

N° 167

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 1995-1996

Annexe au procès-verbal de la séance du 17 janvier 1996

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, relatif au supplément de loyer de solidarité.

Par M. Dominique BRAYE,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean-François-Poncet, *président* ; Gérard Larcher, Henri Revol, Jean Huchon, Fernand Tardy, *vice-présidents* ; Gérard César, William Chervy, Jean-Paul Emin, Louis Minetti, Louis Mornard, *secrétaires* ; Louis Althape, Alphonse Arzel, Mme Janine Bardou, MM. Bernard Barraux, Michel Bécot, Georges Berchet, Jean Besson, Claude Billard, Marcel Bony, Jean Boyer, Jacques Braconnier, Gérard Braun, Dominique Braye, Michel Charzat, Marcel-Pierre Cleach, Roland Courteau, Désire Debavelaere, Gérard Deltau, Fernand Demilly, Marcel Deneux, Rodolphe Desire, Jacques Dominati, Michel Doublet, Mme Josette Durrieu, MM. Bernard Dussaut, Jean-Paul Emorine, Léon Fatous, Philippe François, Aubert Garcia, François Gerbaud, Charles Ginésy, Jean Grandon, Francis Grignon, Georges Gruillot, Claude Haut, Mme Anne Heins, MM. Pierre Hérisson, Rémi Herment, Bernard Hugo, Bernard Joly, Edmond Lauret, Jean-François Le Grand, Félix Leyzour, Kleber Malecot, Jacques de Menou, Louis Mercier, Mme Lucette Michaux-Chevry, MM. Jean-Marc Pastor, Jean Pépin, Daniel Percheron, Jean Peyratitte, Alain Pluchet, Jean Pourchet, Paul Raoult, Jean-Marie Rausch, Charles Revet, Roger Rigaudière, Roger Rinchet, Jean-Jacques Robert, Jacques Rocca Serra, Josselin de Rohan, René Rouquet, Raymond Soucaret, Michel Souplet, Jacques Sourdille, André Vallet, Jean-Pierre Vial.

Voir les numéros

Assemblée nationale - 10^{ème} législ. - 2319, 2382 et T.A. 440.

Sénat - 151 et 168 (1995-1996).

Logement et habitat.

B. LES MÉNAGES CONCERNÉS PAR L'INSTAURATION DU SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ.....	23
C. LA DÉTERMINATION DU SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ.....	31
D. LES DISPOSITIONS DU PROJET DE LOI ADOPTÉES EN PREMIÈRE LECTURE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE.....	33
E. LA POSITION DE LA COMMISSION.....	35
EXAMEN DES ARTICLES.....	37
• <i>Article premier</i> Supplément de loyer de solidarité	37
• <i>Article additionnel après l'article premier</i> Prise en compte de l'évolution de la situation dans les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé	53
• <i>Article premier bis (nouveau)</i> Dispositions transitoires	53
• <i>Article additionnel après l'article premier bis (nouveau)</i> Harmonisation de la tutelle exercée sur les délibérations des organismes d'HLM	54
• <i>Article premier ter (nouveau)</i> Sous-occupation de logements locatifs sociaux	55
• <i>Article additionnel après l'article premier ter (nouveau)</i> Rapport sur l'occupation des logements HLM et son évolution	56
• <i>Article 2</i> Plafonds de ressources applicables aux ILM 28	57
• <i>Article 2 bis (nouveau)</i> Déduction du montant du surloyer en cas d'acquisition du logement	58
• <i>Article 2 ter (nouveau)</i> Extension du supplément de loyer de solidarité au patrimoine des SEM dans les départements d'outre-mer	59
• <i>Article 3</i> Validation des suppléments de loyer de la Régie immobilière de la ville de Paris	59
• <i>Article 4</i> Interprétation de l'article L.441-3 du code de la construction et de l'habitation	60
• <i>Article 5</i> Validation de certains barèmes de supplément de loyer	61
• <i>Article 6</i> Entrée en vigueur de la loi	63
• <i>Article 7</i> Application de la loi aux baux en cours	64
TABLEAU COMPARATIF.....	67
ANNEXES.....	95
• 1.- Arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.....	96
• 2.- Décret n° 93-203 du 5 février 1993 pris pour l'application de l'article 26 de la loi d'orientation pour la ville et relatif à l'article 1466 A du code général des impôts.....	98

Mesdames.

Messieurs.

Le projet de loi soumis à l'examen de notre Haute Assemblée s'attache à réformer le dispositif permettant d'exiger un supplément de loyer des locataires dont les revenus dépassent les plafonds de ressources.

Le principe même du surloyer est largement admis. Il est d'ailleurs appliqué chez notre voisin allemand depuis une loi de 1981, dans des conditions qui sont précisées ci-après. Il existe dans notre pays, sous des formes variables, depuis 1958. Le bilan que l'on peut faire de son application est cependant mitigé et conduit à la nécessité de réformer le dispositif. En effet, ce dernier entraîne un traitement inéquitable des locataires, dans la mesure où la mise en oeuvre du surloyer par les organismes d'HLM n'est que facultative. Or, ce mécanisme a été appliqué dans des conditions très différentes selon les organismes.

C'est pourquoi, le présent projet de loi rend-il le surloyer obligatoire au-delà d'un certain dépassement des plafonds de ressources, tout en maintenant la souplesse nécessaire à la prise en compte des réalités locales par les organismes et en conciliant les impératifs de justice sociale et de mixité sociale de l'habitat.

Il est certes regrettable que des contraintes liées à l'organisation des travaux parlementaires n'aient pas permis l'examen de ce texte préalablement au vote de la loi de finances pour 1996. En effet, dans son article 14, celle-ci institue un prélèvement sur le produit des surloyers, à la charge des organismes d'HLM. Il eut été plus logique de réformer au préalable le mécanisme du surloyer. Cependant, le produit de cette taxe, qui s'élèvera à 450 millions de francs environ, ne ponctionnera qu'une partie des recettes induites par le dispositif, le solde pouvant être librement employé par les organismes, notamment pour la construction et la réhabilitation des logements. En outre, dans un contexte de rigueur budgétaire, il faut souligner que, grâce à l'instauration de cette taxe, le montant des prêts locatifs aidés pourra être maintenu à 80.000 en 1996.

EXPOSÉ GÉNÉRAL

CHAPITRE PREMIER

LE SURLOYER S'INSCRIT DANS LE CADRE GLOBAL DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL MENÉE DANS CERTAINS PAYS EUROPÉENS

Sans procéder à une étude exhaustive, qui dépasserait le cadre du projet de loi soumis à l'examen de la Haute Assemblée, il paraît cependant intéressant de replacer la question des surloyers dans le cadre de la politique des loyers mise en oeuvre au sein des parcs sociaux des États membres de l'Union européenne, et plus globalement de la conception du logement social et de ses missions.

I. QUELQUES RAPPELS SUR LES POLITIQUES DU LOGEMENT SOCIAL EN EUROPE

Il n'y a pas de concept homogène de logement locatif social dans les différents États membres.

Ce premier constat rend les comparaisons malaisées. Néanmoins, quelques chiffres permettront de situer la place du logement social dans le parc locatif des pays européens (A), avant d'évoquer les modes de détermination de la demande éligible et du niveau de prix payé par les ménages concernés (B).

A. LA PLACE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE PARC LOCATIF DES ÉTATS MEMBRES

Tous les pays, à l'exception de la Grèce, possèdent un parc de logements sociaux. Le parc locatif social de l'Europe des Douze a ainsi été estimé à plus de 18 millions de logements, pour 64 millions de locataires, soit près de 20 % de la population concernée.

L'analyse¹ du nombre de logements sociaux pour 1.000 habitants permet de regrouper les États membres en deux catégories :

- Le premier groupe, bénéficiant de plus de 50 logements locatifs sociaux pour 1.000 habitants, est composé de 5 pays concentrés dans la moitié nord de la CEE, la France arrivant en 5ème position.

Au sein de cette classe de pays, et à l'exception de l'Allemagne, le parc locatif social représente plus de 45 % du parc locatif total. Il atteint 48,4 % du parc locatif total en France et s'élève à 63 % aux Pays-Bas et à 80 % au Royaume-Uni, c'est-à-dire que dans ces deux derniers pays, il s'est quasiment substitué au secteur locatif aidé.

- La seconde catégorie regroupe de façon moins homogène les pays bénéficiant de moins de 50 logements locatifs sociaux pour 1.000 habitants. Ces pays, localisés essentiellement dans le Sud de la CEE, ont adopté plus tardivement une politique de constitution d'un parc locatif social, mais possèdent surtout une plus grande capacité de satisfaction des besoins en logements par l'accession à la propriété.

¹ Cette étude est antérieure à l'élargissement à l'Europe des Quinze et ne concerne que la partie ouest de l'Allemagne.

Bien qu'un peu ancien, le tableau ci-dessous illustre ces données.

**PARCS LOCATIFS SOCIAUX COMPARÉS DES PAYS
MEMBRES DE LA CEE (1989)**

	Parcs locatifs sociaux	% du parc locatif	% du parc total	pour 1.000 habitants	rang	PIB/hab.
Pays-Bas	1.989.000	63.2	43.0	136.6	1	15.258
Royaume-Uni	5.966.000	78.3	26.4	104.5	2	15.383
Danemark	488.793	48.9	21.2	95.6	3	16.606
RFA	4.387.826	31.4	17.0	71.9	4	16.580
France	3.661.578	48.4	17.1	66.6	5	15.951
Irlande						
Belgique	124.741	55.0	15.0	33.9	6	9.381
Italie	253.278	18.0	7.0	25.7	7	14.712
Portugal	1.200.000	16.1	5.2	20.9	8	15.242
Espagne	118.000	11.3	4.4	11.6	9	7.838
Luxembourg	104.630	10.9	0.9	2.7	10	10.807
Grèce	1.000	2.2	ns	2.7	11	18.313
	0	0.0	0.0	0.0	12	7.928

B. LA DÉTERMINATION DE LA DEMANDE ÉLIGIBLE ET DU NIVEAU DE PRIX PAYÉ PAR LES LOCATAIRES

1. La demande éligible

La détermination de l'offre de logements sociaux ressort, quels que soient le pays et la nature de l'aide publique, des pouvoirs publics nationaux ou régionaux.

L'attribution des logements est, quant à elle, généralement du ressort de l'organisme, ce qui n'exclut pas la réservation d'un certain quota de logements attribués directement par les autorités locales (c'est le cas en France, mais aussi en Allemagne (partie ouest), Italie, Espagne, Royaume-Uni, Pays-Bas et Danemark).

La détermination de la demande éligible est généralement conditionnée au respect d'un niveau de revenu plafond, de façon à assurer l'affectation des logements à une certaine catégorie de demande (Belgique, Espagne, France, Luxembourg, Portugal, Allemagne). Toutefois, ce principe

n'est pas généralisable à l'ensemble des pays membres, puisque les parcs locatifs sociaux des Pays-Bas, du Danemark, de la Finlande, de la Suède, de la Norvège et du Royaume-Uni sont ouverts à tout ménage, indépendamment de son niveau de revenu. Il s'agit en réalité plus de logements d'utilité publique (fonction généraliste) que de logements sociaux à proprement parler.

2. Le niveau de prix

La politique du logement social a pour objectif d'offrir aux locataires ainsi retenus un logement dont le niveau de prix soit inférieur à celui du marché.

Dans ce but, l'action sur les coûts de production du service de logement a été beaucoup utilisée dans le passé, lorsque les objectifs quantitatifs étaient prédominants. Elle a conduit à concentrer de nombreux ensembles de logements sociaux dans les zones périphériques à faible niveau de valeurs foncières.

A l'heure actuelle, l'essentiel de l'action réside dans le mode de prise en charge des coûts de financement de la production et de leur répercussion sur le prix du service de logement.

Différents moyens sont utilisés pour réduire le niveau du prix d'équilibre :

- soit le ramener à un niveau forfaitaire inférieur défini politiquement (loyer social), au moyen d'une subvention d'exploitation versée à l'organisme (Allemagne, Pays-Bas avant la réforme de 1995) ;

- soit le moduler directement selon le revenu et la taille du ménage (Belgique, Italie, Luxembourg, Portugal, Royaume-Uni, Irlande). Dans ce cas, une péréquation s'opère au sein de l'organisme entre les loyers bas et les loyers élevés. Toutefois, cette péréquation est souvent synonyme de déséquilibre de gestion et de déficit d'exploitation ;

- soit l'imputer directement au ménage (France, Danemark, Suède, Finlande, Royaume-Uni). Dans ce cas, le ménage est éligible à une allocation logement dont le montant est calculé en fonction du niveau du loyer, de la taille du ménage et du niveau des revenus.

Comment s'inscrit la politique du surloyer dans ce contexte général ?

II. L'APPLICATION DU SURLOYER EN EUROPE

A. LES CONDITIONS DE LA MISE EN PLACE D'UN SURLOYER

Seuls deux États membres de l'Union européenne appliquent le surloyer : il s'agit de l'Allemagne et de la France.

En effet, la mise en place d'un surloyer suppose :

① L'existence de plafonds de ressources légaux

Or, comme on l'a vu, la majorité des logements sociaux dans l'Union européenne sont accordés sans plafonds de ressources.

② L'existence d'un certain niveau de segmentation du marché entre locatif social et locatif privé, en termes notamment de différentiel de niveau de loyer

Les pays dans lesquels le logement social est conçu pour le plus grand nombre (fonction généraliste), sans plafonds de ressources et avec un différentiel de loyer faible vis à vis du parc privé, ne ressentent pas la nécessité de mettre en place un surloyer. Il s'agit des pays d'Europe du Nord (Suède, Norvège, Finlande, Danemark, Pays-Bas, Royaume-Uni).

③ L'existence d'un système de loyer fixe (loyer d'équilibre ou social) qui, malgré des correctifs apportés par des aides à la personne, ne permet pas d'ajuster le loyer en fonction de la croissance des revenus des ménages en place

Cela exclut, par conséquent, les pays qui ont organisé leur politique des loyers dans le parc social autour d'un loyer fonction des revenus (loyer directement calculé en fonction de la taille et des revenus du ménage locataire). Cette politique des loyers -que l'on trouve, comme on l'a dit précédemment dans les pays d'Europe du Sud, mais également en Belgique et dans le parc communal anglais- revient à transférer les risques de péréquation à l'organisme gestionnaire. Elle s'explique par une absence de système d'aide à la personne et se traduit généralement par un déficit qui est pris en charge par l'État ou les collectivités locales. Une telle pratique ne peut être imposée à des acteurs disposant d'une personnalité juridique propre et d'une obligation d'équilibre de gestion. Ces politiques ne s'appliquent, en outre, pas à des patrimoines sociaux importants, car les coûts seraient exorbitants.

Seuls deux pays remplissent ces trois conditions : la France et l'Allemagne.

Dans ces conditions, il a semblé intéressant d'étudier les modalités d'application du surloyer chez notre principal partenaire européen.

B. LE SYSTÈME ALLEMAND

Après avoir évoqué les principes régissant la politique du surloyer en Allemagne, nous illustrerons cette analyse par l'exemple du Land de Rhénanie du Nord-Westphalie.

1. Les principes régissant la politique du surloyer

Une loi fédérale de 1981 a prévu la mise en place du surloyer en Allemagne. Mais celui-ci n'a commencé à être appliqué qu'à partir de 1983.

a) Les objectifs du dispositif

Les principes généraux du surloyer en Allemagne résident dans le concept « d'occupation induite », c'est-à-dire d'occupation des logements sociaux contraire aux règles d'attribution -strictement appliquées- consécutive à l'évolution progressive des revenus des ménages locataires et au principe du loyer au coût réel. **L'idée du surloyer est apparue comme une contrepartie du droit au maintien dans les lieux et compte tenu de l'évolution rapide des revenus.**

Ses objectifs sont de trois ordres :

- **taxer les ménages qui bénéficient de cette « rente de situation »** de façon à neutraliser cet avantage vis-à-vis des ménages répondant aux critères de revenus et occupant un logement locatif privé. Ce supplément de loyer est fondé également sur le fait que si ce ménage était aujourd'hui demandeur d'un logement social, il serait non seulement exclu de toute procédure d'attribution, mais surtout exclu de la sélection préalable à l'inscription sur les listes d'attente ;

- **dégager des ressources afin de financer la construction de nouveaux logements sociaux** (les ressources dégagées depuis 1983 dans le

Land de Rhénanie du Nord-Westphalie ont permis la construction de 10.000 logements sociaux) :

● **inciter les ménages occupant indûment les logements sociaux à les libérer** en réduisant l'écart, souvent très important, entre les loyers sociaux et les loyers privés.

b) Les ménages concernés

Cette taxation ne s'applique cependant pas à l'ensemble des logements locatifs sociaux, ceci pour plusieurs raisons :

❶ Compte tenu du partage des compétences entre le Bund et les Länder, ces derniers ont toute liberté en la matière. Aussi, peuvent-ils soit ne pas appliquer la loi fédérale, soit l'appliquer, soit définir leur propre loi régionale en référence aux dispositions et à l'esprit de la loi fédérale.

En 1990, dix Länder sur onze l'appliquaient selon leur propre loi (le Land de Sarre s'est abstenu compte tenu de la faiblesse de son secteur locatif social). Les nouveaux Länder de l'ex-RDA en sont exclus.

❷ La loi fédérale stipule que la taxation ne peut intervenir que dans les communes où l'écart entre le loyer social et les niveaux des loyers privés est « considérable ». Ceci pour plusieurs raisons :

- l'objectif même de la taxation, qui vise à réduire cet écart quand il est trop important :

- la limite imposée par les niveaux des loyers comparatifs du secteur privé (le loyer social additionné du surloyer ne peut excéder le niveau du loyer dans le secteur privé) :

- les coûts administratifs de contrôle et de recouvrement étant fixes, un écart trop faible entre les loyers sociaux et les loyers privés engendrerait un rendement négatif de l'impôt.

❸ Le Land définit le plus souvent dans sa propre législation les critères de sélection des communes où les ménages locataires de logements sociaux seront taxés. De nombreuses communes rurales sont ainsi exclues de l'application de cette taxe. Toutefois, l'incidence sur le taux de couverture du parc locatif social est faible compte tenu de la forte concentration des logements dans les zones urbaines.

④ Les logements qui seront construits à partir de 1996 selon le nouveau régime d'aide, en fonction des revenus, en seront exclus, puisque le loyer de base sera fixé en référence aux loyers comparatifs du secteur privé, revenant à taxer « à la source » l'occupation induite, laquelle par ailleurs n'est plus fondée en droit puisque les plafonds de ressources systématiques ont été supprimés dans ce nouveau régime d'aide.

c) Le calcul du supplément de loyer

• Les modalités du calcul du supplément de loyer diffèrent d'un Land à l'autre. La complexité des méthodes de définition des niveaux effectifs de ressources des ménages témoigne de la volonté des concepteurs de coller au plus près de la réalité des revenus des ménages. Ce souci va jusqu'à prendre en compte les revenus escomptés pour l'année en cours lors du contrôle par la commune.

MONTANT DU SURLOYER

Dépassement de revenus de	Majoration en francs/m ² /mois	Logement de 80 m ²
20 % à 35%	1,75 francs	140 francs
35 % à 50 %	4,37 francs	350 francs
de + de 50 %	7,00 francs	560 francs

Concrètement, et selon la loi cadre fédérale, la taxe est calculée en fonction du degré de dépassement des plafonds de revenus. Elle s'exprime en DM/m²/mois et peut varier de 1,75 francs à 7 francs selon la loi cadre fédérale. Dans certains Länder, les lois régionales ont prévu des majorations allant jusqu'à 24,50 francs.

Pour un logement moyen de 72 m², un loyer de 1.764 francs (24,50 francs/m²/mois) peut être majoré par une taxe mensuelle de 126 francs, 314 francs et 504 francs, selon les classes de revenus d'appartenance.

d) La prise en compte des revenus

Comme en France, les revenus des ménages sont considérés au sens large, comme l'ensemble des ressources des personnes constituant le ménage.

Il s'agit, en général, de l'ensemble des revenus imposables du ménage auxquels s'ajoutent d'autres revenus non imposables, principalement des revenus de transfert, sous réserve de déductions forfaitaires.

Les revenus déclarés par les ménages lors du contrôle en année « t » correspondent aux revenus perçus en année « t-1 » et à ceux qui seront perçus en année « t ». La moyenne constituera le revenu qui sera pris en compte pendant une durée de trois ans durant laquelle la taxe sera perçue chaque mois. Un nouveau contrôle des revenus interviendra en année « t + 3 ».

e) Le contrôle des revenus

Le contrôle des revenus est effectué par le service du logement de la commune. Il intervient tous les trois ans, soit une couverture annuelle du parc social par tiers.

