

15ème législature

Question N° : 5675	De Mme Valérie Bazin-Malgras (Les Républicains - Aube)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
Rubrique > logement	Tête d'analyse > Sortie loi de 1948	Analyse > Sortie loi de 1948.
Question publiée au JO le : 20/02/2018 Réponse publiée au JO le : 11/12/2018 page : 11400 Date de changement d'attribution : 16/10/2018		

Texte de la question

Mme Valérie Bazin-Malgras attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur le désarroi exprimé par les propriétaires de logements loués sur le régime de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948. En effet, si le champ d'application de cette loi s'est fortement réduit depuis l'origine, tant du point du vue géographique que matériel, il n'en demeure pas moins que les bailleurs concernés la jugent extrêmement contraignante. Si le législateur permet, sous certaines conditions tenant à la classification du logement et aux ressources du locataire, au bailleur d'un logement soumis à la loi de 1948 d'imposer au preneur la sortie progressive de cette législation au bout de 8 ans, cette possibilité ne constitue pas une réponse satisfaisante pour les bailleurs les plus âgés. Aussi, elle lui demande de réfléchir à la possibilité de faire évoluer cette loi d'exception promulguée 3 ans après la fin de la guerre, qui ne permet plus aux propriétaires d'entretenir leur patrimoine.

Texte de la réponse

Les logements soumis à la 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 de telles communes. Les loyers de ces logements, classés par catégories en fonction des éléments d'équipement et de confort du logement, 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 leur locataire 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 II B et II C 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 de 8 ans et un nouveau loyer est 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 régis par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. En 2013, selon l'enquête nationale « logement » réalisée par l'institut national de la statistique 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 sont donc voués à disparaître. 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.

