

N° 151  
—  
**SÉNAT**

SESSION ORDINAIRE DE 1995-1996

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 20 décembre 1995.

**PROJET DE LOI**

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE,

*relatif au supplément de loyer de solidarité,*

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la commission des Affaires économiques et du Plan, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

*L'Assemblée nationale a adopté, en première lecture, le projet de loi dont la teneur suit :*

---

Voir les numéros :  
Assemblée nationale (10<sup>e</sup> législ.) : 2319, 2382 et T.A. 440.

---

Logement et habitat.

## Article premier.

I. – Le chapitre premier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est intitulé : « Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources. – Supplément de loyer de solidarité. »

II. – Il est créé, dans ce chapitre, une section I comportant les articles L. 441-1 à L. 441-2 et intitulée : « Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources. »

III. – Dans ce chapitre, l'article L. 441-3 est remplacé par une section 2 ainsi rédigée :

### *« Section 2*

#### *« Supplément de loyer de solidarité.*

*« Art. L. 441-3. – Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 10 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. Ils doivent exiger le paiement d'un tel supplément dès lors qu'au cours du bail le dépassement du plafond de ressources est d'au moins 40 %.*

*« Les dernières ressources connues de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie que ces ressources sont inférieures d'au moins 10 % à celles de l'année de référence.*

*« Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé.*

*« Chaque organisme d'habitations à loyer modéré détermine, selon les conditions fixées ci-après, les modalités de calcul du montant du supplément de loyer de solidarité.*

*« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts.*

« *Art. L. 441-4.* – Le montant du supplément de loyer de solidarité est obtenu en appliquant le coefficient de dépassement du plafond de ressources au supplément de loyer de référence du logement.

« Ce montant est plafonné pendant une durée de trois ans au plus lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède une fraction, fixée par décret en Conseil d'État, des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

« *Art. L. 441-5.* – L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe par département les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources en fonction de l'importance de ce dépassement. Il peut également tenir compte dans la fixation de ce coefficient du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer. Il fixe un seuil de dépassement du plafond de ressources en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible. Ce seuil ne peut ni être inférieur à 10 % ni excéder 40 %.

« Les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources sont au moins égales à celles du coefficient prévu à l'article L. 441-8.

« *Art. L. 441-6.* – L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe le montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence en tenant compte de la qualité et de la situation géographique de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

« Le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence est au moins égal à celui prévu à l'article L. 441-8. Ce montant minimal s'impose à chaque organisme d'habitations à loyer modéré pour ses logements situés dans une même zone et dans un même département.

« *Art. L. 441-7.* – L'organisme d'habitations à loyer modéré communique la délibération relative au mode de calcul du supplément de loyer au représentant de l'État dans le département de situation des logements. A cette délibération est annexée la justification que le mode de calcul satisfait aux conditions des articles L. 441-5 et L. 441-6.

« Cette délibération devient exécutoire à l'expiration du délai d'un mois à compter de sa communication si, dans ce délai, le représentant de l'État n'a pas demandé une seconde délibération.

« La demande de seconde délibération est motivée. Elle est communiquée aux membres de l'organe délibérant de l'organisme d'habitations à loyer modéré préalablement à la seconde délibération. La seconde délibération est exécutoire dès que le représentant de l'État en a reçu communication.

« *Art. L. 441-8.* – En l'absence de délibération exécutoire, le supplément de loyer appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :

« – des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'État ; le seuil de dépassement du plafond de ressources prévu par ledit décret en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible est de 40 % ;

« – du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'État selon les zones géographiques tenant compte notamment de la population des agglomérations.

« *Art. L. 441-9.* – L'organisme d'habitations à loyer modéré demande annuellement à chaque locataire communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer permettant de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer et, le cas échéant, de calculer l'importance du dépassement du plafond de ressources. Le locataire est tenu de répondre à cette demande dans un délai d'un mois. L'organisme d'habitations à loyer modéré n'est pas tenu de présenter cette demande aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement mentionnée à l'article L. 351-1.

« A défaut et après mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours, l'organisme d'habitations à loyer modéré liquide provisoirement le supplément de loyer. Pour cette liquidation, il est fait application d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources égal au coefficient maximal adopté par l'organisme ou, à défaut, égal à la valeur maximale prévue par le décret mentionné à l'article L. 441-8. L'organisme d'habitations à loyer modéré perçoit en outre une indemnité pour frais de dossier dont le montant est fixé par décret en Conseil d'État.

« Lorsque le locataire a communiqué les renseignements et avis mentionnés au premier alinéa, le supplément de loyer afférent à la période de retard est liquidé définitivement. Le trop-perçu de supplément de loyer est reversé au locataire dans les deux mois.

« La mise en demeure comporte la reproduction du présent article.

« *Art. L. 441-10.* – Les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent au représentant de l'État dans le département du lieu de situation des logements les renseignements statistiques et financiers permettant l'établissement d'un rapport annuel sur l'application du

supplément de loyer dans le département. Ce rapport est soumis pour avis au conseil départemental de l'habitat.