Un questionnaire est adressé à chaque locataire. L'absence de réponse se traduit par l'application du taux de surloyer le plus élevé.

Compte tenu de la fréquence du contrôle des revenus (tous les trois ans), les ménages peuvent demander un examen extraordinaire en cas de changement important de leurs revenus (modification de la composition du ménage, des niveaux de revenus salariaux ou de revenus de transfert).

Une réduction du surloyer peut également être demandée en cas de progression du loyer telle que le nouveau montant du loyer et du surloyer excède le niveau des loyers comparatifs du secteur total du privé.

f) L'affectation des recettes

Les recettes fiscales sont affectées à deux usages exclusifs définis par la loi fédérale et confirmés par la Cour fédérale :

- l'indemnisation forfaitaire des communes pour les frais de contrôle des revenus, de facturation de la taxe et de recouvrement. Le coût annuel d'administration s'élève à environ 260 millions de francs, pour une collecte brute de 2,275 milliards de francs, soit 11 % des recettes en 1990 ;

- le financement de la construction de logements locatifs sociaux pour les Länder. En 1990, près de 2 milliards de francs nets ont été dégagés et affectés exclusivement au budget du logement social des Länder. Toutefois, la pratique veut que certaines manipulations budgétaires se traduisent par une affectation réelle à d'autres dépenses (réhabilitation, notamment).

2. L'exemple du Land de Rhénanie du Nord-Westphalie

L'exemple du Land de Rhénanie du Nord-Westphalie est intéressant dans la mesure où il est le plus grand d'Allemagne (avec 17,6 millions d'habitants).

Disposant d'un parc de logements de 7.3 millions d'unités, il compte 1,3 million de logements locatifs sociaux, soit 17 % du parc total (taux identique en France).

La politique du Land en matière de surloyer est particulièrement volontariste.

Elle peut être résumée par les quelques données suivantes :

- un dépassement de revenus pris en compte plus vite (10 % contre 25 % (Bund)) ;

- un écart moyen de loyer de plus de 1,60 francs/m²/mois (128 francs pour un logement de 80 m²) entre logement social et logement privé dans une commune implique la mise en oeuvre du supplément de loyer (soit un taux de couverture du parc social de 99,9 %) ;

- des niveaux de surloyers nettement plus élevés que les taux fédéraux pouvant aller jusqu'à 24,50 francs/m²/mois ;

- 228.000 ménages taxés (17,5%) ;

- une contribution annuelle moyenne d'environ 4.100 francs par ménage (3.500 francs en moyenne fédérale) ;

- 3,5 milliards de francs collectés depuis 1983, ayant permis la construction de 10.000 logements supplémentaires.

Les taux de taxation sont les suivants :

Dépassement de revenus de	Majoration F/m2/mois	Logement de 80 m2
10 à 20 %	3,50 F	280 F
20 à 35 %	7,00 F	560 FF
35 à 50%	14,00 F	1.120 F
50 à 65%	19,25 F	1.540 F
plus de 65 %	24,50 F	1.960 F

Les revenus d'admission à la taxation sont présentés ci-dessous. Il s'agit des revenus annuels bruts exprimés en francs.

CLASSES DE REVENUS FAISANT L'OBJET D'UNE TAXATION : BAREME 94-95 NRW						
	revenus annuels bruts en FF					
Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6
Plafonds de ressources pour l'attribution	79695	115731	143451	171171	198891	226611
CLASSE 1 : DE 10% A 20% : TAXE DE 3,50 FF/M2/MOIS						
revenus hors déductions forfaitaires	88550	128590	159350	190150	220990	251790
retraités (déduction 10%)	89088	143577	177800	212015	246242	280465
fonctionnaires (déduction 20%)	117867	167737	208237	244737	283237	321737
employés (déduction 30%)	133497	190697	234899	278658	322700	366698
CLASSE 2 : DE 20% A 36% : TAXE DE 7,00 FF/M2/MOIS						
revenus hors déductions forfaitaires	96600	140280	173860	207480	24108	274680
retraités (déduction 10%)	108031	156565	193900	231231	268565	305900
fonctionnaires (déduction 20%)	127750	182350	224350	266350	308350	350350
employés (déduction 30%)	144998	207399	255396	303397	351400	399399
CLASSE 3 : DE 36% A 50% : TAXE DE 14,00 FF/M2/MOIS						
revenus hors déductions forfaitaires	108675	157815	195615	233415	271215	309015
retraités (déduction 10%)	121450	178050	218050	260050	302050	344050
fonctionnaires (déduction 20%)	142842	204267	251517	298767	346017	393267
employés (déduction 30%)	162249	232449	288447	340448	394450	448448
CLASSE 4 : DE 50% A 65% : TAXE DE 19,25 FF/M2/MOIS						
revenus hors déductions forfaitaires	120750	175350	217350	259350	301350	343350
retraités (déduction 10%)	134865	195531	242200	288865	335531	382200
fonctionnaires (déduction 20%)	157937	226187	278887	331187	383687	436187
employés (déduction 30%)	179497	257498	317499	377495	437500	497457
CLASSE 5 : + DE 65% : TAXE DE 24,50 FF/M2/MOIS						
revenus hors déductions forfaitaires	132825	192885	239085	285285	331485	377685
retraités (déduction 10%)	148281	215015	266350	317681	369015	420350
fonctionnaires (déduction 20%)	173029	248104	306854	363804	421354	479104
employés (déduction 30%)	198749	282548	348547	414547	480850	536045

CHAPITRE II

LA NÉCESSITÉ DE RÉFORMER LA RÉGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIÈRE DE SURLOYER

I. LE DISPOSITIF FRANÇAIS DU SURLOYER EST DEVENU INADAPTÉ

A. UN BREF HISTORIQUE

● Un **décret du 31 décembre 1958** a introduit pour la première fois dans la réglementation française le principe du paiement obligatoire d'une « indemnité d'occupation » par les locataires ou occupants dont les revenus dépassent d'au moins 10% les plafonds de ressources.

Il s'agit alors clairement d'amener les locataires HLM dont le niveau de ressources était devenu supérieur à celui donnant accès au parc social à quitter ce dernier et à se loger dans le secteur libre afin de libérer des logements aidés pour des familles modestes. Cet objectif a d'ailleurs été poursuivi jusqu'en 1986.

A l'origine le droit au maintien dans les lieux pour ceux qui ont bénéficié d'une ascension sociale est temporaire et limité à trois ou six ans, selon que l'augmentation des ressources résulte ou non d'une évolution de la situation familiale.

Le montant de l'indemnité d'occupation est alors fixé par arrêté au niveau national, en fonction de la catégorie du logement concerné et d'un taux au mètre carré de surface corrigée dans la limite du double du loyer réglementaire. Les sommes ainsi recueillies doivent être utilisées à concurrence de 90 % pour construire des logements locatifs, des équipements collectifs ou sociaux de groupes d'habitation ou pour constituer des réserves foncières.

● Un **arrêté du 14 octobre 1963** fixe un nouveau mode de calcul du surloyer et instaure des taux progressifs (10 %, 30 % ou 60 %) selon la tranche de dépassement des ressources par rapport au plafond. Ces taux ne sont pas constants

mais augmentent avec le temps : après trois ans, ils sont respectivement portés à 15 %, 40 % et 80 %.

● Un **décret du 17 décembre 1968** vient encore renforcer le rôle dissuasif du surloyer, en accordant aux organismes d'HLM le droit de demander l'expulsion par voie judiciaire des occupants dont les ressources sont supérieures au plafond.

● Dans le même esprit, un **arrêté du 24 décembre 1969** réorganise le dispositif surloyer.

Les locataires du parc social sont soumis au paiement d'un surloyer, dès lors que leur revenu excède les plafonds de 15% ou de 20% selon la catégorie de logements qu'ils occupent.

Le surloyer est majoré tous les ans afin qu'à l'issue d'une période de cinq ans, le total « loyer + surloyer » atteigne le loyer d'un logement de catégorie supérieure.

On voit donc bien que l'objectif poursuivi est d'amener les catégories dont les revenus dépassent les plafonds de ressources à quitter le parc social.

Ce système est pour l'essentiel resté en vigueur entre 1970 et 1986. Si les plafonds de ressources pour l'accès au parc social ont été régulièrement réévalués, les barèmes de surloyer sont, quant à eux, demeurés inchangés durant cette période.

● Le dispositif du surloyer a été profondément modifié avec **l'article 36 de la loi 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 dite « loi Méhaignerie ». Il diffère sur de nombreux points de l'ancien système, en vertu de l'article L.441-3 du code de la construction et de l'habitation :

- **le surloyer n'est plus obligatoire**, la décision de l'instaurer relevant de la responsabilité des organismes d'HLM :

- il ne dépend plus d'un barème arrêté au niveau national, mais de barèmes établis au niveau local, après agrément du préfet, par chaque organisme pour des immeubles ou groupes d'immeubles, en tenant compte de l'importance

du dépassement du plafond de ressources, du loyer acquitté ainsi que du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer :

- le produit du surloyer est utilisé librement par les organismes d'HLM qui le perçoivent.

Le surloyer n'a alors plus pour objectif principal d'inciter les ménages dépassant les plafonds de ressources à quitter le parc social. Au moyen d'une responsabilisation des organismes d'HLM, il a pour but de permettre à ces derniers de mettre en place un mécanisme de solidarité s'imposant aux plus aisés de leurs locataires qui, en contrepartie, se voient reconnaître implicitement un droit au maintien dans les lieux. Ce dernier résulte, en fait, des dispositions du chapitre premier du titre premier de la loi du 1er septembre 1948, que l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation rend applicables aux logements HLM.

Ce changement de la politique du surloyer se justifie par une modification des données de la politique générale du logement. On observe, notamment, durant cette période plus récente, que la population logée en HLM a subi une paupérisation croissante rendant de plus en plus difficile son accès au secteur privé du logement, ceci d'autant plus que le développement de pratiques spéculatives a contribué, tant en accession qu'en location, au renchérissement du prix des logements. Par ailleurs, avec les premières manifestations de la crise urbaine au début des années 1980, une politique de la ville se développe, dont l'un des objectifs est de garantir la **mixité sociale** des quartiers en difficulté et donc de permettre le maintien sur place des ménages à revenu moyen.

Outre sa mission traditionnelle de logement des plus modestes, le parc locatif social se voit donc assigner un rôle central dans la politique urbaine. Dans ce contexte, les objectifs assignés au surloyer ne pouvaient qu'évoluer et prendre en compte la nécessité de lutter contre la ségrégation urbaine.

B. LE BILAN MITIGÉ DE DIX ANNÉES D'APPLICATION DE LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

Les informations manquent, malheureusement, pour établir un bilan précis et exhaustif de l'application du surloyer depuis 1986.

On peut cependant citer un rapport de juin 1994⁽¹⁾ de la Cour des comptes qui, s'appuyant sur des chiffres provenant de l'Union nationale des fédérations d'organismes HLM (UNHLM), estimait qu'en 1989, 46 % des

⁽¹⁾ *Enquêtes sur le logement II. Les organismes d'habitations à loyer modéré*

organismes représentant 59 % des logements appliquaient un surloyer, ce mécanisme concernant 300.000 locataires sur les 900.000 dépassant le plafond.

Il résulte de cette enquête -qui porte sur 50 organismes- que 44 % des organismes contrôlés appliquent un surloyer, mais de façon très restrictive, avec un rapport variant entre 0,2 et 2,5 % de la masse des loyers. La Cour des comptes estime que « *les organismes répugnent à pratiquer le surloyer, et, quand ils le font, les taux retenus ne sont pas suffisants pour inciter les locataires concernés à déménager et produire un supplément de recettes appréciable* ».

Le Gouvernement évalue, quant à lui, à 55 % le pourcentage des organismes d'HLM ayant instauré le surloyer, tout en observant que l'application de ce dispositif a été réalisée de façon très inégale. En 1991, il évaluait à 50 % le pourcentage des organismes mettant en oeuvre le supplément de loyer (75 % en Ile-de-France), 10 % des locataires de ces organismes l'acquittant pour un montant moyen de 190 francs par mois, soit environ 15 % du loyer moyen pratiqué dans l'ensemble du parc concerné.

La ressource complémentaire tirée du surloyer par ces organismes peut être estimée à 400 millions de francs, soit moins de 1 % du montant total des loyers perçus.

Ces différentes informations montrent que le surloyer est appliqué très timidement par les organismes d'HLM, pour des raisons tenant à la fois au coût d'enquête élevé par rapport au gain financier, au niveau élevé des loyers PLA ou des loyers conventionnés et au souhait d'assurer une mixité et une solvabilité minimale des occupants. Au-delà, il faut souligner les difficultés que rencontrent des responsables locaux pour mettre en oeuvre une mesure forcément impopulaire, dont l'instauration est davantage une **décision d'ordre politique** qu'un acte de gestion.

Par ailleurs, il faut rappeler que l'insuffisance du parc locatif intermédiaire et le recul de l'accès sociale à la propriété ont rendu très problématique la sortie du parc locatif social des locataires dépassant les plafonds de ressources.

Enfin il faut relever que la faible revalorisation des plafonds de ressources donnant accès à un logement locatif social a mécaniquement amené de nombreux foyers à se retrouver au dessus de ces plafonds. Les chiffres avancés par l'UNHLM sont éclairant à cet égard. Il apparaît, en effet, qu'entre 1980 et 1990 ces plafonds sont passés de 4,4 fois le SMIC à 2,3 fois et, qu'en francs constants, ils ont été augmentés de 42 % alors que les prix ont augmenté de 84 % pendant la même période. Il en résulte, par exemple, qu'une famille avec deux enfants entrée en 1980 dans un logement HLM avec un revenu inférieur de 13 % aux plafonds, se retrouve, en 1992, 12 % au dessus de ces plafonds avec un

revenu identique. Il a, par ailleurs, été calculé en avril 1993 que les 23 % de locataires HLM dépassant alors les plafonds de ressources, n'auraient plus été que 3 % si ces plafonds avaient été normalement actualisés.

Le bilan d'application du surloyer apparaît donc à ce jour pour le moins mitigé. Le principe du surloyer se justifie pourtant. C'est donc bien le dispositif en lui-même qui mérite d'être réformé.

Plusieurs arguments plaident en faveur du principe du surloyer.

Le maintien dans les lieux de personnes dépassant les plafonds de ressources augmente les besoins de construction de logements locatifs sociaux, notamment dans les zones où le marché du logement est tendu.

Or, le logement social bénéficie d'un fort effort de solidarité nationale, qui doit être réservé à ceux dont les revenus sont les plus modestes, dans la mesure où il est nécessairement soumis à des contraintes budgétaires.

La construction de logements HLM bénéficie, en effet, d'importants crédits publics : chaque logement fait l'objet du versement d'une subvention d'environ 50.000 francs et d'un prêt à taux préférentiel (5,8 % sur 32 ans) adossé sur la ressource du Livret A, qui représente un avantage de l'ordre de 150.000 francs.

Dans ces conditions, on peut dire que les locataires dépassant les plafonds bénéficient d'une sorte de « rente de situation », souvent importante. On peut, à cet égard, citer un rapport de M. François Geindre, réalisé dans le cadre de la préparation du XI^e plan ⁽¹⁾, qui s'appuie sur une enquête déjà un peu ancienne (1988), mais dont les résultats n'en sont pas moins instructifs. Il indique que si les logements HLM étaient loués aux prix du marché, les organismes percevraient une recette supplémentaire de 23,3 milliards de francs, ce qui représenterait une hausse de loyer moyenne de 57 % par logement (+ 156 % en zone I bis, + 85 % en zone I, + 51 % en zone II et + 26 % en zone III). Cette rente représenterait un peu plus de 5 milliards de francs pour les 22 % de locataires HLM dépassant les plafonds de ressources.

Dans ces conditions, il apparaît normal et équitable que des personnes qui dépassent de manière significative les plafonds HLM et qui, grâce à un effort de la collectivité, profitent d'un avantage non négligeable se voient demander un complément de loyer, que le présent projet de loi qualifie, à juste titre, de « supplément de loyer de solidarité ».

⁽¹⁾ « Le logement, une priorité pour le XI^e plan », François Geindre, janvier 1993.

Le principe du surloyer est d'ailleurs largement admis. Lors des auditions auxquelles le rapporteur a procédé, seule une association de locataires s'est déclarée opposée aux surloyers.

C'est pourquoi, le présent projet de loi s'est inspiré de la proposition du rapport précité de M. François Geindre de « *rendre le surloyer obligatoire de par la loi, tout en laissant une marge d'appréciation locale pour ses modalités d'application* ».

II. LE SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ RÉPOND À UN DOUBLE OBJECTIF DE JUSTICE SOCIALE ET DE MIXITÉ SOCIALE

Le projet de loi soumis à l'examen de la Haute Assemblée répond à un double objectif. On a vu que le principe du supplément de loyer satisfaisait à un souci de **justice sociale**. Dans cette perspective, le projet de loi propose de le rendre obligatoire à partir d'un dépassement des plafonds de ressources de 40 %, le dispositif étant facultatif lorsque ce dépassement est compris entre 10 et 40 % et aucun surloyer ne pouvant être perçu en-deçà de 10 %.

Le deuxième objectif, tout aussi important, tient à la nécessité de maintenir une **mixité sociale** au sein des immeubles à caractère social, surtout dans les quartiers en difficulté. Dans ces quartiers, le maintien de populations à revenus intermédiaires est essentielle. C'est pourquoi, le projet de loi dispensera-t-il les organismes de l'application du dispositif du surloyer dans les quartiers urbains les plus sensibles.

Ce principe, simple, s'accompagne de modalités de mise en oeuvre dont la complexité nécessite une présentation générale, préalable à l'examen détaillé des articles.

Votre rapporteur tient, à cet égard, à saluer l'excellent travail effectué par la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale, qui n'a pas peu contribué à améliorer la lisibilité du texte.

Après avoir rappelé les principales dispositions de l'article 14 de la loi de finances pour 1996, qui crée une taxe sur le produit des surloyers (A), avoir indiqué quels sont les ménages concernés par l'instauration du supplément du loyer de solidarité (B) et précisé le mode de détermination de ce dernier (C), votre rapporteur présentera les principales dispositions du projet de loi (D), puis la position de votre commission (E).

A. RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 14 DE LA LOI DE FINANCES POUR 1996 CRÉANT UNE TAXE SUR LE PRODUIT DES SURLOYERS

Rappelons que le Parlement vient d'instituer, à l'article 14 de la loi de finances pour 1996, une taxe annuelle dont sont redevables, à compter du 1er janvier 1996, les organismes d'HLM, les sociétés d'économie mixte ou toute autre personne morale donnant en location un logement social, et assise sur les logements occupés par des locataires dépassant de plus de 40 % les plafonds de ressources.

Il convient de souligner que ce seuil de 40 % correspond à celui retenu par le présent projet de loi pour rendre le supplément de loyer de solidarité obligatoire. Par ailleurs, il apparaît sur les surloyers que les organismes peuvent décider d'appliquer entre 10 et 40 % de dépassement des plafonds ne seront pas soumis à cette contribution. Ces deux textes sont donc cohérents.

En outre, on verra que le présent projet de loi exonère de l'obligation du surloyer les logements situés dans les grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé. L'article 14 de la loi de finances exclut d'ailleurs ces logements de l'assiette de la taxe.

L'article 14 fixe le montant de la taxe par logement à :

- 2.500 francs pour les logements situés à Paris et dans les communes limitrophes,

- 2.100 francs pour les logements situés dans les autres communes de l'agglomération de Paris, les communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région Ile-de-France,

- 1.700 francs pour les logements situés dans les autres communes de la région Ile-de-France, les villes nouvelles situées hors de la région Ile-de-France et dans les agglomérations et communautés urbaines de plus de 100.000 habitants,

- 400 francs dans le reste du territoire national.

Afin d'accentuer la progressivité de l'effort pour les ménages les plus aisés, le tarif est majoré de 50 % pour les logements occupés par les locataires dont les ressources excèdent de plus de 60 % les plafonds et de 100 % pour ceux qui dépassent les plafonds de plus de 80 %.

L'article 14 de la loi de finances prévoit également des modalités d'enquête devant permettre aux redevables de la taxe de déterminer le nombre de leurs logements concernés. Ainsi, ils doivent demander chaque année avant le 28 février aux locataires de leur communiquer leur avis d'imposition, ces derniers devant s'acquitter de cette formalité dans le délai d'un mois. Si les bailleurs ne satisfont pas à cette obligation, ils se verront appliquer la taxe au taux majoré de 100 %. Enfin, il est précisé que la contribution doit être versée au plus tard le 5 septembre.

