de 6 ans pour le secteur locatif libre, le droit de reprise restant très limité. Il lui demande donc si le Gouvernement entend faire évoluer ces baux d'habitation et, notamment, faire accéder les propriétaires-bailleurs à la défiscalisation.

Texte de la réponse

La loi du 1er septembre 1948 a été mise en place pour faire face à la pénurie de logements suite à la Seconde Guerre mondiale. Toutefois pour faciliter le retour au droit commun de ces logements et remédier à cette situation, différentes procédures ont déjà été engagées. Les parties ont tout d'abord été incitées à sortir, par voie contractuelle, du champ d'application de cette loi en concluant des baux dérogatoires (art. 3 de la loi précitée) soumis à un régime plus libéral, notamment en matière de loyers. Certaines catégories de locaux ont ensuite été sorties du dispositif par voie législative. Ce fut le cas des locaux relevant des catégories exceptionnelles, 1 et 2A. Par ailleurs, la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, a accéléré la démarche en organisant la sortie du dispositif de tous les logements vacants ou devenus vacants à l'exception des logements de catégorie IV, et en ouvrant la faculté aux bailleurs des locaux de catégorie 2B et 2C de sortir, dans certaines conditions, de ce régime. Ainsi le bailleur d'un local classé en sous-catégorie II B ou II C peut proposer au locataire ou occupant de bonne foi un bail de huit ans permettant une sortie progressive du dispositif, sauf si le locataire ou l'occupant de bonne foi dispose de ressources suffisantes, cumulées avec celles des autres occupants du logement, inférieures à un seuil fixé par décret, assurant ainsi une protection des locataires disposant de ressources modestes. Enfin, l'article 85 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a limité les conditions de transmission des baux lors du décès de la personne titulaire du bail. Le parc locatif régi par la loi du 1er septembre 1948 est en constante diminution et ne représentait plus que 240 000 logements en 2006 contre 520 000 en 1988. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé que le montant des loyers concernés fasse l'objet d'une exonération fiscale, au-delà des régimes de droit commun.

Données clés

Auteur : M. Jean-Claude Guibal
Circonscription : Alpes-Maritimes (4e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 41283

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE41283

Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement
Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clée(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 30 mars 2010
Question publiée le : 10 février 2009, page 1247
Réponse publiée le : 6 avril 2010, page 4067