

N° 262

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1994-1995

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 5 avril 1995.
Enregistré à la Présidence du Sénat le 26 avril 1995.

PROPOSITION DE LOI

relative au calcul des suppléments de loyers que les organismes H.L.M. peuvent demander aux locataires dont les ressources sont supérieures aux plafonds réglementaires,

PRÉSENTÉE

Par MM. Philippe MARINI, Honoré BAILET, Mme Paulette BRISEPIERRE, MM. Auguste CAZALET, Jean CHERIOUX, Charles de CUTTOLI, Désiré DEBAVELAERE, Roger FOSSE, Yann GAILLARD, Adrien GOUTEYRON, Georges GRUILLOT, Emmanuel HAMEL, Jean-Paul HAMMANN, Jean-Paul HUGOT, Roger HUSSON, André JARROT, Michel MAURICE-BOKANOWSKI, Alain PLUCHET et Michel RUFIN,

Sénateurs.

(Renvoyée 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.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit la possibilité pour les organismes H.L.M. de demander un supplément de loyer aux locataires dont les ressources viennent à dépasser les plafonds réglementaires.

Il fixe également les critères qui doivent entrer dans la détermination des barèmes des suppléments, en précisant que ces derniers sont établis « par immeuble ou groupe d'immeubles, en fonction de l'importance du dépassement constaté, du loyer acquitté, ainsi que du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer ».

Plusieurs motivations avaient guidé le législateur, notamment :

— la recherche d'une équité sociale dans la destination des aides publiques au logement en même temps que la création d'une démarche de solidarité ;

— un souci d'humanité doublé d'une volonté de préserver les équilibres sociaux des quartiers, en permettant à des familles de rester dans les lieux moyennant une contribution complémentaire.

Ces finalités ont encore plus d'acuité aujourd'hui.

Mais le contexte a changé :

— pour les locataires des H.L.M. qui sont susceptibles d'être soumis à un supplément de loyer, le choix en matière de logement s'est beaucoup restreint depuis une dizaine d'années et nombre d'entre eux ne peuvent plus trouver à se loger dans des situations acceptables en dehors du parc H.L.M. du fait de la crise touchant le parc privé ;

— par ailleurs, les organismes H.L.M., confrontés à des difficultés financières croissantes dans l'exercice de leurs missions de base, sont de plus en plus nombreux à opter pour l'application d'un barème de supplément de loyer.

Conscients des difficultés actuelles du logement locatif, les organismes H.L.M. ont d'ailleurs pris des initiatives dans ce sens :

certains d'entre eux ont par exemple pris des dispositions afin que le loyer global ne soit jamais supérieur au loyer d'un logement équivalent du secteur privé. D'autres n'ont pas souhaité introduire dans le barème des dispositions discriminatoires en fonction du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer, pour ne pas compromettre des équilibres sociaux.

Aussi, il paraît important de garantir les finalités initiales du législateur, empreintes d'équité et d'humanité, en veillant par un assouplissement des règles en vigueur à ne pas évincer des logements H.L.M., par le biais de loyers devenus prohibitifs, des familles dont on sait :

— qu'elles ne pourront pas encore trouver facilement la solution à leur logement dans le marché actuel même si — comme chacun peut le constater — la dynamique insufflée en 1993 et 1994 autorise beaucoup d'espoir dans ce domaine ;

— qu'elles peuvent contribuer de façon non négligeable à assurer l'équilibre social de nos quartiers.

Telles sont les raisons pour lesquelles nous vous demandons de bien vouloir adopter la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

L'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation (loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les barèmes des suppléments de loyers répondent aux conditions précédentes lorsque, dans leur établissement par immeuble ou groupe d'immeubles, ils prennent en compte les loyers pratiqués dans le voisinage pour des immeubles ou groupe d'immeubles équivalents.

« Sont réputés affectés d'un coefficient égal à 1 les critères du barème correspondant au nombre et à l'âge des personnes vivant au foyer, lorsqu'aucune autre valeur ne leur est explicitement affectée par l'organisme H.L.M. »