L'articulation entre le présent projet de loi et l'article 14 de la loi de finances pour 1996 posait un problème de cohérence relatif à leurs champs d'application respectifs. Ce problème a été résolu, l'Assemblée nationale ayant adopté deux amendements du Gouvernement assurant la **cohérence de ces deux textes**.

Il reste, on l'a dit dans l'avant-propos, à regretter simplement que les contraintes de l'ordre du jour des assemblées parlementaires n'aient pas permis l'adoption du présent projet de loi préalablement à celle de la loi de finances, ce qui eût été plus logique et intellectuellement plus satisfaisant.

B. LES MÉNAGES CONCERNÉS PAR L'INSTAURATION DU SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ

La mise en oeuvre du supplément de loyer de solidarité dépend de l'importance des revenus des ménages et du fait qu'ils soient ou non supérieurs aux plafonds de ressources pour l'accès aux logements sociaux.

La réglementation de ces plafonds est fixée par un arrêté du 29 juillet 1987.

On a vu que leur revalorisation avait été réalisée de manière très inégale, ce qui ne leur a pas permis de suivre l'évolution du coût de la vie. Cela était notamment dû au fait que la révision annuelle des plafonds de ressources était faite en fonction de la variation constatée de l'indice du coût de la construction. Cet inconvénient a été supprimé par un arrêté du 11 mars 1994 qui précise que, désormais, ces barèmes seront révisés chaque année le 1er janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice mensuel des prix à la consommation de l'ensemble des ménages (hors tabac) publié par l'INSEE. Cette réforme a permis une revalorisation correcte depuis cette date, sans que le retard pris dans le passé soit cependant rattrapé.

Quelques tableaux permettront de situer le nombre et les revenus des ménages concernés par l'instauration du supplément de loyer de solidarité.

Le tableau ci-dessous donne la valeur actuelle des plafonds des ressources donnant accès aux logements locatifs sociaux financés à l'aide de prêts locatifs aidés.

LES PLAFONDS DE RESSOURCES POUR L'ACCÈS AUX LOGEMENTS SOCIAUX PLA

Catég. de ménage	Activité du conjoint	ZONE 1 BIS (PARIS ET COMMUNES LIMITOPHES)			ZONE 1 HORS PARIS ET COMMUNES LIMITOPHES			ZONE 2 BIS (ILE DE FRANCE HORS ZONE 1)			ZONE 2 HORS ILE D	
		Revenus annuels imposables N-2	Revenus mensuels nets N	SMIC	Revenus annuels imposables N-2	Revenus mensuels nets N	SMIC	Revenus annuels imposables N-2	Revenus mensuels nets N	SMIC	Revenus annuels imposables N-2	Revenus mensuels nets N
Isolé	-	76 591	9 131	1,91	76 591	9 131	1,91	69 628	8 301	1,73	63 693	7 593
M+0	Inactif	90 664	10 806	2,26	90 664	10 808	2,26	82 421	9 826	2,05	75 121	8 955
	Actif	112 422	13 402	2,80	112 422	13 402	2,80	102 202	12 184	2,54	93 153	11 105
M+1	Inactif	130 990	15 616	3,26	120 071	14 314	2,99	109 158	13 013	2,72	95 775	11 418
	Actif	152 833	18 220	3,80	140 143	16 707	3,49	127 403	15 188	3,17	112 028	13 355
M+2	Inactif	171 642	20 462	4,27	152 571	18 188	3,80	138 702	16 535	3,45	121 407	14 473
	Actif	197 065	23 493	4,90	181 299	21 613	4,51	164 817	19 648	4,10	142 008	16 929
M+3	Inactif	203 637	24 276	5,07	180 364	21 502	4,49	163 967	19 547	4,08	142 598	17 000
	Actif	234 463	27 951	5,83	214 624	25 586	5,34	195 113	23 260	4,85	167 049	19 914
M+4	Inactif	229 101	27 312	5,70	202 918	24 190	5,05	184 469	21 991	4,59	160 525	19 137
	Actif	263 836	31 453	6,56	241 513	28 791	6,01	219 555	26 174	5,46	188 249	22 442
Pers.Suppl	Inactif	25 436	3 032	0,63	22 530	2 686	0,56	20 482	2 442	0,51	17 927	2 137
	Actif	29 385	3 504	0,73	26 907	3 208	0,67	24 461	2 916	0,61	20 996	2 503

Source : Ministère du logement

Le tableau ci-après indique la répartition des ménages logés en HLM selon le niveau de revenu.

**RÉPARTITION DES MÉNAGES LOGÉS EN HLM
SELON LE NIVEAU DE REVENU ⁽¹⁾**

Revenu du ménage	Nombre de ménage (en %)			Nombre de ménages (en milliers)	
	1984	1988	1992	1988	1992
1 ^{er} quartile (< 6 333 F/mois en 1992)	25,7	29,9	31,8	954	1 072
2 ^{ème} quartile (6 333 F à 10 223 F en 1992)	33,5	32,8	32,9	1 046	1 111
3 ^{ème} quartile (10 223 F à 15 607 F en 1992)	27,9	24,8	24,7	791	832
4 ^{ème} quartile (> 15 607 F en 1992)	12,9	12,5	10,7	399	360
TOTAL	100	100	100	3 189	3 376

1. Les revenus sont ceux perçus par le ménage, y compris les prestations familiales ; les aides personnelles au logement ne sont pas prises en compte.

Source : Mission Economique UNFOHLM

Le tableau ci-dessous indique la répartition des locataires HLM selon leurs ressources par rapport aux plafonds.

**RÉPARTITION DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX
SELON LEURS RESSOURCES PAR RAPPORT AUX PLAFONDS**

Ressources par rapport aux plafonds	Nombre de locataires	Nombre de locataires en %
Inférieurs aux plafonds	2 730 000	78
Supérieurs aux plafonds		
de 0 à 5 %	110 000	3,14
de 5 à 10 %	77 000	2,20
de 10 à 20 %	150 000	4,29
de 20 à 30 %	100 000	2,86
de 30 à 40 %	93 000	2,66
de 40 à 60 %	117 000	3,34
de 60 à 80 %	59 000	1,68
au-delà de 80 %	64 000	1,83
	-----	-----
Ensemble	770 000	22
TOTAL	3 500 000	100

Source : Ministère du logement

Une analyse de ces tableaux montre que :

– 83,3 % des locataires (2.917.000) ont des revenus inférieurs aux plafonds ou dépassant les plafonds de moins de 10 % et ne paieront donc pas de surloyer ;

- 9,8 % des locataires (343.000) dépassent les plafonds de 10 à 40 % et paieront un surloyer si l'organisme HLM dont ils dépendent le décide ;

- 6,9 % des locataires (240.000) dépassent les plafonds d'au moins 40 % et paieront obligatoirement le surloyer.

Le tableau ci-après permet de déterminer la situation des locataires HLM par rapport aux plafonds de ressources selon la taille des ménages.

**SITUATION DES LOCATAIRES HLM PAR RAPPORT
AUX PLAFONDS DE RESSOURCES EN 1992**

Catégorie de ménage	Ménages logés en HLM	Ménages dont le revenu est supérieur au plafond de ressources	% de la catégorie de ménage	% dans l'ensemble des ménages dépassant le plafond
Personnes seules	991 000	203 000	20,5	26,4
Couples sans enfant	664 000	294 000	44,2	38,3
Couple avec un enfant	424 000	130 000	30,7	16,9
Couples avec deux enfants ou plus	762 000	56 000	7,3	7,3
Familles monoparentales	413 000	43 000	10,4	5,6
Autres	122 000	42 000	34,5	5,5
Ensemble	3 376 000	768 000	22,8	100

Source : Ministère du Logement

Il apparaît que la grande majorité (64,7 %) des ménages dépassant le plafond sont soit des isolés, soit des ménages sans enfant et, bien qu'il n'existe pas de données précises sur ce point, on peut estimer qu'il s'agit pour l'essentiel de retraités. On peut donc penser que ces derniers seront plus particulièrement concernés par l'instauration du surloyer obligatoire.

Cet état de fait a incité l'Assemblée nationale, sur la proposition de son rapporteur, à prévoir que l'organisme d'HLM aura la faculté de tenir compte, dans la fixation du coefficient de dépassement du plafond de ressources, du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer.

Cette disposition se justifie, en effet, par une double préoccupation : humaine et de mixité sociale.

Le tableau ci-après donne des exemples de revenus nets mensuels correspondant à un dépassement de 40 % des plafonds de ressources. Il indique également que les retraités risquent de constituer le plus fort contingent des assujettis au surloyer.

PLAFONDS DE RESSOURCES CORRESPONDANT A UN DEPASSEMENT DE 40 %

	Activité du conjoint	Paris et communes limitrophes	Agglomération parisienne et villes nouvelles d'Ile-de-France	Autres communes d'Ile-de-France	Agglomération de plus de 100 habitants
		revenus mensuels nets	revenus mensuels nets	revenus mensuels nets	revenus mensuels nets
Personne seule		12 783	12 783	11 621	10 632
Ménage sans enfant	Inactif	15 132	15 132	13 756	12 532
	Actif	18 763	18 763	17 057	15 542
Ménage avec 1 enfant	Inactif	21 862	20 040	18 218	15 982
	Actif	25 508	23 389	21 263	18 692
Ménage avec 2 enfants	Inactif	28 647	25 463	23 149	20 262
	Actif	32 890	30 258	27 507	23 702
Ménage avec 3 enfants	Inactif	33 987	30 102	27 365	23 802
	Actif	39 131	35 820	32 564	27 872
Ménage avec 4 enfants	Inactif	38 236	33 866	30 787	26 792
	Actif	44 034	40 307	36 643	31 412

Source : Ministère du logement

C. LA DÉTERMINATION DU SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ

Les modalités de calcul du montant du supplément de loyer de solidarité sont fixées par l'article premier du projet de loi et notamment par les textes proposés pour les articles L.441-4, L.441-5, L.441-6 et L.441-8 du code de la construction et de l'habitation.

Votre rapporteur a choisi d'en présenter les grandes lignes dans l'exposé général, afin de faciliter la présentation et la compréhension de l'ensemble de ces dispositions assez complexes.

Le texte proposé pour l'article L.441-4 prévoit que le montant du surloyer est le produit de deux termes :

- le supplément de loyer de référence, qui ne dépend que du logement (défini à l'article L.441-6),
- le coefficient de dépassement du plafond de ressources, qui dépend des ressources du locataire (régis par l'article L.441-5).

Ces deux éléments sont arrêtés localement par l'organisme HLM en respectant des minima fixés au niveau national par décret en Conseil d'Etat, ceci en vertu de l'article L.441-8.

L'organisme doit donc attribuer à chaque logement un supplément de loyer de référence. Le montant de ce supplément est exprimé par mètre carré habitable.

Il dépend de la « *qualité et de la situation géographique de l'immeuble ou du groupe d'immeubles* » concerné.

En vertu du texte proposé pour l'article L.441-6, un organisme d'HLM pourra donc répartir son patrimoine en plusieurs catégories de logements, auxquelles il fixera un montant mensuel par mètre carré habitable variant en fonction de ces critères.

Il devra cependant vérifier que « *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 minimum sera fixé par décret en Conseil d'Etat.

Un exemple permettra d'illustrer la présentation de ce dispositif.

Prenons un organisme qui possède 3.000 logements en zone 3 et décide de fixer un niveau moyen de supplément de loyer de référence à 50 francs, soit au-dessus du minimum moyen réglementé. 300 de ces logements sont situés en zone urbaine sensible où aucun surloyer n'est exigible. 200 logements sont dans une situation socialement délicate ; l'organisme choisit de fixer le supplément de loyer à zéro. 2.000 logements sont dans une situation normale et se voient appliquer un supplément de loyer de 50 francs par mois. 500 logements sont de bonne qualité et l'organisme fixe un supplément de loyer de 70 francs.

L'organisme d'HLM doit également établir les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources en s'assurant qu'elles sont au moins égales aux valeurs minimales fixées par le décret mentionné à l'article L.441-8. Il peut par exemple décider que ce coefficient sera de :

- 0 pour un dépassement inférieur à 40 %,
- 1 pour un dépassement compris entre 40 % et 60 %,
- 1,5 pour un dépassement compris entre 60 % et 80 %,
- 2 pour un dépassement supérieur à 80 %.

L'article 14 de la loi de finances pour 1996 prévoyant que le tarif de la contribution est majoré de 50 % pour les locataires dont le revenu net mensuel excède de plus de 60 % les plafonds et de 100 % quand le dépassement est supérieur à 80 %, l'organisme peut, mais ce n'est pas une obligation, décider d'appliquer ces majorations à tous ses locataires concernés.

On peut constater que le projet de loi reconnaît une grande liberté aux organismes d'HLM dans la fixation des montants de surloyer ce qui leur permettra notamment de « mutualiser » le coût que représente la taxe dont ils sont redevables et d'ajuster les barèmes de surloyers en fonction des situations particulières rencontrées dans leur parc.

D. LES DISPOSITIONS DU PROJET DE LOI ADOPTÉES EN PREMIÈRE LECTURE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

On a déjà évoqué précédemment certaines de ses dispositions du présent projet de loi adopté en première lecture par l'Assemblée nationale, à savoir :

- les articles L.441-4, L.441-5, L.441-6 et L.441-8 du code de la construction et de l'habitation, qui déterminent les éléments relatifs au calcul du supplément de loyer de solidarité ;

- l'article L. 441-9 relatif à l'enquête à laquelle doivent procéder les organismes ;

- l'article L. 441-13 qui concerne le champ d'application du surloyer.

L'article L.441-3, quant à lui, pose le principe du caractère obligatoire du supplément de loyer de solidarité, l'Assemblée nationale ayant précisé dans quelles hypothèses cette obligation intervient.

L'article L.441-7 précise dans quelles conditions la délibération relative au mode de calcul du supplément du loyer de solidarité devient exécutoire. Il n'exige pas un agrément du préfet, comme c'est le cas actuellement, mais reconnaît simplement à ce dernier le droit de demander une deuxième délibération.

L'article L.441-10 oblige les organismes d'HLM à communiquer chaque année au représentant de l'Etat des renseignements statistiques lui permettant de présenter un rapport sur l'application des surloyers au conseil départemental de l'habitat.

A la suite de son examen par l'Assemblée nationale, cet article fait, en outre, obligation au Gouvernement de déposer tous les deux ans sur le bureau des Assemblées, un rapport sur l'application du supplément de loyer de solidarité.

L'article L.441-11 prévoit des sanctions pour les organismes d'HLM qui méconnaîtraient leurs obligations légales en matière de surloyers.

L'article L.441-12 prévoit que le supplément de loyer est applicable de plein droit nonobstant toute convention contraire.

A l'article L. 441-14, l'Assemblée nationale a adopté un amendement du Gouvernement tendant à préciser le champ d'application du supplément de loyer de solidarité, en excluant du dispositif les logements dont l'attribution n'est pas subordonnée au respect d'un plafond de ressources, ceux qui s'apparentent plus

au logement intermédiaire qu'au logement social et ceux ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH).

L'article L.441-15 (nouveau) prévoit l'intervention d'un décret en Conseil d'Etat.

L'Assemblée nationale a, en outre, introduit un **article premier bis (nouveau)**, qui comporte des dispositions transitoires. Elle a, par ailleurs, introduit un **article premier ter (nouveau)** qui traite du problème de la sous-occupation de logements locatifs sociaux et prévoit que les plafonds de ressources ne sont pas opposables aux locataires du parc HLM qui souhaitent obtenir un logement plus petit.

L'article 2 du projet de loi précise que le supplément de loyer de solidarité sera appliqué dans les mêmes conditions à l'ensemble du parc locatif social et supprime la disposition selon laquelle le plafond de ressources pris en compte pour l'application du surloyer aux ILM 28 est le plafond de ressources des logements PLA majoré de 50 %.

L'Assemblée nationale a introduit un **article 2 bis (nouveau)**, qui autorise les redevables du surloyer d'en déduire le montant, calculé sur cinq années au maximum, sur le prix d'achat de leur logement lorsqu'ils décident d'acquérir ce dernier.

L'article 3 bis (nouveau), également introduit par l'Assemblée nationale, tend à étendre le supplément de loyer de solidarité au patrimoine des sociétés d'économie mixte dans les départements d'outre-mer.

L'article 3 valide, sous réserve des décisions de justices passées en force de chose jugée, les suppléments de loyers fixés en application du barème adopté par la régie immobilière de la ville de Paris (RIVP) le 8 novembre 1989 et annulé le 31 mars 1995 par le Conseil d'Etat.

L'article 4 précise l'interprétation à donner à l'expression « *les plafonds fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré qu'ils occupent* » utilisée dans l'article L.441-3 du code de la construction et de l'habitation actuel, en indiquant qu'il s'agit du plafond en vigueur à la date d'exigibilité du surloyer et non pas du plafond éventuellement applicable à la date de l'attribution du logement.

L'article 5 valide, sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, certains barèmes de suppléments de loyers ne prenant pas en compte l'intégralité des critères prévus par l'article L.441-3 ou ayant utilisé des critères non prévus par la loi.

L'article 6 précise les conditions d'entrée en vigueur de la loi dans le temps.

L'article 7 prévoit que la loi s'applique dès son entrée en vigueur aux baux en cours et aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

E. LA POSITION DE LA COMMISSION

Votre **commission approuve l'économie générale du présent projet de loi**, dont le texte a été sensiblement amélioré par l'Assemblée nationale.

Outre quelques amendements d'amélioration rédactionnelle ou de précision, elle vous proposera cependant quelques modifications de fond.

Elle s'est, en premier lieu, émue du caractère limitatif des dérogations au principe du surloyer instituées, à l'article premier du projet de loi, par l'article L.441-3 du code de la construction et de l'habitation. Celui-ci, rappelons-le, exclut du champ d'application du surloyer les zones urbaines sensibles mentionnées au paragraphe I de l'article 1466 A du code général des impôts et dont la liste figure dans un décret du 5 février 1993, pris pour application de la loi d'orientation pour la ville.

Cette exclusion des quartiers en difficulté est essentielle si l'on veut y maintenir une nécessaire mixité sociale, seule garante de la réussite des politiques du logement et de la ville.

Or, la liste précitée apparaît d'ores et déjà obsolète. La délégation interministérielle à la ville est certes en train de procéder à sa réactualisation, mais ceci n'offre que peu de garantie pour l'avenir.

Lors de l'examen du projet de loi en première lecture, l'Assemblée nationale avait, au cours d'une première délibération, complété le dispositif prévu par l'article L.441-3 et étendu les possibilités de dérogation au dispositif du surloyer à d'autres quartiers présentant « *par leur situation et leurs conditions d'occupation des caractéristiques identiques* », ceci par un arrêté du ministre du logement pris après avis du Conseil départemental de l'habitat, sur la demande des organismes d'HLM concernés. Le ministre a demandé, au cours d'une seconde délibération, la suppression de ce dispositif, au motif qu'il risquait de remettre en cause le principe même de l'obligation du surloyer.

Il n'en reste pas moins que la rédaction retenue en définitive par l'Assemblée nationale, qui reprend donc le texte initial du projet de loi, est apparue insatisfaisante à votre commission.

C'est pourquoi, elle vous proposera de le compléter et de modifier par voie de conséquence le paragraphe I de l'article 1466 A du code général des impôts, de façon à **prévoir que le décret fixant la liste des grands ensembles et des quartiers d'habitat dégradé fera l'objet, après avis conforme du Conseil national des villes, d'une actualisation tous les deux ans au moins, de façon à tenir compte de l'évolution de la situation de ces grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé.**

Votre commission vous proposera, par ailleurs, de prévoir **un plafonnement de façon à ce que le montant total du loyer et du surloyer ne puisse pas excéder les loyers appliqués sur le marché libre.**

Le surloyer est, en effet, encadré par des minima, mais la loi ne fixe aucun plafond. Or, il ne faudrait pas que les gens puissent se voir imposer des charges locatives qui augmentent au point de dépasser les loyers du secteur privé.

Votre commission vous proposera également d'adopter un article additionnel après l'article premier bis, dans le but de modifier l'article 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit **d'harmoniser les modalités de la tutelle** exercée sur les délibérations des organismes d'HLM, afin qu'en ce qui concerne tant les loyers que les surloyers, celle-ci soit exercée par le représentant de l'Etat dans le département de situation des logements concernés.

Votre commission vous demandera, en outre, d'adopter un article additionnel après l'article premier bis (nouveau), tendant à insérer un article L.442-5 dans le code de la construction et de l'habitation, dans le but de permettre une **amélioration des connaissances statistiques sur l'occupation des logements d'HLM et son évolution.** Ces connaissances sont aujourd'hui très insuffisantes et cet article permettra de combler cette lacune.