« Le Gouvernement dépose tous les deux ans, sur le bureau des assemblées, un rapport sur l'application du supplément de loyer de solidarité.

« *Art. L. 441-11.* — L'organisme d'habitations à loyer modéré qui n'a pas procédé à l'enquête annuelle prévue à l'article L. 441-9 est passible d'une pénalité par logement dont le montant est fixé par décret dans la limite d'un maximum de 200 F par logement. L'organisme d'habitations à loyer modéré qui n'a pas exigé le paiement du supplément de loyer ou qui n'a pas procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement, à l'exclusion de celles relevant de la responsabilité propre d'un comptable public, est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 60 % des sommes exigibles et non mises en recouvrement.

« La sanction est prononcée par le représentant de l'État dans le département de situation après que l'organisme d'habitations à loyer modéré a été appelé à présenter ses observations.

« Le montant de la pénalité est recouvré au profit de l'État comme les créances de l'État étrangères à l'impôt et au domaine.

« *Art. L. 441-12.* — Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit nonobstant toute convention contraire.

« *Art. L. 441-13.* — Les dispositions de la présente section sont applicables aux personnes morales autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2.

« *Art. L. 441-14.* — Par dérogation aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de prêts locatifs aidés par l'État accordés par le Crédit foncier de France, aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen.

« Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

« *Art. L. 441-15 (nouveau)*. – Un décret en Conseil d'État détermine en tant que de besoin les conditions d'application de la présente section. »

*Article premier bis (nouveau)*.

A titre transitoire, les renseignements visés à l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré à partir d'enquêtes réalisées au deuxième semestre 1995 et portant sur les ressources de l'année 1994 peuvent être pris en compte pour le calcul du supplément de loyer de solidarité perçu en 1996.

*Article premier ter (nouveau)*.

L'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-4*. – En cas de sous-occupation du logement, le locataire peut, à sa demande, se voir attribuer un nouveau logement correspondant à ses besoins sans que lui soient opposables les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1. »

*Art. 2.*

La dernière phrase de l'article L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation est abrogée.

*Art. 2 bis (nouveau)*.

Il est inséré, après l'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation, un article L. 443-12-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-12-1*. – Le montant des suppléments de loyer versés au cours des cinq années qui précèdent la cession est déduit du prix à payer par le locataire qui achète le logement d'habitation à loyer modéré qu'il occupe. »

*Art. 2 ter (nouveau)*.

L'article L. 472-1-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 472-1-2. — Les dispositions de la section 2 du chapitre premier du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 précitée et aux sociétés d'économie mixte locales pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État. »

### Art. 3.

Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont validés les suppléments de loyer fixés en application du barème arrêté par la délibération du conseil d'administration du 8 novembre 1989 de la Régie immobilière de la ville de Paris en tant que la régularité de ces suppléments de loyer serait mise en cause à raison de l'annulation de cette délibération par la décision du Conseil d'État en date du 31 mars 1995.

### Art. 4.

Pour l'application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les plafonds de ressources fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré sont ceux en vigueur à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé. Cette disposition présente un caractère interprétatif.

### Art. 5.

Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont validés les barèmes de supplément de loyer devenus exécutoires avant la date de publication de la présente loi :

— en tant qu'ils ont été établis en fonction du loyer du marché ou en fonction d'un plafond de loyer fixé par l'administration pour certaines catégories de logements à loyer modéré ;

— en tant qu'ils n'ont pas été établis en fonction du nombre ou de l'âge des personnes vivant au foyer.

Sous la même réserve, l'exigibilité des suppléments de loyer ne peut être contestée en tant que ceux-ci résultent des barèmes ainsi validés.

### Art. 6.

Les dispositions de la section 2 du chapitre premier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation entreront en vigueur à la date qui sera fixée par le décret en Conseil d'État prévu à l'article L. 441-15 du même code et, au plus tard, dans un délai de quatre mois à compter de la publication de la présente loi.

Toutefois, les dispositions de l'article L. 441-8 relatives à l'absence de délibération exécutoire des organismes n'entreront en vigueur qu'à l'expiration du troisième mois suivant la date d'entrée en vigueur prévue au premier alinéa du présent article.

Les dispositions de l'article L. 441-9 sont applicables dès la publication de la présente loi.

Les barèmes établis en application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi cesseront d'avoir effet lorsque la délibération prévue à l'article L. 441-7 du même code est exécutoire et au plus tard à l'expiration du troisième mois suivant la date d'entrée en vigueur prévue au premier alinéa du présent article.

### Art. 7.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent de plein droit, à la date de leur entrée en vigueur, aux baux en cours et aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

*Délibéré en séance publique, à Paris, le 20 décembre 1995.*

*Le Président,*

**Signé : PHILIPPE SÉGUIN.**