Dans cette perspective, cet article fixera les modalités du recueil des données qui permettront au Gouvernement de déposer tous les trois ans, sur le bureau des assemblées parlementaires, un **rapport sur l'occupation du parc HLM et son évolution.** Le premier de ces rapports devra être déposé le 1er juillet 1997.

Votre commission vous proposera, enfin, de **revenir sur un des deux articles de validation** : l'article 5, afin d'éviter que les locataires ayant exercé un recours contre un barème ne se voient imposer le paiement d'arriérés de surloyers à l'issue de cette validation.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier

Supplément de loyer de solidarité

L'article premier prévoit l'ensemble du dispositif relatif au supplément de loyer de solidarité. Il est divisé en trois paragraphes, dont les deux premiers ont pour unique objet de restructurer le chapitre premier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation. L'intitulé actuel de ce chapitre : « *Conditions d'attribution des logements. Plafonds de ressources. Indemnités d'occupation* » est modifié par le paragraphe I et s'intitule désormais « *Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources. Supplément de loyer de solidarité* ». Ce chapitre est également divisé en deux sections. La section 1 est créée par le paragraphe II. Intitulée « *Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources* », elle regroupe les articles L.441-1, L.441-1-1, L.441-1-2 et L.441-2.

Le paragraphe III substitue à l'actuel article L.441-3 une section 2 intitulée « *Supplément de loyer de solidarité* », composée des articles L.441-3 à L.441-14. Cette restructuration du chapitre premier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation tire les conséquences de l'instauration du supplément de loyer de solidarité, dont le dispositif comporte donc **12 articles**.

● **Article L. 441-3 : Instauration du supplément de loyer de solidarité**

Suite aux propositions de sa commission de la production et des échanges, **l'Assemblée nationale a adopté une nouvelle rédaction de l'article L.441-3** issu du projet de loi initial.

Elle a ainsi fait apparaître, dans le **premier alinéa** de cet article, les conditions dans lesquelles les organismes d'HLM peuvent ou doivent, selon les cas, appliquer des suppléments de loyer de solidarité, alors que la rédaction initiale de cet alinéa était imprécise et renvoyait à l'article L-441-5 le soin de préciser ces modalités.

Cet alinéa pose donc clairement le cadre général du dispositif, qui repose sur la coexistence de trois régimes :

- l'interdiction de percevoir le surloyer, lorsque le dépassement des plafonds de ressources est inférieur à 10 % ;

- la faculté pour les organismes d'HLM de le percevoir, lorsque ce dépassement est compris entre 10 % et 40 % ;

- le caractère obligatoire du surloyer, si le dépassement des plafonds de ressources est supérieur à 40 %, ce qui est le cas pour 240.000 personnes sur un total de 770.000 locataires dont les ressources excèdent les plafonds.

Le premier alinéa de l'article L. 441-3 précise que le surloyer peut être exigé « *dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer* » excèdent -dans les conditions indiquées ci-dessus- les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution des logements visés.

Cette précision ne figure pas dans la rédaction de l'actuel article L. 441-3, mais elle figure d'ores et déjà dans le droit positif. En effet, l'appréciation des ressources des locataires de logements à loyer modéré se fait en fonction des règles fixées par l'arrêté du 29 juillet 1987, dont l'article premier précise que les plafonds de ressources « *sont fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer* ».

L'article 4 du même arrêté indique que « *le montant des ressources à prendre en considération au cours d'une année donnée est égal à la somme des revenus imposables à l'impôt sur le revenu de chaque personne composant le ménage, au titre de l'avant-dernière année* ». Cette référence à « *l'avant-dernière année* » a été reprise par l'article 14 de la loi de finances pour 1996 et implique un décalage de deux ans pour l'appréciation des ressources. L'Assemblée nationale a considéré que ce décalage, tant en matière d'attribution de logement que de surloyer, était beaucoup trop important.

En effet, un tel mode de calcul ne tient pas compte du changement de situation familiale et/ou professionnelle des locataires et peut entraîner des décisions absurdes.

En deux ans, la situation financière d'un ménage peut changer du tout au tout. Ainsi, un chômeur pourrait se voir imposer un surloyer au motif que ses revenus salariés passés entraînaient un dépassement des plafonds.

De même, tant la « dé-cohabitation » d'un ou plusieurs enfants que la mise à la retraite d'une personne ou son décès peuvent modifier très sensiblement la situation financière d'une famille.

Si elle n'a pas réglé ce problème pour l'accès au logement social, le projet de loi ne traitant pas de cet aspect de la politique du logement, l'Assemblée nationale l'a cependant résolu pour ce qui concerne l'application du surloyer.

Elle a donc comblé cette lacune du texte en prévoyant, dans un **deuxième alinéa**, que lorsqu'un ménage peut justifier que ses ressources sont inférieures d'au moins 10 % à celles de l'année de référence (à savoir l'année N-2), il peut demander à ce que soient prises en compte ses dernières ressources connues.

Le cas d'une chute brutale des ressources des ménages est ainsi traité d'une façon satisfaisante.

Le fait de fixer à plus de 10 % d'évolution des revenus le seuil de sa prise en compte est raisonnable. Il faut, en effet, que cette évolution soit suffisamment significative d'un changement de situation du ménage et non pas d'une inflexion conjoncturelle.

Votre commission vous propose cependant d'adopter une nouvelle rédaction de cet alinéa, de façon à énoncer le principe avant l'exception, c'est-à-dire à préciser que les ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements, sauf à faire valoir la diminution des ressources.

Le **troisième alinéa** de l'article précise -ce que ne faisait pas l'actuel article L.441-3- que « *les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé* ».

Cette précision ne semble pas inutile, dans la mesure où le laconisme actuel du code de la construction et de l'habitation sur ce sujet a été à la source de difficultés contentieuses certaines. Le contenu de l'article 4 du projet de loi le prouve qui, par une disposition interprétative, dispose que la rédaction actuelle de l'article L.441-3 doit être comprise de cette manière.

Le **quatrième alinéa** du texte proposé pour l'article L.441-3 fait apparaître la souplesse du dispositif mis en place, qui permet à chaque

organisme d'HLM de déterminer, dans le cadre fixé par la loi, les modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité.

Le **dernier alinéa** du texte proposé pour l'article L.441-3 prévoit que le supplément de loyer de solidarité ne sera **pas applicable dans les zones urbaines sensibles mentionnées au paragraphe I de l'article 1466 A du code général des impôts**. La liste des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé concernés est donnée par l'annexe du décret n° 93-203 du 5 février 1993 pris pour l'application de la loi d'orientation pour la ville et relatif à l'article 1466 A du code général des impôts¹. **Votre commission estime que cette exclusion des quartiers en difficulté est essentielle.**

En effet, le maintien de la mixité sociale est un aspect fondamental de la politique du logement et le présent projet de loi sur le surloyer n'a en aucune façon pour objectif d'inciter les locataires ayant des revenus moyens à libérer les logements sociaux qu'ils occupent. Au contraire, comme il a été dit précédemment, le surloyer apparaît comme la contrepartie du droit au maintien dans les lieux. Il pourrait cependant, dans les quartiers en difficulté, s'ajouter aux éléments pouvant inciter les locataires aux revenus les plus élevés à quitter leur quartier.

C'est pourquoi, l'exclusion de certaines zones urbaines en difficulté du champ d'application du projet de loi s'avère indispensable.

Toutefois, l'Assemblée nationale a, dans un premier temps, suivant en cela sa commission, considéré que le mécanisme de la liste nationale présentait des limites.

En effet, une telle liste doit être actualisée à intervalles réguliers, sous peine d'être vite dépassée en raison de l'évolution rapide des quartiers. Ainsi, la liste figurant dans le décret précité de 1993 apparaît incomplète et d'ores et déjà obsolète.

Élu d'un département où les quartiers en difficulté sont nombreux, votre rapporteur peut témoigner de cette difficulté d'établir une liste à jour de ces quartiers et qui tienne réellement compte des réalités locales.

Pour ces raisons, **l'Assemblée nationale avait, au cours d'une première délibération, complété le dispositif** prévu par le dernier alinéa de l'article L.441-3.

Outre les quartiers figurant sur la liste, elle avait ainsi prévu que des dérogations puissent être accordées pour d'autres quartiers présentant « *par leur situation et leurs conditions d'occupation, des caractéristiques*

¹ Voir l'annexe n°2 du présent rapport.

identiques ». Ces dérogations auraient été autorisées pour une durée minimale de trois ans, sur la demande des organismes concernés, par un arrêté du ministre du logement pris après avis du Conseil départemental de l'habitat.

Ce dispositif avait pour mérite de laisser une certaine souplesse aux organismes pour apprécier la réalité locale.

Le ministre s'est cependant opposé au principe de cette extension pour un double motif. Il a, en premier lieu, indiqué que la délégation interministérielle à la ville était en train de procéder à l'actualisation de la liste des quartiers figurant dans le décret de 1993. Il a, en second lieu, insisté sur la souplesse du dispositif proposé, qui confie à la responsabilité des organismes d'HLM la décision d'appliquer un surloyer nul dans certains immeubles, en fonction de leur localisation et de leur confort, en compensant au moyen des surloyers perçus sur le reste de leur parc de façon à respecter la moyenne qui leur est imposée.

Ces arguments sont réels et il est vrai que les exceptions à un principe risquent toujours d'aboutir à une remise en cause préjudiciable de celui-ci.

C'est pourquoi, le Gouvernement a-t-il demandé à l'Assemblée nationale de **supprimer cet amendement, au cours d'une seconde délibération.**

En réalité, le problème que pose cet article concerne essentiellement les organismes d'HLM dont le parc n'est pas suffisamment étendu ou varié pour leur permettre d'utiliser toute la souplesse permise par le dispositif.

Dans ces conditions, **votre commission a souhaité modifier l'article 1466 A du code général des impôts et prévu que le décret précité devrait faire l'objet d'une actualisation tous les deux ans au moins, après avis conforme du Conseil national des villes et du développement social urbain**, de façon à tenir compte de l'évolution de la situation dans les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé. Cette disposition fait l'objet d'un amendement tendant à insérer un article additionnel après l'article premier.

Votre commission vous demande d'adopter le texte proposé pour cet article ainsi modifié.

● **Article L.441-4 : Détermination du montant du supplément de loyer de solidarité**

Le texte proposé pour l'article L.441-4 du code de la construction et de l'habitation fixe les modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité. Il résulte de son **premier alinéa** que le montant du surloyer exigible est obtenu en faisant le **produit de deux termes** :

- le coefficient de dépassement du plafond de ressources,
- le supplément de loyer de référence du logement,

ces deux éléments étant arrêtés localement par les organismes d'HLM, dans les conditions fixées aux articles L.441-5 et L.441-6.

Il faut souligner l'absence de connexion entre ces dispositions et celles de l'article 9 du projet de loi de finances pour 1996 qui prévoit, pour le calcul de la taxe sur les surloyers, des majorations de 50 % et de 100 % applicables aux logements dont les occupants bénéficient de ressources excédant les plafonds respectivement de 60 % et de 80 %.

Une grande liberté est ainsi laissée à l'appréciation des organismes d'HLM, qui peuvent décider de répercuter ou non sur les locataires concernés ces majorations de la taxe sur les surloyers, en fonction des situations locales.

Comme l'indique très justement M. Joseph KLIFA, rapporteur de la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale :

« En surtaxant les organismes HLM au titre de leurs locataires les plus aisés, l'article 9 du projet de loi de finances les oblige à s'interroger sur leur politique de peuplement et sur les seuils souhaitables en matière de mixité de l'habitat. En leur laissant la faculté de répercuter ou non ces majorations sur les personnes visées, le projet de loi leur confère un moyen d'inciter au départ certains locataires dont le maintien n'apparaît pas indispensable pour garantir la diversité sociale d'un quartier ou, inversement, dans les cas où ce maintien s'avérerait nécessaire à l'équilibre d'un quartier, de renoncer à alourdir les charges de loyer de certaines familles. »

L'Assemblée nationale a amélioré la rédaction du **dernier alinéa** du texte proposé pour l'article L.441-4, qui prévoit le **plafonnement du montant du supplément de loyer de solidarité** pendant trois ans au plus, lorsque ce dernier *« cumulé avec le montant du loyer principal excède une fraction... des ressources du locataire et des autres personnes vivant au*

foyer » et renvoie sa mise en oeuvre à un décret en Conseil d'État. D'après les informations recueillies par votre rapporteur, ce taux devrait s'élever à 25 %.

Votre commission est très favorable à cette disposition qui permettra, en tout état de cause, de limiter l'impact du surloyer sur les revenus des ménages.

Mais, elle estime nécessaire de compléter ce dispositif par un plafonnement permanent, de nature à éviter que les locataires puissent se voir imposer des charges locatives qui pourraient finir par excéder les loyers du marché libre. C'est pourquoi, votre commission a prévu que le montant cumulé du loyer principal et du surloyer ne pourrait pas excéder le montant des loyers pratiqués dans le voisinage pour des immeubles ou groupes d'immeubles du parc locatif privé.

Elle vous demande d'adopter le texte proposé par cet article ainsi modifié.

● Article L.441-5 : Coefficient de dépassement du plafond de ressources

Le texte proposé pour l'article L.441-5 du code de la construction et de l'habitation précise le mode de fixation du coefficient de dépassement du plafond de ressources, qui est l'un des deux éléments intervenant dans le calcul du surloyer (en vertu de l'article L.441-4), établi à partir de **données propres aux locataires.**

Les valeurs de ce coefficient sont fixées par chaque organisme d'HLM pour l'ensemble des logements qu'il donne en location dans un même département sans zonage, et ceci en fonction d'un critère : celui de l'importance du dépassement du plafond de ressources. Il faut souligner que l'actuel article L.441-3 prévoit la prise en compte de **deux autres critères : le nombre et l'âge des personnes vivant au foyer.** Sur la proposition de son rapporteur, qui a reçu l'avis favorable du Gouvernement, **l'Assemblée nationale a décidé de réintroduire ces critères, mais en faisant de leur prise en compte dans la fixation du coefficient de dépassement, une simple faculté, et non plus une obligation.**

Votre commission est favorable à cette disposition, qui permettra aux organismes d'HLM de tenir compte de certaines situations sociales.

L'article L.441-5 laisse, par ailleurs, à l'organisme le soin de fixer le seuil de dépassement en-deçà duquel le supplément de loyer de solidarité est obligatoire, sous les réserves suivantes : au delà de 40 % le

supplément de loyer est obligatoire ; en-deçà de 10 % de dépassement, le supplément de loyer de solidarité ne peut être perçu, ceci contrairement au droit en vigueur mais conformément à la pratique actuelle. Au sein de cette fourchette, l'organisme a toute liberté pour décider d'appliquer ou non le surloyer, sachant que la taxe sur les surloyers ne s'applique pas dans pareil cas.

Le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L.441-5 précise que les valeurs du coefficient doivent être au moins égales à un niveau minimal qui sera fixé par le décret en Conseil d'État mentionné à l'article L.441-8, dont le dispositif est décrit ci-après.

Votre commission vous demande d'adopter une nouvelle rédaction de cet article. **Le fait de renvoyer la dernière phrase du premier alinéa à la fin de l'article** permet d'en alléger la rédaction et d'en améliorer la logique interne.

● Article L.441-6 : Supplément de loyer de référence

Le texte prévu pour l'article L.441-6 définit les modalités du second élément intervenant dans le calcul du supplément de loyer de solidarité. Il s'agit du supplément de loyer de référence, qui est établi en fonction de **données relatives au logement**, et non plus aux locataires comme précédemment.

Le projet de loi initial préconisait que les organismes d'HLM fixent ce supplément de loyer de référence en fonction de la « *qualité de la localisation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles* ».

Jugeant, à juste titre, cette rédaction à la fois imprécise et réductrice, l'Assemblée nationale a, sur la proposition de sa commission de la production des échanges, remplacé ce critère par ceux de « *la qualité et de la situation géographique* » des immeubles. Cette rédaction est, en effet, plus précise et plus pertinente.

Le supplément de loyer de référence est fixé par mètre carré. Le produit de ce supplément par la surface habitable du logement fournit alors le supplément de loyer solidarité qui lui est applicable.

Certains font valoir l'intérêt qu'il y aurait à substituer les notions de « *surface corrigée* » ou de « *surface utile* » à celle de « *mètre carré habitable* », au motif que les premières seraient mieux connues des locataires de logements à loyers modérés du parc HLM. A l'inverse, ces notions semblent plus étrangères aux locataires éventuellement concernés par le

surloyer au titre d'un logement social hors parc HLM. La référence au mètre carré habitable semble, en définitive, plus simple et de nature à faciliter les comparaisons entre immeubles. En outre, elle a pour mérite de ne pas tenir compte des annexes du logement, telles que la cave ou le parking, auxquelles le surloyer n'a pas lieu de s'appliquer.

Le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L.441-6 impose aux organismes d'HLM le respect d'un montant minimum pour la fixation du montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence. Ce montant minimum sera fixé au niveau national par décret.

Par ailleurs, ce montant s'impose à tous les logements d'un organisme d'HLM « situés dans une même zone et dans un même département ».

Il convient, en effet, d'éviter que des appartements voisins ne se voient appliquer des modalités de calcul des surloyers différentes.

Votre commission vous demande d'adopter sans modification le texte proposé pour cet article.

● **Article L.441-7: Entrée en vigueur de la délibération relative au supplément de loyer solidarité**

Les organismes d'HLM doivent, au cours d'une délibération, déterminer les paramètres intervenant dans le calcul des suppléments de loyer de référence.

L'actuel article L.441-3 prévoit que ces organismes doivent communiquer leurs barèmes de surloyer -lorsqu'ils choisissent d'en adopter- d'une part, au représentant de l'État dans le département de leur siège ; d'autre part, à celui du département du lieu de situation des logements, seul le premier pouvant cependant s'opposer à l'adoption de ces barèmes.

Le texte proposé pour l'article L.441-7 allège cette tutelle du préfet sur les organismes d'HLM.

Il prévoit, en effet, dans son **premier alinéa**, que la délibération afférente au mode de calcul du supplément de loyer est communiquée au seul représentant de l'État dans le département de situation des logements et qu'elle doit comporter, en annexe, la justification que ce mode de calcul respecte les exigences légales.

Le **deuxième alinéa** précise que la délibération devient exécutoire un mois après sa transmission au préfet si, dans ce délai, ce dernier n'a pas demandé une seconde délibération.

Le **troisième alinéa** dispose que la demande de seconde délibération doit être motivée et communiquée aux membres de l'organe délibérant de l'organisme d'HLM concerné avant la réunion de ce dernier. La seconde délibération devient exécutoire dès que le préfet en a reçu communication.

Désormais, la seule possibilité reconnue au préfet est donc de demander une seconde délibération, qui sera exécutoire dès sa transmission et à laquelle il ne peut s'opposer sauf, en cas d'illégalité flagrante, à saisir le juge administratif. Cette réduction de pouvoirs du préfet va dans le sens d'une responsabilisation des organismes et va naturellement dans le sens de la liberté permise par la souplesse du dispositif mis en place.

On peut certes s'interroger sur le bien fondé du choix de confier cette tutelle allégée au représentant de l'État dans le département de situation des logements, alors qu'en matière de fixation des loyers le pouvoir de demander une seconde délibération est reconnu au représentant de l'État dans le département du siège de l'organisme, le préfet du département de situation des logements étant simplement informé, ceci en vertu de l'article L.442-1-2 du code de la construction et de l'habitation. Cette réglementation a été instituée par une loi récente de février 1994.

Mais on peut surtout douter de la réalité du contrôle réalisé par le préfet du département du siège qui n'a, s'agissant d'organismes d'HLM disposant de logements dans plusieurs départements, aucun moyen de contrôle sérieux.

Cet argument peut s'appliquer également au contrôle des barèmes des surloyers. C'est pourquoi, votre commission a retenu le dispositif prévu par le présent projet de loi.

Regrettant cependant l'application de procédures différentes aux loyers et aux surloyers, elle souhaite que celles-ci soient harmonisées.

Votre commission vous demande d'adopter sans modification le texte proposé pour cet article.

● **Article L.441-8 : Calcul du supplément de loyer de solidarité en l'absence de délibération exécutoire**

Le texte proposé pour l'article L.441-8 précise le dispositif qui serait applicable en l'absence de décision exécutoire de l'organisme d'HLM. Une telle situation peut se présenter dans trois cas : s'il n'a jamais délibéré ; s'il n'a pas pris de seconde délibération ; si la délibération a été annulée.

Cet article dispose qu'en l'absence de décision exécutoire, l'organisme d'HLM doit établir le supplément de loyer de solidarité en fonction d'une part, des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources et, d'autre part, des montants par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence, fixés par décret en Conseil d'État et constituant des minima que les organismes doivent respecter en vertu des dispositions des articles L.441-5 et L.441-6.

Dans ce cas, le surloyer ne sera exigé qu'à partir d'un dépassement des plafonds de ressources supérieur à 40 %.

Cette disposition concernant les minima est essentielle. Son application priverait l'organisme concerné de la souplesse que lui offre le projet de loi et de sa faculté d'appliquer des surloyers en cas de dépassements des plafonds de ressources de 10 à 40 %.

Elle l'incite donc à ne pas entrer dans le cas de figure évoqué par cet article, afin de conserver la possibilité de déterminer, sur l'ensemble de son parc, la contribution qui peut être ou non demandée aux locataires.

D'après les informations communiquées à votre rapporteur, les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources pourraient être les suivantes :

- 0 pour les dépassements de plafonds inférieurs à 40 %,
- 1 pour les dépassements compris entre 40 % et 60 %,
- 1,5 pour les dépassements compris entre 60 % et 80 %,
- 2 pour les dépassements supérieurs à 80 %.

Quant au supplément de loyer de référence, le texte proposé pour le **dernier alinéa** de l'article L.441-8 précise que les montants fixés par décret le seront par zones géographiques en « *tenant compte notamment de la population des agglomérations* ». Sous ce vocable, le Gouvernement pourrait retenir des montants par mètre carré habitable calculés en fonction des tarifs

arrêtés par le paragraphe II de l'article 9 de la loi de finances pour 1996 pour la taxe annuelle prélevée par l'Etat sur les recettes de surloyer. Les zones retenues seront en principe les zones habituellement utilisées par la politique du logement, qui distingue Paris et les communes limitrophes, le reste de l'agglomération parisienne et les villes nouvelles de la région Ile-de-France, les autres communes d'Ile-de-France et les agglomérations de plus de 100.000 habitants et, enfin, le reste de la France.

Votre commission vous demande d'adopter sans modification le texte proposé pour cet article.

● **Article L.441-9 : Recueil des informations nécessaires à l'établissement du supplément de loyer de solidarité**

Le texte proposé par cet article pour l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation prévoit les conditions dans lesquelles les organismes d'HLM pourront collecter les informations nécessaires à la détermination des montants de surloyers éventuellement applicables à leurs locataires.

Dans un **premier alinéa**, il dispose que l'organisme doit demander chaque année à ses locataires communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu ainsi que des renseignements « *concernant l'ensemble des personnes visant au foyer* » -précision apportée par l'Assemblée nationale- « *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* ». Cette rédaction, un peu vague, vise implicitement les renseignements ne résultant pas de l'avis d'imposition.

A cet alinéa, **votre commission vous demande d'adopter une nouvelle rédaction** qui permet de viser les procédures que doit effectuer l'organisme dans leur ordre logique : les renseignements permettent, en premier lieu, de calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources, et, en second lieu, de déterminer si le locataire est ou non redevable du supplément de loyer.

Le locataire est tenu de répondre à cette demande dans un délai d'un mois. Le **deuxième alinéa** prévoit que s'il ne s'exécute pas et après une mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours, l'organisme doit liquider provisoirement le supplément de loyer au taux maximal, celui qu'il a adopté ou, à défaut, celui fixé par décret en Conseil d'État en application de l'article L.441-8. En outre, l'organisme perçoit une indemnité pour frais de dossier dont le montant est fixé par décret en Conseil d'État et qui, lui, est versé par le locataire retardataire. Il faut souligner que, hormis ce cas d'un retard dans

la communication des informations, l'organisme ne pourra pas mettre à la charge de ses locataires des frais de dossier. Ces derniers viendront donc amputer le produit issu des surloyers, d'un montant que l'Union nationale des fédérations d'organismes HLM évalue à 170 millions de francs par enquête, soit 50 francs par dossier.

Le **troisième alinéa** du texte proposé pour l'article L.441-9 prévoit que lorsque le locataire retardataire a communiqué les informations nécessaires, le supplément de loyer afférent à la période de retard est définitivement liquidé, le trop-perçu étant remboursé à l'intéressé dans les deux mois.

Enfin, le **dernier alinéa** précise que la mise en demeure adressée au locataire doit comporter la reproduction du texte du présent article.

Votre commission vous demande d'adopter le texte proposé pour cet article ainsi modifié.

● **Article L.441-10 : Renseignements statistiques sur les suppléments de loyer de solidarité**

Le texte proposé pour l'article L.441-10 impose aux organismes d'HLM l'obligation de communiquer au représentant de l'État dans le département du lieu de situation des logements les renseignements statistiques et financiers en vue de l'établissement d'un rapport annuel sur l'application du supplément de loyer. Ce dernier sera soumis pour avis au Conseil départemental de l'habitat. Cette disposition permettra, notamment, d'évaluer les résultats de la réforme opérée par le projet de loi et de rassembler des données importantes pour la politique du logement.

L'Assemblée nationale a très utilement complété cet article par un second alinéa, demandant au Gouvernement de déposer, **tous les deux ans**, sur le bureau des Assemblées, un **rapport sur l'application du supplément de loyer de solidarité**.

Les rapports établis au niveau départemental pourront ainsi faire l'objet d'une synthèse à l'échelon national. Votre commission estime qu'un tel rapport s'avère tout à fait nécessaire, surtout quand on sait qu'il n'existe pas véritablement, à l'heure actuelle, d'étude détaillée sur l'application du dispositif existant en matière de surloyers.

Votre commission vous demande d'adopter sans modification le texte proposé pour cet article.

● **Article L.441-11 : Sanctions**

Le texte proposé par l'article premier pour l'article L.441-11 du code de la construction et de l'habitation définit les sanctions applicables aux organismes d'HLM ne s'étant pas acquittés de leurs obligations légales en matière de supplément de loyer de solidarité.

Deux types de manquement sont prévus.

En premier lieu, l'organisme qui n'a pas procédé à l'enquête annuelle organisée par l'article L.441-9 est passible d'une pénalité dont le montant est fixé par décret dans la limite de 200 francs par logement. Ce montant maximum a été fixé à un niveau suffisamment élevé pour éviter une réévaluation rapide.

En second lieu, l'organisme qui n'a pas exigé le paiement du supplément de loyer ou qui n'a pas « *procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement* » est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 60 % des sommes exigibles et non mises en recouvrement.

L'Assemblée nationale a précisé que la sanction ne s'appliquerait toutefois pas lorsque le manquement relèverait de la responsabilité propre d'un comptable public. Il paraît, en effet normal, dans le cas d'organismes à comptable public, de ne viser alors que les manquements de l'ordonnateur.

Enfin, le dernier alinéa de l'article prévoit que la sanction est prononcée par le représentant de l'Etat dans le département de situation, après que l'organisme fautif aura été appelé à présenter ses observations, et que le montant de la pénalité est recouvré au profit de l'Etat comme les créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine.

Cet article paraît de nature à garantir une application effective du dispositif prévu par le présent projet de loi. Par conséquent, votre commission vous demande d'adopter le texte proposé pour cet article, sous réserve d'un amendement de précision.

● **Article L.441-12 : Application aux baux et autres conventions**

Les relations entre propriétaires et locataires pouvant dépendre de conventions autres que les baux, l'Assemblée nationale a adopté à cet article un **amendement du Gouvernement** précisant que le surloyer était applicable « *nonobstant toute convention contraire* ».

Cet article permettra d'**éviter toute difficulté d'interprétation**, par exemple à l'égard de certaines conventions de financement de logements, qui ne prévoient pas le surloyer.

Votre commission vous demande d'adopter sans modification le texte proposé pour cet article.

● **Article L.441-13 : Champ d'application du supplément de loyer de solidarité**

Le texte proposé par l'article premier pour l'article L.441-13 du code de la construction et de l'habitation détermine le champ d'application du supplément de loyer de solidarité.

L'Assemblée nationale a adopté un **amendement du Gouvernement** qui précise l'article et dispose que le supplément de loyer de solidarité concerne les personnes morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte pour les logements locatifs leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement en application des 2° et 3° de l'article L.351-2.

Il vise les bailleurs sociaux dont l'intégration dans le champ du dispositif du supplément de loyer de solidarité ne résulte pas d'autres dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Cela concerne essentiellement les logements conventionnés après réhabilitation Palulos¹ par les collectivités locales, les établissements publics à caractère administratif et les bailleurs du secteur parapublic. Cette extension concerne, en fait, notamment le parc locatif social détenu par certaines filiales de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Votre commission vous demande d'adopter sans modification le texte proposé pour cet article.

¹ Palulos : prime à l'amélioration de logements à usage locatif et à occupation sociale.

● **Article L.441-14 : Champ d'application du supplément de loyer de solidarité**

Avec le même objectif de préciser le champ d'application du supplément de loyer de solidarité, l'Assemblée nationale a adopté un **amendement présenté par le Gouvernement, tendant à insérer un article L.441-14**. Cet article **exclut** du dispositif relatif au surloyer :

- les logements dont l'attribution n'est pas subordonnée au respect d'un plafond de ressources (prêts conventionnés locatifs des banques et établissements financiers) ;

- les logements s'apparentant plus au logement intermédiaire qu'au logement social, comme les logements « PLA-Crédit foncier de France », dont les plafonds de ressources sont supérieurs à ceux des PLA classiques (en région parisienne l'écart entre ces plafonds est supérieur à 30 %) et les immeubles à loyer moyen dans les départements d'outre-mer, dont les plafonds sont également supérieurs de plus de 30 % à ceux du parc locatif social de droit commun.

L'Assemblée nationale a, par ailleurs, précisé que le surloyer ne s'appliquerait pas aux logements ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH).

Votre commission vous demande d'adopter sans modification le texte proposé pour cet article.

● **Article L.441-15 : Décret en Conseil d'Etat**

Le texte proposé pour l'article L.441-15 dispose que les conditions d'application de la section 2 du chapitre premier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation seront, en tant que de besoin, déterminées par un décret en Conseil d'Etat.

Votre commission vous demande d'adopter sans modification le texte proposé pour cet article.

Après avoir examiné l'ensemble des dispositions de cette section, votre commission vous demande d'adopter l'article premier modifié par les amendements qu'elle vous a présentés.

Article additionnel après l'article premier

**Prise en compte de l'évolution de la situation dans les grands ensembles
et les quartiers d'habitat dégradé**

Ainsi qu'il a été dit à l'occasion de l'examen du texte proposé par l'article premier pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, votre commission vous propose de modifier l'article 1466 A du code général des impôts et de prévoir que le décret qui fixe la liste des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé -où le surloyer ne sera pas appliqué- fera l'objet d'une actualisation au moins tous les deux ans, de façon à tenir compte de l'évolution de ces ensembles et quartiers. Cette actualisation sera réalisée après avis conforme du Conseil national des villes et du développement social urbain.

Rappelons que ce Conseil a été créé par un décret du 28 octobre 1988, modifié en 1991 et 1994. Il est composé de quarante membres nommés par le Premier ministre sur proposition du ministre chargé de la ville, dont 25 élus titulaires de mandats nationaux ou locaux et 15 personnalités qualifiées. Il a pour rôle de contribuer, par ses travaux et ses propositions, à la définition de la politique de la ville. Il dispose donc de la compétence permettant la prise en compte de l'évolution des réalités locales.

Votre commission vous demande d'adopter cet article.

Article premier bis (nouveau)

Dispositions transitoires

L'Assemblée nationale a introduit des dispositions transitoires après l'article premier, de façon à autoriser la prise en compte, pour le calcul du supplément de loyer de solidarité perçu en 1996, des résultats des enquêtes menées par les organismes d'HLM auprès de leurs locataires au cours du second trimestre 1995 et portant sur les ressources de l'année 1994.

Il s'agit ainsi de tirer les conséquences liées aux délais d'examen et de mise en application du présent projet de loi.

Votre commission vous propose d'**adopter cet article sans modification.**

Article additionnel après l'article premier bis (nouveau)

**Harmonisation de la tutelle exercée sur les délibérations
des organismes d'HLM**

On a dénoncé lors de l'examen du texte proposé par l'article premier pour l'article L. 441-7 du code de la construction et de l'habitation, l'application de procédures différentes pour l'exercice de la tutelle sur les délibérations des organismes d'HLM, selon qu'elles concernent les barèmes des loyers ou ceux des surloyers. Le représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme est compétent dans le premier cas ; celui du département de situation des logements est compétent dans le second cas.

Votre commission a souhaité harmoniser ces dispositions et garantir ainsi la réalité du contrôle des barèmes à la fois des loyers et des surloyers.

A cette fin, elle vous propose d'insérer un article additionnel après l'article premier bis (nouveau), qui modifie l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation, pour prévoir la tutelle du préfet du département du lieu de situation des logements sur les délibérations relatives aux barèmes de loyers.

Votre commission vous demande par conséquent d'adopter cet article.

Article premier ter (nouveau)

Sous-occupation de logements locatifs sociaux

Sur la proposition de sa commission, l'Assemblée nationale a introduit un article additionnel après l'article premier, traitant d'un phénomène qui risque de se trouver aggravé par l'obligation du surloyer : il s'agit du problème de la sous-occupation des logements sociaux.

La réglementation en vigueur assimile tout changement de logement à une nouvelle location. Il en résulte que des personnes retraitées dont les enfants ont quitté le foyer familial, continuent d'occuper -bien souvent contre leur gré- un appartement devenu inutilement grand, dans la mesure où un dépassement des plafonds de ressources leur interdit l'accès à un logement plus petit.

En outre, en vertu du présent projet de loi, ces personnes se verraient appliquer un surloyer.

C'est pourquoi, l'Assemblée nationale a-t-elle résolu ce problème d'une façon qui semble satisfaisante, en prévoyant que les plafonds de ressources ne sont pas opposables aux locataires du parc HLM qui souhaitent obtenir un logement plus petit.

Le présent article prévoit en conséquence une **nouvelle rédaction de l'article L.442-4** du code de la construction et de l'habitation qui, dans sa rédaction actuelle, permet d'imposer des changements de locaux aux locataires ou occupants en vue d'une meilleure utilisation familiale, mais n'est pas appliqué faute de textes d'application.

Votre commission est favorable à l'esprit de cette disposition, dont elle estime cependant la rédaction ambiguë, dans la mesure où elle pourrait être interprétée comme donnant au locataire un accès permanent, voire prioritaire, sur tout le parc locatif social. C'est pourquoi, elle vous propose une nouvelle rédaction de l'article L. 442-4, qui lève toute ambiguïté et montre que l'organisme d'HLM a bien la faculté, mais non l'obligation, d'accorder un logement dans ces conditions.

Votre commission vous demande **d'adopter cet article ainsi modifié.**

Article additionnel après l'article premier ter (nouveau)

Rapport sur l'occupation des logements HLM et son évolution

Votre commission s'est émue de l'insuffisance des connaissances statistiques dont on dispose en France sur l'occupation des logements HLM. Dans le but de combler cette lacune, elle a souhaité **demander au Gouvernement de déposer tous les trois ans, sur le bureau des assemblées, un rapport sur cette occupation et son évolution, le premier rapport devant être déposé le 1er juillet 1997.**

C'est pourquoi, elle vous demande d'adopter un article additionnel après l'article premier bis (nouveau), tendant à insérer un article L.442-5 dans le code de la construction et de l'habitation.

Cet article précise, en outre, les obligations des organismes d'HLM et de leurs locataires en matière de communication des informations nécessaires à l'élaboration de ce rapport.

Les organismes procéderont donc tous les trois ans à une enquête auprès de l'ensemble de leurs locataires, dont les résultats seront communiqués au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements. Rappelons que l'article L.441-9 n'impose d'enquête annuelle -pour le calcul du surloyer- qu'auprès de 50 % environ d'entre eux : ceux qui ne sont pas bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement.

Une fois tous les trois ans, cette enquête globale aura une double utilité : elle servira à la fois à l'élaboration du rapport précité et elle vaudra enquête au sens de l'article L.441-9, c'est-à-dire qu'elle servira au calcul du surloyer. Le surcoût de cette enquête pour les organismes d'HLM sera donc limité.

L'article prévoit une sanction pour les locataires qui ne répondraient pas à cette enquête dans le délai d'un mois. Ils seraient ainsi passibles d'une pénalité de 50 francs, majorée de 50 francs par mois entier de retard.

Enfin, le dernier alinéa de l'article L. 442-5 renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de préciser le contenu de l'enquête et la liste des renseignements statistiques.

Votre commission vous demande d'adopter cet article.

Article 2

Plafonds de ressources applicables aux ILM 28

L'article 2 abroge la dernière phrase de l'article L.442-10 du code de la construction et de l'habitation, qui fixe le plafond de ressources applicable aux ILM 28 pour le calcul du surloyer au niveau du plafond PLA majoré de 50 %, ceci à la suite d'un long processus législatif, dont on rappellera les méandres.

Les ILM 28 ont été construits à l'emplacement de l'ancienne enceinte fortifiée de Paris. Ils comprennent 8.500 logements, où vivent environ 24.000 personnes.

En 1923, la ville a décidé de bâtir des logements à cet endroit et en a confié, par convention, la réalisation à la société SEGUR. En 1924, la régie immobilière de la ville de Paris (RIVP), société anonyme à participation de la ville de Paris, est substituée à la société SEGUR ; puis la loi du 13 juillet 1928, dite loi Loucheur, a mis en place un dispositif pour construire des immeubles à loyer moyen (ILM). Afin de pouvoir bénéficier de ces dispositions, la ville de Paris a passé un avenant à la convention avec la RIVP. Tous les futurs logements construits sur les anciennes fortifications seront des ILM 28.

L'article 40 de la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986 n'avait pas prévu l'application du régime HLM aux ILM 28 non conventionnés gérés par une société d'économie mixte. Par voie de conséquence, le régime commun pouvait s'appliquer.

La loi du 13 janvier 1989 a modifié, quant à elle, l'article L.442-10 du code de la construction et de l'habitation visant à rendre applicable le régime HLM aux ILM 28 qui n'étaient pas gérés par un organisme d'HLM. En application de ce code, l'autorité administrative a fixé une fourchette de loyer et le plafond de ressources applicable à l'entrée dans les lieux du locataire. L'arrêté du 19 décembre 1989 a fixé le loyer maximum au niveau du PLA ordinaire en zone 1 bis et fait référence à l'arrêté du 29 juillet 1987 pour le montant des ressources à ne pas dépasser lors de l'attribution du logement. La RIVP a alors décidé de demander un supplément de loyer aux locataires. Aujourd'hui, 1.100 locataires, soit 13 %, sont soumis à cette contribution. La loi du 31 mai 1990, dite loi Besson, a décidé, afin de limiter

les conséquences des surloyers pour les locataires concernés, de fixer le plafond de ressources applicable pour le calcul du supplément de loyer au plafond PLA majoré de 50 % et c'est cette disposition sur laquelle se propose de revenir l'article 2 du présent projet de loi.

Il s'agit ainsi de mettre un terme à une disposition transitoire dont on ne voit plus la nécessité et **d'achever l'alignement du statut des ILM 28 sur celui des logements HLM** : mêmes plafonds de ressources et de loyers depuis 1989 et mêmes plafonds de ressources pour l'application du surloyer prévu par le présent article.

Il ne paraît, en effet, pas justifié de prévoir un régime dérogatoire pour les ILM 28, qui ne seraient obligatoirement soumis au surloyer qu'à partir d'un dépassement de 50 % des plafonds de ressources, alors que la règle générale le fixera à 40 %.

C'est pourquoi votre commission vous demande **d'adopter cet article sans modification.**

Article 2 bis (nouveau)

Déduction du montant du surloyer en cas d'acquisition du logement

Sur la proposition de M. Raoul Béteille, l'Assemblée nationale a introduit un article additionnel après l'article 2 bis, de façon à insérer un article L.443-12-1 dans le code de la construction et de l'habitation. Cet article a pour objectif louable de favoriser l'achat par les locataires de leur logement HLM, en permettant aux redevables d'un surloyer d'en déduire le montant (calculé sur cinq années au maximum) sur le prix d'achat de leur logement.

Votre commission est favorable à cette disposition qui a pour mérite d'encourager l'accession à la propriété, dont on sait qu'elle est plus difficile aujourd'hui que par le passé.

Elle vous demande **d'adopter cet article sans modification.**

Article 2 ter (nouveau)

**Extension du supplément de loyer de solidarité au patrimoine des SEM
dans les départements d'outre-mer**

Sur la proposition de sa commission, l'Assemblée nationale a introduit un article additionnel après l'article 2, tendant à proposer une nouvelle rédaction de l'article L.472-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Cet article étant calé sur l'actuel article L.441-3, il convient en effet de le modifier pour tirer les conséquences, dans les départements d'outre-mer, de l'instauration du supplément de loyer de solidarité.

Rappelons que cet article avait été introduit dans le code précité par l'article 40 de la loi n° 94-638 du 25 juillet 1994 tendant à favoriser l'emploi, l'insertion et les activités économiques dans les départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon et à Mayotte, qui a rendu le dispositif du surloyer applicable au patrimoine des sociétés d'économie mixte dans les départements d'outre-mer.

Cet article permet de couvrir l'ensemble du parc locatif social de ces départements, qu'il s'agisse du patrimoine des sociétés anonymes d'HLM, compris dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité, ou du patrimoine des sociétés d'économie mixte.

Votre commission vous demande **d'adopter cet article, sous réserve d'un amendement tendant à étendre le champ de l'enquête prévue à l'article L. 442-5 aux sociétés d'économie mixte d'outre-mer.**

Article 3

Validation des suppléments de loyer de la Régie immobilière de la ville de Paris

Les conditions dans lesquelles la RIVP a appliqué des suppléments de loyer à ses locataires ont été rappelées lors de l'examen de l'article 2 du présent projet de loi.

Le barème servant de base de calcul à ces surloyers a été attaqué devant le juge administratif. Par une décision du 31 mars 1995, le Conseil d'État a annulé la délibération par laquelle le conseil d'administration de la RIVP avait fixé ce barème. L'article 3 propose, sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, de valider les suppléments de loyer fixés en application de ce barème, ce qui empêchera les locataires concernés de demander le remboursement des surloyers qu'ils ont versés.

Si le procédé de la validation législative ne saurait être encouragé, force est cependant de reconnaître qu'en l'espèce, la validation proposée par cet article semble se justifier.

En effet, la décision du Conseil d'État ne porte pas sur un problème de fond, touchant par exemple aux structures du barème, mais sur une irrégularité formelle. La RIVP a, en effet, considéré l'ensemble des immeubles de son parc parisien comme faisant partie d'un même groupe d'immeubles, ceci sans justifier sa décision, alors que la loi lui imposait d'établir un barème par immeuble ou groupe d'immeubles.

Notons que le préfet avait donné son accord au barème de surloyer de la RIVP.

En outre, il faut souligner que cette dernière a utilisé le produit du surloyer pour améliorer les logements concernés (amélioration des halls d'entrée, mise en place d'interphones, installation de fenêtre en PVC équipées de double vitrage et isophoniques...).

Dans ces conditions, votre commission vous propose **d'adopter cet article sans modification.**

Article 4

Interprétation de l'article L.441-3 du code de la construction et de l'habitation

L'article 4 tend à préciser l'interprétation qu'il convient de donner à une disposition de l'article L.441-3 actuel, selon laquelle un supplément de loyer peut être exigé « *des locataires dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré qu'ils occupent* ».

Alors qu'il apparaît logique de prendre en compte les plafonds de ressources en vigueur à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé, solution que retient d'ailleurs le texte proposé par le présent projet de loi pour l'article L.441-3 pour le supplément de loyer de solidarité, certains ont estimé qu'il convenait de prendre en considération les plafonds applicables au moment de la prise de possession de son logement par le locataire concerné.

Dans le but de lever toute ambiguïté et d'éviter toute incertitude lors de contentieux en cours ou à venir, l'article 4 confirme que les plafonds à prendre en compte sont bien ceux en vigueur au moment où le supplément de loyer est exigé.

Votre commission vous demande **d'adopter cet article sans modification.**

Article 5

Validation de certains barèmes de supplément de loyer

L'article 5 est le second article de validation du projet de loi. Il a pour but de valider les barèmes de supplément de loyer devenus exécutoires dans le cadre de la réglementation actuelle **dans deux séries d'hypothèses.**

Son **premier alinéa** propose de valider des surloyers établis en fonction de critères non prévus par l'article L.441-3, à savoir ceux qui 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* ».

Son **deuxième alinéa** propose de valider les barèmes qui n'ont pas été établis en fonction du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer et qui ont, de ce fait, ignoré l'un des critères imposés par la législation en vigueur.

Comme à l'article 3, cette validation ne remet bien évidemment pas en cause les décisions de justice passées en force de chose jugée.

Enfin, le dernier alinéa de cet article précise que l'exigibilité des surloyers résultant des barèmes validés ne peut être contestée.

La validation proposée ne couvre donc pas les irrégularités les plus graves ; son champ d'application apparaît raisonnable et elle permet de ne pas pénaliser les organismes qui ont eu le courage d'appliquer le surloyer au moment où il était facultatif. Ceci d'autant plus que ce sont ces organismes qui seront les plus touchés par le prélèvement institué par l'article 9 de la loi de finances pour 1996, au profit de l'État, sur les recettes de supplément de loyer.

En outre, rappelons que ces barèmes, même s'ils sont illégaux, ont été agréés par les préfets concernés. On peut donc penser, avec la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale, que ceci « *permet de limiter la responsabilité des organismes concernés qui peuvent légitimement arguer de leur bonne foi* ».

Enfin, il faut souligner que l'article 5 s'inspire très largement de la proposition de loi n° 262 déposée par M. Philippe Marini et d'autres de nos collègues¹.

Conformément aux réflexions poursuivies conjointement avec M. Philippe Marini, votre rapporteur a estimé qu'il serait choquant que les locataires de bonne foi, qui n'auraient pas payé les surloyers facturés, car doutant de la légalité du barème appliqué et ayant intenté un recours contre ce dernier, soient pénalisés et se voient réclamer le paiement des arriérés de surloyer.

C'est pourquoi, votre commission, suivant votre rapporteur, a-t-elle décidé de restreindre la portée de cet article de validation et de ne valider que les barèmes n'ayant pas fait l'objet d'un recours auprès de la juridiction administrative avant le 1er janvier 1996.

Votre commission vous demande d'adopter cet article ainsi modifié.

¹ Proposition de loi n° 262 relative au calcul des suppléments de loyers que les organismes HLM peuvent demander aux locataires dont les ressources sont supérieures aux plafonds réglementaires.

Article 6

Entrée en vigueur de la loi

L'article 6 précise les conditions d'entrée en vigueur des dispositions de l'article premier concernant l'instauration du supplément de loyer de solidarité.

Son **premier alinéa** précise que ces dispositions entreront en vigueur à la date fixée par le décret en Conseil d'État prévu à l'article L.441-14 et, au plus tard, dans un **délai de quatre mois** à compter de la publication de la loi.

Le projet de loi initial avait fixé ce délai à six mois. L'Assemblée nationale l'a ramené à juste titre à quatre mois.

En effet, les dispositions de l'article 9 de la loi de finances pour 1996 prenant effet dès le 1er janvier 1996, la taxation pèsera sur les organismes pendant l'intégralité de l'année 1996. Il est donc souhaitable que ces derniers puissent disposer le plus rapidement possible de la réglementation organisant le mécanisme sur le produit duquel sera assis le prélèvement.

L'ordre du jour des assemblées parlementaires n'ayant malheureusement pas permis une entrée en vigueur simultanée des deux textes, encore faut-il s'attacher à limiter l'écart séparant leur mise en application.

C'est pourquoi un délai de quatre mois paraît raisonnable. Il permet au Gouvernement de publier rapidement le décret d'application de la présente loi, un délai de deux mois semblant suffisant pour ce faire. Il permettra également aux organismes d'HLM de s'adapter à la nouvelle réglementation.

Le **deuxième alinéa** de l'article 6 précise que les dispositions de l'article L.441-8 relatives à l'absence de délibération exécutoire n'entreront en vigueur que trois mois après que le reste du texte sera devenu applicable. Rappelons que l'article L.441-8 indique qu'en l'absence de délibération exécutoire, le supplément de loyer de solidarité est établi à partir des valeurs du coefficient du plafond de ressources et des montants par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence arrêtés au niveau national par décret en Conseil d'État. Il est évident que les organismes auront besoin d'un certain temps après l'entrée en vigueur de la loi pour disposer d'une délibération exécutoire. Le délai nécessaire pour que les organismes s'organisent en fonction de la nouvelle réglementation des surloyers, estimé à trois mois par le projet de loi, semble raisonnable, d'autant plus que le **troisième alinéa** de l'article 6 précise que les enquêtes préalables à

l'élaboration du barème de supplément de loyer de solidarité, réglementées par l'article L.441-9, pourront être lancées dès la publication de la loi.

Le **dernier alinéa** de l'article 6 dispose que les barèmes de surloyer actuellement en vigueur cesseront d'avoir effet au plus tard trois mois après l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation. Cette précision est en parfaite cohérence avec le délai prévu au deuxième alinéa pour que les organismes se dotent de barèmes conformes à la loi.

Votre commission vous demande **d'adopter cet article, sous réserve de deux amendements rédactionnels.**

Article 7

Application de la loi aux baux en cours

L'article 7 prévoit que les dispositions de la 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. Ceci mérite quelques explications.

Rappelons que l'article L.442-6 du code de la construction et de l'habitation rend applicable aux locataires des organismes d'HLM une partie de la loi du 1er septembre 1948, notamment ses articles 4 et 5 organisant le droit au maintien dans les lieux.

En pratique, le locataire qui a reçu congé n'est pas tenu de quitter les lieux, bien qu'il y ait eu rupture du contrat de location initial. La loi de 1948 organise le statut particulier de ces bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

On va donc trouver parmi les occupants des logements d'HLM :

- des titulaires de contrats de location en cours de validité,
- et des occupants ayant reçu congé et étant bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

Ceci explique la nécessité de viser l'ensemble de ces occupants potentiels.

Votre commission vous propose **d'adopter cet article sans modification.**

*

* *

Sous réserve des observations qu'elle a formulées et des amendements qu'elle a présentés, la Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter le présent projet de loi.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Code de la construction et de l'habitation	Projet de loi relatif au supplément de loyer de solidarité	Projet de loi relatif au supplément de loyer de solidarité	Projet de loi relatif au supplément de loyer de solidarité
CHAPITRE PREMIER	Article premier.	Article premier	Article premier
Conditions d'attribution des logements. Plafonds des ressources. Indemnités d'occupation.	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.»	I.— (Sans modification)	I.— (Sans modification)
	II.— Il est créé, dans ce chapitre, une section 1 comportant les articles L. 441-1 à L. 441-2 et intitulée : «Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources.»	II.— (Sans modification)	II.— (Sans modification)

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>« Art. L. 441-1. — Les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci sont attribués par ces organismes dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Il fixe des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit de personnes mal logées ou défavorisées. Il fixe également les conditions dans lesquelles le maire de la commune d'implantation des logements est consulté sur les principes régissant ces attributions et sur le résultat de leur application.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>« Le décret mentionné à l'alinéa précédent fixe également les limites et conditions dans lesquelles les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation pour les logements mentionnés à l'alinéa précédent, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. Lorsque ces conventions de réservation ne respectent pas les limites prévues au présent alinéa, elles sont nulles de plein droit.</p>			
<p>« Il détermine également les limites et conditions de réservation des logements par le représentant de l'Etat dans le département au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées.</p>			
<p>« Les organismes d'habitations à loyer modéré informent chaque année le conseil municipal des communes sur le territoire desquelles ils possèdent plus de cent logements de la politique générale qu'ils poursuivent en ce qui concerne notamment l'entretien, les travaux de réhabilitation ou d'aménagement, le loyer et la politique d'attribution de ces logements et les demandes en attente.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>« Le maire d'une commune sur le territoire de laquelle sont implantés des logements à usage locatif est entendu, à sa demande, par le conseil d'administration des organismes d'habitations à loyer modéré. Il est informé tous les trois mois des attributions de logements effectuées par ces organismes.</p>			
<p>« Il participe aux délibérations de la commission d'attribution des logements.</p>			
<p>« Les dispositions des quatrième et cinquième alinéas sont applicables aux sociétés civiles immobilières dont le capital est constitué majoritairement par les fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction et aux sociétés d'économie mixte locales d'aménagement et de construction. »</p>			
<p>« Art L. 411-1-1. — Il est créé dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif, composée de six membres qui élisent en leur sein un président qui dispose d'une voix prépondérante.</p>			
<p>« En outre, le maire de la commune où sont implantés des logements attribués, ou son représentant, est membre de droit de ladite commission.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>« Un décret détermine les conditions d'application du présent article et précise notamment les règles relatives à la composition de la commission.</p>			
<p>« Art. L. 441-1-2. — Il est créé, dans chaque société civile immobilière dont le capital est constitué majoritairement par les fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction, et lorsqu'une partie de leur patrimoine est incluse dans un grand ensemble anciennement classé en zone à urbaniser par priorité, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chacun de ces logements locatifs.</p>			
<p>« Le maire de la commune où sont implantés des logements attribués, ou son représentant, est membre de droit de ladite commission.</p>			
<p>« Art. L. 441-2. — Les conditions d'application des règles prévues à l'article L.441-1, notamment les critères de priorité pour l'attribution des logements et les conditions de leur réservation au profit des personnes prioritaires, ainsi que les modalités de l'information du représentant de l'Etat prévue au cinquième alinéa du présent article, sont, pour chaque département, précisées par un règlement établi par le représentant de l'Etat après avis du conseil départemental de l'habitat.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>« Ce règlement tient compte des programmes locaux de l'habitat, communiqués au conseil départemental de l'habitat, ainsi que des besoins évalués par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées prévu à l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>« Lorsque la situation du logement social d'un secteur géographique le nécessite, des protocoles d'occupation du patrimoine social sont conclus, à l'initiative d'au moins deux des partenaires, par le représentant de l'Etat dans le département, des collectivités territoriales et des organismes d'habitations à loyer modéré. Peuvent être associés à ces protocoles les autres organismes bénéficiaires de réservations dans le patrimoine concerné.</p>			

Texte en vigueur

« Les protocoles d'occupation du patrimoine social ont pour objet de fixer des objectifs en termes d'accueil de populations défavorisées et d'en déterminer les modalités d'application ainsi que les mesures de solvabilisation et d'accompagnement social nécessaires. Ils définissent les conditions de l'intervention des différents organismes concernés en tenant compte de leur bilan social et de l'état de l'occupation de leur patrimoine. Un bilan des protocoles demandés, en cours d'élaboration ou conclus dans le département, est présenté au conseil départemental de l'habitat, appelé à donner son avis, au moins une fois par an.

« Le représentant de l'Etat dans le département s'assure du respect des règles prévues à l'article L. 441 -1 et aux alinéas précédents du présent article. A cette fin, chaque organisme lui communique au moins deux fois par an toutes les informations nécessaires sur les logements mis en location ou devenant vacants et sur les attributions prononcées.

Texte du projet de loi

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

**Propositions de la
Commission**

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>« Lorsqu'au terme d'un délai de six mois après qu'il a été demandé par le représentant de l'Etat dans le département, aucun protocole n'a été conclu, celui-ci peut désigner aux organismes d'habitations à loyer modéré des personnes prioritaires que ceux-ci sont tenus de loger. Ces désignations s'imputent sur les droits à réservation du représentant de l'Etat dans le département. Elles sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine de l'organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier, de chaque commune et de chaque département, en vue de faire contribuer, de manière équi-librée, chaque commune au logement des personnes et familles défavorisées.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>« Le représentant de l'Etat dans le département dispose de la même faculté vis-à-vis d'un organisme d'habitations à loyer modéré qui a refusé de signer le protocole ou n'a pas observé ses dispositions.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>« En cas d'inobservation de ces règles par un organisme, après épuisement des voies de conciliation et mise en demeure, le représentant de l'Etat dans le département peut, pour une durée qui ne peut excéder un an, désigner un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, dans le respect des règles et des conventions régulièrement signées.</p>	<p>—</p> <p>III - Dans ce chapitre, l'article L. 441-3 est remplacé par une section 2 rédigée ainsi qu'il suit :</p> <p>«Section 2 «<i>Supplément de loyer de solidarité.</i></p>	<p>—</p> <p>III.- Dans ce chapitre, section 2 ainsi rédigée :</p> <p>«Section 2 «<i>Supplément de loyer de solidarité.</i></p>	<p>—</p> <p>III - (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>«Section 2 «<i>Supplément de loyer de solidarité</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>« Art. L. 441-3.— Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré qu'ils occupent le paiement d'un supplément en sus du loyer principal et des charges locatives. Le montant de ce supplément est déterminé selon un barème qu'ils établissent 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. Le représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme et celui du département du lieu de situation des logements reçoivent communication du barème. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme dans le délai d'un mois à compter de la plus tardive de ces communications, ce barème est exécutoire.</p>	<p>« Art. L. 441-3.— Dans les conditions fixées ci-après, chaque organisme d'habitations à loyer modéré exige des locataires des logements à loyer modéré le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives lorsque les ressources de ces locataires, cumulées avec celles des autres personnes vivant au foyer, excèdent les plafonds en vigueur pour l'attribution de ces logements. Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé.</p>	<p>« 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 %.</p>	<p>« Art. L. 441-3 (Alinéa sans modification)</p>
		<p>« 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.</p>	<p><i>Les ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements. Toutefois, les dernières ressources ...</i></p>
		<p>« Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé.</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>
		<p>« 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.</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

Texte en vigueur

Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>«Les dispositions de l'alinéa précédent 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.</p>	<p>« Les dispositions du présent article ne sont ...</p> <p>.. impôts.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>«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.</p>	<p>« Art. L. 441-4.- (Alinéa sans modification)</p>	<p>« Art. L. 441-4.- (Alinéa sans modification)</p>
		<p>« Ce montant cumulé avec le montant du loyer principal ne peut toutefois pas excéder le montant des loyers pratiqués dans le voisinage pour des immeubles ou groupes d'immeubles équivalents et dont les loyers sont fixés en application de l'article 17 de 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.</p>
<p>«Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de plafonnement pendant au plus trois ans du supplément de loyer lorsque son montant, cumulé avec le montant du loyer principal, excède une fraction, fixée par ce décret, des ressources du locataire et des autres personnes vivant au foyer.</p>	<p>« Ce montant est plafonné pendant une durée de trois ans au plus lorsque, cumulé...</p> <p>...principal, il excède une fraction fixée par décret en Conseil d'Etat des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.</p>	<p>« Le montant du supplément de loyer de solidarité est plafonné...</p> <p>... foyer.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>«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 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 %.</p> <p>«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.</p>	<p>« Art. L. 441-5.— L'organisme ...</p> <p>...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 ...</p> <p>... 40 %.</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>« Art. L. 441-5.— L'organisme ...</p> <p>...foyer.</p> <p>« Les valeurs de coefficient sont...</p> <p>... L. 441-8.</p>
<p>«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 de la localisation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.</p>	<p>«Art. L. 441-6.— L'organisme...</p> <p>...qualité et de la situation géographique de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.</p>	<p>«Art. L. 441-6.— L'organisme...</p> <p>(Sans modification)</p>	<p>« L'organisme 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 %.</p> <p>«Art. L. 441-6.— (Sans modification)</p>

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions de la
Commission

«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.

(Alinéa sans modification)

«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'Etat 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.

« Art. L. 441-7.—
(Sans modification)

« Art. L. 441-7.—
(Sans modification)

«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'Etat 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'Etat en a reçu communication.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p data-bbox="541 621 872 845">« 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 :</p> <p data-bbox="541 886 872 1206">«- des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'Etat ; 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 % ;</p> <p data-bbox="541 1247 872 1500">«- du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques tenant compte notamment de la population des agglomérations.</p>	<p data-bbox="893 621 1207 688">« Art L. 441-8.— (Sans modification)</p>	<p data-bbox="1235 597 1518 688">« Art L. 441-8. (Sans modification)</p>

Texte en vigueur

Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>« 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 permettant de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer et, <i>le cas échéant</i>, 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.</p>	<p>« Art. L. 441-9. — L'organisme ...</p> <p>... renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer permettant ...</p> <p>... 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.</p>	<p>« Art. L. 441-9. — L'organisme ...</p> <p>... permettant de calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer. Le locataire...</p> <p>... L. 351-1.</p>
<p>« 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'Etat.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>«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.</p>	<i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Alinéa sans modification)</i>
—	<p>«La mise en demeure comporte la reproduction du présent article.</p>	<i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Alinéa sans modification)</i>
—	<p>«Art. L. 441-10.— Les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements les renseignements statistiques et financiers dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, en vue de 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.</p>	<p>«Art. L. 441-10.— Les organismes... ...financiers permettant l'établissement d'un rapport... ... l'habitat.</p>	<p>«Art. L. 441-10.— <i>(Sans modification)</i></p>
—	<p>« Le Gouvernement dépose tous les deux ans, sur le bureau des Assemblées, un rapport sur l'application du supplément de loyer de solidarité.</p>		

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

**Propositions de la
Commission**

« 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 francs 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 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'Etat 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'Etat comme les créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine.

« Art. L. 441-12.- Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit aux titulaires de baux en cours et aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

« Art. L. 441-11.-
L'organisme ...

... recouvrement, à l'exclusion de celles relevant de la responsabilité propre d'un comptable public, est passible recouvrement.

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

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

« Art. L. 441-11.-
(Alinéa sans modification)

« La sanction...

...situation *du logement*
après que...

... observations.

(Alinéa sans modification)

« Art. L. 441-12.-
(Sans modification)

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>«Art. L. 441-13.— Les dispositions de la présente section sont applicables aux logements conventionnés appartenant aux bailleurs mentionnés au 2° de l'article L. 351-2.</p>	<p>«Art. L. 441-13.— Les dispositions... ...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.</p>	<p>«Art. L. 441-13.— (Sans modification)</p>
		<p>« 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'Etat 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.</p>	<p>«Art. L. 441-14.— (Sans modification)</p>
	<p>«Art. L. 441-14.— Un décret en Conseil d'Etat détermine en tant que de besoin les conditions d'application de la présente section.»</p>	<p>«Art. L. 441-15 (nouveau).— Un décretsection.»</p>	<p>«Art. L. 441-15.— (Sans modification)</p>

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

**Propositions de la
Commission**

Code général des impôts

*Article additionnel après
l'article premier*

*Compléter le 1 de
l'article 1466 A du code gé-
néral des impôts par un nou-
vel alinéa ainsi rédigé :*

*« Le décret prévu au
premier alinéa fait l'objet,
après avis conforme du Con-
seil national des villes et du
développement social urbain,
d'une actualisation tous les
deux ans au moins, de façon
à tenir compte de l'évolution
de la situation dans les
grands ensembles et les
quartiers d'habitat dégra-
dé. »*

Art. 1466 A. -

I. Les communes peuvent, dans des parties de leur territoire caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé dont la liste sera fixée par décret et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi, délimiter, par délibération prise dans les conditions de l'article 1639 A bis, des périmètres à l'intérieur desquels sont exonérées de la taxe professionnelle les créations ou extensions d'établissement, dans la limite d'un montant de base nette imposable fixé pour 1992 à un million de francs et actualisé chaque année en fonction de la variation des prix constatée par l'Institut national de la statistique et des études économiques pour l'année de référence définie à l'article 1467 A. La délibération fixe le taux d'exonération ainsi que sa durée ; elle ne peut avoir pour effet de reporter de plus de cinq ans l'application du régime d'imposition de droit commun. Elle porte sur la totalité de la part revenant à chaque commune. Seuls les établissements employant moins de cinquante salariés peuvent bénéficier de cette me-

Les délibérations des conseils municipaux s'appliquent à la cotisation de péréquation de la taxe profession-

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>(Voir ci dessus)</p>		<p>Article premier bis (nouveau)</p> <p>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.</p>	<p>Article premier bis</p> <p>(Sans modification)</p> <p>Article additionnel après l'article premier bis</p> <p>I - Dans la deuxième phrase de l'article L.442-1-2 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :</p> <p>Le représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme</p> <p>par les mots :</p> <p>Le représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements.</p> <p>II - Les dispositions de l'article L.442-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue du I ci-dessus, sont applicables aux relations relatives aux loyers dont la transmission interviendra à compter du 1er octobre 1996.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>« Art. L.442-4.- Des changements de locaux peuvent être imposés aux locataires ou occupants en vue d'une meilleure utilisation familiale, dans les conditions précisées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.</p>		<p>Article premier ter (nouveau)</p> <p>« L'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :</p> <p>« 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.</p>	<p>Article premier ter</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« Art. L.442-4.- En cas de sous-occupation du logement, <i>il peut être attribué au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L.441-1.</i> »</p> <p><i>Article additionnel après l'article premier ter</i></p> <p><i>1.- Il est inséré après l'article L.442-4 du code de la construction et de l'habitation un article L.442-5 ainsi rédigé :</i></p> <p>« Art. L.442-5. - Le Gouvernement dépose tous les trois ans et pour la première fois le 1er juillet 1997, sur le bureau des assemblées, un rapport sur l'occupation des logements d'habitations à loyer modéré et son évolution.</p>

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions de la
Commission

« A cette fin, les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent les renseignements statistiques nécessaires au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements après avoir procédé à une enquête auprès de leurs locataires. Les locataires sont tenus de répondre dans le délai d'un mois. A défaut, le locataire défaillant est redevable à l'organisme d'habitations à loyer modéré d'une pénalité de 50 F, majorée de 50 F par mois entier de retard.

« L'enquête mentionnée à l'alinéa précédent vaut enquête au sens de l'article L.441-9.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, notamment le contenu de l'enquête et la liste des renseignements statistiques. »

II.- Dans l'article L.481-3 du même code, remplacer les mots :

est applicable

par les mots :

et l'article L.442-5 sont applicables.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
		Article 2 bis (nouveau)	Article 2 bis
		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 :	<i>(Sans modification)</i>
		« <i>Art. L. 443-12-1.</i> -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. »	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>« Art. L. 472-1-2.- Les sociétés d'économie mixte constituées dans les départements d'outre-mer eh application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et les sociétés d'économie mixte locales peuvent exiger des locataires dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution du logement qu'ils occupent le paiement d'un supplément en sus du loyer principal et des charges locatives. Le montant de ce supplément est déterminé selon un barème qu'elles établissent 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. A défaut d'opposition motivée ; du représentant de l'Etat dans le département, dans le délai d'un mois après qu'il lui a été notifié, ce barème est exécutoire.</p>		<p>Article 2 ter (nouveau) L'article L. 472-1-2. du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé: «Art 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 applications 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'Etat.»</p>	<p>Article 2 ter (Alinéa sans modification) «Art. 472-1-2.- Les dispositions de la section 2 du chapitre premier du titre IV et de l'article L.442-5 du présent livre-..... ...l'Etat.»</p>
<p>« Ce supplément peut être demandé, dès la date d'entrée en vigueur de la loi n° 94-638 du 25 juillet 1994 tendant à favoriser l'emploi, l'insertion et les activités économiques dans les départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon et à Mayotte, aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux. »</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>« Art. L. 442-10. — Les articles L. 442-1 à L. 442-9 s'appliquent aux logements construits ou acquis en application de la législation sur les habitations à loyer modéré, appartenant soit à des organismes d'habitations à loyer modéré, soit à l'Etat, à des collectivités locales, à des groupements de collectivités locales et gérés par lesdits organismes. Toutefois, les chapitres Ier et II du titre IV du livre IV, les sections I et II du chapitre III du même titre ainsi que la section II du chapitre III du titre V du livre III sont applicables aux logements construits en application du titre II de la loi du 13 juillet 1928 établissant un programme de construction et d'habitation à bon marché et de logements, en vue de remédier à la crise de l'habitation, qui ne sont pas gérés par un organisme d'HLM. Le plafond de ressources à prendre en compte de l'application de l'article L. 441-3 sera, pour les locataires de logements construits en application de la loi du 13 juillet 1928 précitée, supérieur de 50 p. 100 aux plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.</p>	<p>Art. 2. La dernière phrase de l'article L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation est abrogée.</p>	<p>Art. 2. (Sans modification)</p>	<p>Art. 2. (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p data-bbox="678 616 753 647">Art. 3.</p> <p data-bbox="550 683 885 1199">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'Etat en date du 31 mars 1995.</p>	<p data-bbox="1020 616 1095 647">Art. 3.</p> <p data-bbox="951 683 1166 712"><i>(Sans modification)</i></p>	<p data-bbox="1367 604 1442 635">Art. 3.</p> <p data-bbox="1298 659 1496 712"><i>(Sans modification)</i></p>
	<p data-bbox="682 1235 756 1266">Art. 4.</p> <p data-bbox="550 1302 885 1692">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.</p>	<p data-bbox="1020 1235 1095 1266">Art. 4.</p> <p data-bbox="951 1302 1166 1331"><i>(Sans modification)</i></p>	<p data-bbox="1367 1218 1442 1249">Art. 4.</p> <p data-bbox="1298 1266 1496 1326"><i>(Sans modification)</i></p>
	<p data-bbox="690 1728 764 1760">Art. 5</p> <p data-bbox="550 1796 885 2054">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 :</p>	<p data-bbox="1029 1728 1103 1760">Art. 5.</p> <p data-bbox="951 1796 1166 1825"><i>(Sans modification)</i></p>	<p data-bbox="1376 1700 1450 1731">Art. 5.</p> <p data-bbox="1248 1724 1529 2078"><i>Les barèmes de supplément de loyer devenus exécutoires avant la date de publication de la présente loi et qui n'ont pas fait l'objet d'un recours enregistré auprès de la juridiction administrative avant le 1er janvier 1996 sont validés :</i></p>

Texte en vigueur

Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>- 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 ;</p> <p>- en tant qu'ils n'ont pas été établis en fonction du nombre ou de l'âge des personnes vivant au foyer.</p> <p><i>Sous la même réserve,</i> l'exigibilité des suppléments de loyer ne peut être contestée en tant que ceux-ci résultent des barèmes ainsi validés.</p>		<p>(Alinéa sans modification)</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>Art. 6.</p> <p>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'Etat prévu à l'article L. 441-14 et, au plus tard, dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi.</p>	<p>Art. 6</p> <p>Les dispositions...</p> <p>... l'article L. 441-15 du même code et, au plus tard dans un délai de quatre mois ... loi.</p>	<p>L'exigibilité... ...vali- dés.</p> <p>Art. 6</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>Toutefois, les dispositions de l'article L. 441-8 relatives à l'absence de délibération exécutoire des <i>organismes</i> n'entreront en vigueur que trois mois plus tard.</p>	<p>Toutefois,...</p> <p>...en vi- gueur qu'à l'expiration du troisième mois suivant la date d'entrée en vigueur prévue au premier alinéa du présent article.</p>	<p>Toutefois,...</p> <p>...exécutoire n'entre- ront...</p> <p>...ar- ticle.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>Les dispositions de l'article L. 441-9 sont applicables dès la publication de la présente loi.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
	<p>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 au plus tard à l'expiration du troisième mois suivant la date d'entrée en vigueur prévue au premier alinéa du présent article.</p>	<p>Les barèmes...</p>	<p>Les barèmes...</p>
	<p>Art. 7.</p>	<p>...effet lorsque la délibération prévue à l'article L.441-7 du même code est exécutoire et au plus tard article.</p>	<p>...code ^{sens} exécutoire... ... article.</p>
	<p>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.</p>	<p>Art. 7. (Sans modification)</p>	<p>Art. 7. (Sans modification)</p>

ANNEXES

du code de la construction et de l'habitation sont définis en annexe au présent arrêté. Toutefois, pour les logements financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat accordés par le Crédit foncier de France dans les conditions prévues à l'article R. 331-17, le représentant de l'Etat dans le département peut :

- en région Ile-de-France, accorder une dérogation aux plafonds de ressources susvisés dans la limite de 35 p. 100,
- dans les autres régions, accorder une dérogation aux plafonds de ressources susvisés dans la limite de 15 p. 100.

(Arr. du 10 nov. 1993) La dérogation est inscrite dans la convention conclue entre l'Etat et le bailleur en application de l'article L. 351-2 (3°).

Ces plafonds sont fixes pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge et en fonction de la catégorie du ménage, de l'activité professionnelle du conjoint ainsi que de la région d'implantation du logement.

Art. 2. — Les catégories de ménages, au sens du présent arrêté, sont les suivantes :

Catégorie de ménage	Nombre de personnes composant le ménage
1	Une personne seule.
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages.
3	Trois personnes : — ou une personne seule avec une personne à charge, — ou jeune ménage sans personne à charge.
4	Quatre personnes : — ou une personne seule avec deux personnes à charge.
5	Cinq personnes : — ou une personne seule avec trois personnes à charge.
6	Six personnes : — ou une personne seule avec quatre personnes à charge.

ARRÊTÉ DU 29 JUILLET 1987

relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif (1)

(JO du 19 août 1987)

(NOR EQU8700526A)

Vu le CCH, notamment ses articles L. 441-1, L. 441-3, L. 443-1, R. 331-20, R. 441-1 (1°) et R. 443-1 ;

Vu l'arrêté du 24 décembre 1969 modifié fixant les plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré ;

Vu l'arrêté du 31 décembre 1980 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires des nouvelles aides de l'Etat,

Arrêtent :

Article premier (Arr. du 10 nov. 1993). — Les plafonds de ressources prévus aux articles L. 441-3, R. 331-12 et R. 441-1 (1°)

(1) Modifié par le 2^e arrêté du 23 février 1990 (JO du 21 mars), les arrêtés du 12 août 1992 (JO du 3 sept.), du 10 novembre 1993 (JO du 1^{er} dec.) et du 11 mars 1994 (JO du 12 mars)

b) Les ascendants, descendants ou collatéraux au deuxième ou troisième degré du bénéficiaire ou de son conjoint qui sont atteints d'une infirmité entraînant une incapacité permanente au moins égale à un pourcentage fixe par décret ou qui sont, compte tenu de leur handicap, dans l'impossibilité reconnue par la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel prévue par l'article L. 323-11 du code du travail de se procurer un emploi et dont les ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu.

Art. 4. — Pour apprécier la situation de chaque ménage requérant au regard du plafond de ressources défini en annexe au présent arrêté, le montant des ressources à prendre en considération au cours d'une année donnée est égal à la somme des revenus imposables à l'impôt sur le revenu de chaque personne composant le ménage, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Chaque personne imposable du ménage candidat doit produire l'avis d'imposition qui lui a été délivré par le directeur des impôts pour l'acquit de l'impôt sur le revenu au titre de l'année visée à l'alinéa ci-dessus à l'organisme bailleur avant la signature du contrat de location.

Les candidats non imposables à l'impôt sur le revenu doivent produire un avis de non-imposition délivré par le directeur des impôts.

Art. 5 (Arr. du 11 mars 1994, art. 1^{er}). — Les plafonds de ressources annuelles imposables fixés en annexes I et II au présent arrêté sont révisés chaque année le 1^{er} janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice mensuel des prix à la consommation de l'ensemble des ménages (hors tabac) publié par l'INSEE ; cette variation est appréciée entre le mois de novembre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente.

Art. 6. — Les sommes perçues au titre du supplément de loyer prévu à l'article L. 441-3 du Code de la construction et de l'habitation demeurent affectées à l'exploitation.

Les sommes ayant été employées à la constitution de capitaux destinés au financement complémentaire de nouveaux programmes, à la réalisation d'équipements collectifs ou sociaux ou à la constitution de réserves foncières restent affectées à l'investissement. Dans ce cas, le compte spécial ouvert dans la comptabilité de chaque organisme d'habitations à loyer modéré est débité par le crédit d'un compte de « réserves diverses » (compte 10-688). Les offices publics d'HLM et les OPAC, dans l'attente du changement de plan comptable, maintiennent le supplément de loyer au crédit du compte spécial (compte 1-121).

Les dispositions prévues aux alinéas ci-dessus sont applicables à parir de l'exercice comptable ouvert après le 31 décembre 1986.

Art. 7. — Les dispositions du présent arrêté se substituent, en ce qui concerne les logements locatifs, aux dispositions ayant le même objet de l'arrêté du 31 décembre 1980 modifié relatif aux plafonds de res-

ressources des bénéficiaires des nouvelles aides de l'État.

Art. 8. - L'arrêté du 24 décembre 1969 modifié fixant les plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les

habitations à loyer modéré est abrogé, sauf en ce qui concerne les articles 1^{er}, 2, 3 et 10 qui demeurent applicables aux bénéficiaires des opérations d'accèsion à la propriété prévues à l'article L. 443-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Art. 9 (Arr. du 11 mars 1994, art. 3). - Pour l'application du présent arrêté est assimilée au conjoint la personne vivant maritalement avec le candidat locataire et co-signataire du contrat de location.

ANNEXE I (1)

Plafonds de ressources annuelles imposables prévus aux articles L. 441-3, R. 331-12 et R. 441-1 (1^{er}) du Code de la construction et de l'habitation applicables aux logements autres que mentionnés au deuxième alinéa de l'article R. 331-1 (PLA insertion) (1)

(Arr. du 11 mars 1994, art. 2 et Ann. I)

Catégorie de ménages	Activité du conjoint	Pans et communes limitrophes (en francs)	Zone I (1) hors Paris et communes limitrophes (en francs)	Ile-de-France hors zone I (en francs)	Zone II (1) hors Ile-de-France (en francs)	Zone III (1) Autres régions (en francs)
1		75 683	75 683	68 802	62 938	62 938
2		89 589	89 589	81 444	74 230	74 230
3	Conjoint inactif	111 089	111 089	100 990	92 048	92 048
	Conjoint actif	129 437	118 650	107 864	94 639	94 639
4	Conjoint inactif	151 021	138 481	125 892	110 700	110 700
	Conjoint actif	169 607	150 762	137 057	119 967	110 578
5	Conjoint inactif	194 728	179 149	162 863	140 324	129 331
	Conjoint actif	201 222	178 225	162 023	140 907	128 966
6	Conjoint inactif	231 683	212 079	192 799	165 068	151 004
	Conjoint actif	226 384	200 512	182 282	158 622	145 179
Par personne supplémentaire	Conjoint inactif	260 709	238 649	216 952	186 017	170 168
	Conjoint actif	+ 25 136	+ 22 263	+ 20 239	+ 17 714	+ 16 213
	Conjoint actif	+ 29 046	+ 26 588	+ 24 171	+ 20 747	+ 18 979

(1) Telle que définie par l'arrêté du 17 mars 1978 modifié relatif au classement par zones géographiques.

ANNEXE II (1)

Plafonds de ressources annuelles imposables prévus à l'article R. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation applicables aux logements mentionnés au deuxième alinéa de l'article R. 331-1 (PLA d'insertion) (1)

(Arr. du 11 mars 1994, art. 2 et Ann. II)

Catégorie de ménages	Activité du conjoint	Zone I (1) (en francs)	Ile-de-France hors zone I (en francs)	Autres régions (en francs)
1		45 410	41 281	37 763
2	Conjoint inactif	53 753	48 866	44 538
	Conjoint actif	66 653	60 594	55 229
3	Conjoint inactif	68 602	62 365	56 783
	Conjoint actif	80 047	72 770	66 420
4	Conjoint inactif	79 904	72 640	66 347
	Conjoint actif	93 469	84 972	77 599
5	Conjoint inactif	91 412	83 102	75 947
	Conjoint actif	106 931	97 210	88 826
6	Conjoint inactif	102 843	93 493	85 495
	Conjoint actif	120 327	109 388	100 099
Par personne supplémentaire	Conjoint inactif	+ 11 419	+ 10 381	+ 9 548
	Conjoint actif	+ 13 406	+ 12 187	+ 11 164

(1) Telle que définie par l'arrêté du 17 mars 1978 modifié relatif au classement des communes par zones géographiques.

à compter du 1^{er} janvier 1995, voir ci-après à sa date la circulaire du 30 décembre 1994 qui actualise ces valeurs

MINISTÈRE DE LA VILLE

Décret n° 93-203 du 5 février 1993 pris pour l'application de l'article 28 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville et relatif à l'article 1466 A du code général des impôts

NOR VILM9300056D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'intérieur et de la sécurité publique, du ministre du budget et du ministre de la ville,

Vu le code général des impôts, et notamment l'article 1466 A ;

Vu l'avis du comité des finances locales en date du 29 septembre 1992,

Décrète :

Art. 1^{er}. - Les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts sont ceux figurant dans la liste annexée au présent décret.

Art. 2. - Le ministre de l'intérieur et de la sécurité publique, le ministre de l'équipement, du logement et des transports, le ministre du budget, le ministre de la ville et le secrétaire d'Etat aux collectivités locales sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 5 février 1993.

PIERRE BÉRÉGOVOY

Par le Premier ministre :

Le ministre de la ville,

BERNARD TAPIE

Le ministre de l'intérieur et de la sécurité publique,

PAUL QUILÈS

Le ministre de l'équipement, du logement et des transports,

JEAN-LOUIS BIANCO

Le ministre du budget,
MARTIN MALVY

Le secrétaire d'Etat aux collectivités locales,

JEAN-PIERRE SUEUR

ANNEXE

LISTE DES GRANDS ENSEMBLES ET QUARTIERS D'HABITAT DÉGRADÉ

Les documents relatifs aux délimitations, rue par rue, des quartiers figurant dans cette liste peuvent être consultés à la délégation interministérielle à la ville et au développement social urbain, 10-12, rue du Capitaine-Menard, 75015 Paris, et dans les préfectures des départements concernés :

DÉPARTEMENTS	COMMUNES	QUARTIERS
Ain (01).	Bourg-en-Bresse.	Le Pont des Chevres.
	Oyonnax.	La Plaine, La Forge.
Aisne (02).	Saint-Quentin.	Saint-Jean, Le Vermandois.
	Laon.	Champagne, Moulin-Roux.
	Tergnier.	Cité Roosevelt, cité Brunehaut, cité du 19 Mars-62, cité Paul-Doloy.
	Quessy.	Cité Paul-Doloy.
	Chauny.	La Residence.
Allier (03).	Montluçon.	Prégère-Cité Dunlop, Bien-Assis, Rive-Gauche.
	Moulins.	Les Chartreux, Champins, Champmilan, Nomazy.
	Yzeure.	Le Plessis.
Alpes-de-Haute-Provence (04).	Digne-les-Bains.	Le Pignonier-Barbejas.
Alpes-Maritimes (06).	Nice.	Saint-Charles-Bon Voyage, Saint-Augustin.
	Grasse.	Centre ancien.
	Antibes.	Centre ancien.
Ardeche (07).	Annonay.	Le Zodiaque.
	Aubenas.	Les Oliviers.
Ardennes (08).	Charleville-Mézières.	Manchester.
	Rethel.	Mazann, Les Régions.
	Fumay.	Le Chamois.
	Revin.	Orzy.

DÉPARTEMENTS	COMMUNES	QUARTIERS
Aube (10).	Troyes.	Trevois, Jules-Guesde, Vouidy, Planche Clément.
	La Chapelle-Saint-Luc.	Chantereigne-Montvilliers.
	Les Noes-Pres-Troyes.	Montvilliers.
	Bar-sur-Aube.	Varennes I, Varennes II, Jean-Moulin, Minets, Mineres.
	Romilly-sur-Seine.	Nouveau Romilly.
Aude (11).	Carcassonne.	Le Viguer.
	Narbonne.	Saint-Pierre, Saint-Jean.
Aveyron (12).	Villefranche-de-Rouergue.	Le Tricot, La Bastide.
Bouches-du-Rhône (13).	Marseille.	Centre, Saint-Mauront, vallée de l'Huveaune, Bel Air, Rouguière, Saint-Marcel, Trois Cites, Plan d'Aou, La Bricarde, La Castellanne.
	Aix-en-Provence.	Beisson, Corsy, Pinette.
	Salon-de-Provence.	Les Canourgues, cité des Bressons.
	Port-de-Bouc.	La Lague, Aigues-Douces, Les Comtes, Centre ancien.
	Arlès.	Barriol, Trébon.
	Port Saint-Louis.	Commune.
	Tarascon.	Centre ancien, Les Ferrages.
	La Ciotat.	La Maurelle, L'Abeille, Virabelle, Centre.
Calvados (14).	Caen.	Grâce-de-Dieu.
Charente (16).	Hérouville-Saint-Clair.	Le Val.
	Angoulême.	Ma Campagne, Bel Air, Grand Font, Grande Garenne, Basseau.
	Soyaux.	Champ de Manœuvre.
Charente-Maritime (17).	Cognac.	Crouin.
	La Rochelle.	Mireuil, La Pallice, Laleu, Rossignollette.
	Aytré.	Résidence Kanne.
Cher (18).	Saintes.	Bellevue, Les Boiffiers, La Beringue.
	Bourges.	Chancellere-Gibjoncs.
Corse (19).	Ussel.	La Jaloustre.
Corse-du-Sud (2A).	Ajaccio.	Fesch.
Haute-Corse (2B).	Bastia.	Quartiers Sud : Lupino, Montesoro, Paese Novo, Bassanese, Ponte Prado.
Côte-d'Or (21).	Dijon.	Les Gresilles.
	Chenôve.	Zup du Mail.
Côte (23).	Aubusson.	Chabassière-La Terrade.
	Boulazac.	Les Vignauds.
Dordogne (24).	Terrasson.	Bone Basse, Marval.
	Besançon.	Palente-Orchamps.
	Audincourt.	Les Champs Montants.

DÉPARTEMENTS	COMMUNES	QUARTIERS
	Valentigney	Les Buis
	Bethoncourt	Champvallon.
	Etupes.	La Montagne.
Drôme (26).	Valence.	Fontbarlette, Le Plan.
	Romans-sur-Isère.	La Monnaie.
	Montelimar	Pracomtal, Grange Neuve, J.-Moulin, Le Plan.
	Pierrelatte.	Le Roc.
	Donzère.	L'Enclos.
Eure (27).	Evreux.	La Madeleine, Netreville, Clos-au-Duc.
Eure-et-Loir (28).	Chartres.	Beaulieu, Puits Drouet, Hauts-de-Chartres, Saint-Cheron, Bel Air.
	Mainvilliers.	Tallemont.
	Dreux	Les Chamards, Croix Tienac, Lievre-d'Or.
	Châteaudun.	Beauvoir Nord, Kellerman.
Finistère (29).	Brest.	Pontanezen, Keredern, Kerourien.
	Quimper.	Kermoisan.
Gard (30).	Alès.	Pré Saint-Jean, Cavernes.
	Beaucaire.	Commune.
	La Grande-Combe.	Commune.
	Bagnols-sur-Cèze.	Les Escanoux.
Haute-Garonne (31).	Toulouse.	La Reynerie, quartier Nord (Les Isards), Bellefontaine, Bagatelle, Faourette-Bordelongue.
	Cugnaux.	Le Vivier - Le Maçon.
	Beauzelle.	Le Champ de la Molle.
Gironde (33).	Bordeaux.	Bastide, Saint-Michel.
	Canon.	Les Hauts-de-Garonne.
	Floirac.	Les Hauts-de-Garonne.
	Lormont.	Les Hauts-de-Garonne.
Hérault (34).	Béziers.	La Deveze, Les Arenes.
	Sete.	L'île de Thau.
	Lunel.	Centre.
	Lodeve.	Commune

DÉPARTEMENTS	COMMUNES	QUARTIERS
Ile-et-Vilaine (35).	Rennes.	Maurepas, Le Biosne.
	Saint-Malo.	La Decouverte
	Fougères.	Cotterêts, Ville haute, Saint-Sulpice.
Indre (36).	Châteauroux.	Saint-Jean.
Indre-et-Loire (37).	Tours.	Sanitas.
	Saint-Pierre-des-Corps.	La Rabaterie.
Isère (38).	Grenoble.	La Villeneuve Artequins, Baladins, cite Mistral.
	Echirrolles.	Les Essarts-Surieux.
	Chavanoz.	Moulin-Villette.
Jura (39).	Dôle.	Les Mesnils-Pasteur, Saint-Germain.
	Saint-Claude.	Centre ville, Les Avignonnets.
Landes (40).	Mont-de-Marsan.	Peyrouat.
Loir-et-Cher (41).	Vendôme.	Les Rottes.
	Romorantin-Lanthenay.	Saint-Marc.
Loire (42).	Blois.	Bégon, Croix Chevalier.
	Saint-Etienne.	Montchovet, Montreynaud.
	Chambon-Feugerolles.	La Romière - Le Bouchet.
	Roanne.	Le Parc des Sports.
Hauts-Loire (43).	Le Puy-en-Velay.	Grangevieille, Consulat, quartier Guitard.
	Chadrac.	La Bouteyre.
Loire-Atlantique (44).	Nantes.	Les Dervallières, quartiers Nord, Malakoff, Bellevue.
	Nantes - Saint-Herblain.	Bellevue.
	Rézé.	Château Mahaudière.
	Saint-Nazaire.	Petit Caporal, Avalix, Tréballe, La Chesnaie, La Bouletterie.
Loiret (45).	Orléans.	Argonne, La Source.
Lot-et-Garonne (47).	Pithiviers.	Saint-Aignan.
	Agen.	Montanou.
Maine-et-Loire (49).	Angers.	Belle Beille.
	Trélazé.	Les Plaines, le Bourg.
	Cholet.	Bretagne-Bostangis, Bonnevay, Le Chiron, Favreau.
Mayenne (50).	Saint-Lô.	Val Saint-Jean.
	Cherbourg.	Les Provinces.
	Octeville.	Les Provinces.
Marne (51).	Reims.	Croix Rouge, Orgeval.
	Châlons-sur-Marne.	Rive gauche, Beausejour, Schmitt.

DÉPARTEMENTS	COMMUNES	QUARTIERS
	Epernay	Bernon, Beausoleil
	Vitry-le-François.	Rome, Saint-Charles, Le Desert.
Haute-Marne (52).	Saint-Dizier	Grand Lachat.
Mayenne (53)	Laval.	Les Fourches, Les Pommeraies
Meurthe-et-Moselle (54)	Nancy.	Charles-III.
	Vandœuvre.	Z.U.P.
	Jarville	La Californie.
	Laxou.	Cité des Provinces.
	Tomblaine	Jartom
	Maxéville.	Entre Meurthe et Côteaux.
	Malzeville et Saint-Max.	Jéricho - Saint-Michel
	Toul.	Croix de Metz.
	Luneville.	Jolivet.
	Mont Saint-Martin.	Val Saint-Martin.
Meuse (55).	Verdun.	Cité Verte.
Morbihan (56).	Lorient.	Quai de Rohan.
	Vannes.	Kercado-Conleau.
Moselle (57).	Metz.	Bellecroix, Hauts de Blémonts-Bérny.
	Yutz.	Hexagone.
	Fameck.	Remelange.
	Uckange.	Cofimeg.
	Moyeuve-Grande.	Froidcul.
	Forbach.	Bellevue, Kobenberg, Wiesberg, Hommel.
	Freyming-Merlebach.	Cité de la Chapelle, cité des Chênes.
	Hombourg Haut.	Cité des Chênes.
	Behren-lès-Forbach.	Cité
	Farebersviller.	Cité de Farebersviller
	Theding.	Cité de Farebersviller.

DÉPARTEMENTS	COMMUNES	QUARTIERS
	Douai	Faubourg de Bethune
	Fiers-en-Escriebieux.	Pont de la Deûle
	Pecquencourt.	Cité Barrois.
	Sin-le-Noble	Z.A.C. des Epis
	Auby	Quartier des Asturies
	Dunkerque	Basse ville, quartier Sud, Jeu de Mail, Banc Vert, Carre de la Vieille.
	Grande-Synthe	Europe, Albeck, Anciens Jardiniers, Z.A.C. Courghain.
	Teteghem	Chapeau Rouge
	Maubeuge.	Sous le Bois.
	Jeumont.	Le Lambreçon, Les Rocquelles.
	Hautmont.	Commune
	Saint-Amand-les-Eaux.	Moulin des Loups-Couture du Limon
Oise (60).	Montataire.	Z.U.P. des Martinets.
	Compiègne.	Z.U.P. 322, Clos des Roses, quartier de la Victoire.
	Beauvais.	Saint-Jean.
Orne (61).	Argentan.	Saint-Michel.
	La Ferté-Macé.	Quartier Nord.
	Fiers.	Saint-Sauveur, Mont Saint-Michel, Pont Feron, Les Fresnaux, cité des Fleurs, clos Morel.
	Alençon.	Perseigne, Courteille.
Pas-de-Calais (62).	Lens.	Grande Résidence, Henri Sellier.
	Avion.	Z.U.P. de la République.
	Bully-les-Mines.	Cité des Brebis.
	Mazingarbe.	Cité des Brebis.
	Hénin-Beaumont.	Kennedy, Jean Mace, Z.A.C.
	Montigny-en-Gohelle.	Z.A.C. (intercommunale avec Hénin-Beaumont).
	Lievin.	Blum, Riaumont, Lebas, Rollencourt, Salengro.

DÉPARTEMENTS	COMMUNES	QUARTIERS
	Bethune.	Mont Liebaut, cite Bristol.
	Auchel.	Cite Vanderveide
	Bruay-la-Buissiere.	Stade Parc. Salengro
	Boulogne-sur-Mer	Chemin Vert
	Le Portel.	Z.A.C. Hennville - Cite de la Reconstruction.
	Arras.	Residence Saint-Pol, Beaudimont, Blancs Monts.
	Saint-Laurent-Blangy.	Z.A.C.
	Saint-Nicolas-lez-Arras.	Z.A.C.
	Calais	Beau Marais, Fort Nieulay
Puy-de-Dôme (63).	Clermont-Ferrand.	Changil-Fongieue, quartier Nord, Port-Saint-Genes
	Cournon.	Commune
	Thiers.	Commune.
Pyrénées-Atlantiques (64).	Bayonne.	Plateau Saint-Etienne.
	Pau.	Ousse-des-Bois.
	Hendaye.	Les Joncaux, Orio.
	Mourenx.	Centre ancien.
Hautes-Pyrénées (65).	Tarbes.	Quartier Nord.
Pyrénées-orientales (66).	Perpignan.	Saint-Jacques.
	Port-Vendres.	Commune.
Rhône (67).	Strasbourg.	Neuhof, Cronenbourg, Vieux Cronenbourg, Koenigshoffen.
	Bischheim.	Cité Erstein.
	Schiltigheim.	Cité des Ecrivains.
Haut-Rhin (68).	Mulhouse.	Drouot, Wolf Wagner, Brossolette.
	Illzach.	Chêne-Hêtre.
	Wittelsheim.	La Thur.
Rhône (69).	Lyon (1 ^{er}).	Pentes Croix-Rousse.
	Lyon (8 ^e).	Mermoz - Etats-Unis.
	Lyon (9 ^e).	La Duchère.

DÉPARTEMENTS	COMMUNES	QUARTIERS
	Villeurbanne.	Saint-Jean - Les Buers.
	Rillieux-la-Pape.	Ville Nouvelle.
	Vaulx-en-Velin.	Grappiniere-Noirette-Thibaudes.
	Venissieux.	Les Minguettes.
	Saint-Priest.	Bel Air.
	Mezrieu.	Les Plantees-Le Mathiolan.
	Decines.	Le Prinet.
	Brignais.	Les Perouses.
	Bron.	Panilly, Terrailon.
	Villefranche-sur-Saône.	Belleroche.
Haute-Saône (70).	Gray.	Les Capucins.
	Lure.	Le Mortard.
Saône-et-Loire (71).	Mâcon.	Les Saugeraies, La Residence-La Chanaye.
	Chalon-sur-Saône.	Les Pres Saint-Jean.
	Torcy.	Residence du Lac.
Sarthe (72).	Le Mans.	Les Sablons.
	Allonnes.	Chaoué, Pernères.
Savoie (73)	Chambéry.	Le Haut.
Haute-Savoie (74).	Annemasse.	Le Pernier.
Paris (75).	Paris (18 ^e).	La Goutte d'or.
	Paris (20 ^e).	H.B.M. Ménilmontant.
	Paris (19 ^e).	H.B.M. Aubervilliers.
Seine-Maritime (76).	Rouen.	Les Sapins, Le Châtelet, La Lombardie, La Grande Mare.
	Saint-Etienne-du-Rouvray.	Le Château Blanc, Le Champ de course, cité Hartmann.
	Canteleu.	Cités Rose et Verts.
	Le Havre.	Bleville, Bois de Bleville, Applemont.

DÉPARTEMENTS	COMMUNES	QUARTIERS
Seine-et-Marne (77).	Elbeuf	Mesliers, Mont-Duve, Le Puchot.
	Fecamp	Le Ramponneau.
	Emerainville.	Le Clos Emery
	Melun.	Quartier Nord.
	Dammarié-les-Lys.	Plaine du Lys.
	Le Mée-sur-Seine.	Z.A.C. des Courtilleraies.
	Meaux.	La Pierre Collinet.
	Montereau-Faut-Yonne.	Z.U.P. de Surville.
	Nemours.	Z.U.P. du Mont Saint-Martin.
Yvelines (78).	Ozoir-la-Ferrière.	Cité Anne-Franck.
	Les Mureaux.	Z.A.C. du Roplat.
	Trappes.	Les Merisiers, squares Jean-Cocteau et Albert-Camus, George-Sand, Pergaud, Verlaïne.
	Mantes-la-Jolie.	Le Val Fourré.
	La Verrière.	Bois de l'Étang.
	Sartrouville.	Cité des Indes.
	Chanteloup-les-Vignes.	Z.A.C. de la Noë.
	Carrière-sous-Poissy.	Les Grésillons, Le Ronceray.
	Achères.	Les Plans d'Ennemont, La Barricade, Les Champs de Villars.
	Poissy.	La Forêt, Le Clos d'Arcy, Le Clos des Bruyères, La Coudraie, Beauregard.
	Plaisir.	Le Valibout.
	Magny-les-Hameaux.	Le Buisson.
	Montigny-le-Bretonneux.	Les Prés.
Eure-et-Loire (79)	Ecquevilly.	Cité du parc.
	Niort.	Clou Bouchet, Cholette, Tour Chabot, Gavachère, Fief Chapon.
Somme (80)	Amiens.	Quartier Nord, Etouvie.
	Abbeville	Z.A.C., Soleil levant, Menhecourt, Les 200 Logements, Les Bouleaux.

DÉPARTEMENTS	COMMUNES	QUARTIERS
Tarn (81).	Castres.	Laden-Petit train.
	Aussillon.	La Falgalarie.
Var (83).	Toulon.	Sainte-Musse, Les Œillets, Centre Ancien.
	La Seyne-sur-Mer.	Z.U.P. de Berthe, Centre Ancien.
Vaucluse (84).	Avignon.	Champieury, Monciar, Croix des Oiseaux - Guillaume-Apollinaire.
	Orange.	Fourches Vieilles, Portail Lançon, La Tourre.
	Cavaillon.	Les Barillons.
	Carpentras.	Cité de Pous de Plan.
	Apt.	Centre Ancien-mairie, Victor-Hugo, Camille-Pellétan, Route de Digne.
Vendée (85).	La Roche-sur-Yon.	Zone d'habitat Nord-Est.
Vienne (86).	Poitiers.	Belle Jouanne.
Haute-Vienne (87).	Limoges.	Beaubreuil, Portes Ferrees.
Vosges (88).	Saint-Dié.	Kellerman, Saint-Roch, L'Orme.
Yonne (89).	Auxerre.	Quartier Est.
	Saint-Florentin.	La Trecey.
	Avallon.	La Morlande.
Territoire de Belfort (90).	Belfort.	Les Glacis, faubourg des Vosges.
Essonne (91).	Athis-Mons.	Le Noyer Renard.
	Draveil.	L'Orme des Mazières.
	Grigny.	La Grande Borne.
	Viry-Châtillon.	La Grande Borne.
	Sainte-Geneviève-des-Bois.	Les Aulnettes.
	Epinay-sous-Sénart.	Cineastes, Plaine-III.
	Vigneux.	Prairie de l'Oly.
	Montgeron.	Prairie de l'Oly.
	Corbeil.	La Nacelle, Les Tarterêts.
	Evry.	Les Pyramides.

DÉPARTEMENTS	COMMUNES	QUARTIERS
Hauts-de-Seine (92).	Nanterre.	Chemin de l'Île, Petit Nanterre.
	Clamart.	Trivaux-La Garenne, Plaine, 3 F, Bourgogne.
	Gennevilliers.	Le Luth, Les Gresillons.
	Asnières.	Quartiers Nord.
	Bourg-la-Reine.	Les Blagis.
	Bagneux.	Les Blagis.
	Fontenay-aux-Roses.	Les Blagis.
	Sceaux.	Les Blagis.
	Puteaux.	Cité Bellini.
	Clichy-La Garenne.	Republique - Victor Hugo.
	Rueil-Malmaison.	Buzenval, Mazurières.
	Châtenay-Malabry.	La Butte Rouge.
	Colombes.	Le Petit Colombes, Fossé Jean, Gare du stade.
Seine-Saint-Denis (93).	Bobigny.	Cité de l'Abreuvoir.
	Drancy.	Cité de l'Abreuvoir.
	La Courneuve.	Les 4000.
	Bondy.	Quartier Nord.
	Saint-Denis.	Les Francs-Moisins, Bel Air.
	Neuilly-sur-Marne.	Les Fauvettes.
	Clichy-sous-Bois.	Le Grand Ensemble.
	Montfermeil.	Le Grand Ensemble.
	Epinay-sur-Seine.	Les Presles-Maupas, Orgemont.

DÉPARTEMENTS	COMMUNES	QUARTIERS
	Aulnay-sous-Bois.	Cité Emmaüs, La Rose des Vents.
	Stains.	Le Clos Saint-Lazare.
Val-de-Marne (94).	Orly.	Le Grand Ensemble.
	Choisy-le-Roi.	Le Grand Ensemble.
	Champigny-sur-Marne.	Le Bois l'Abbe, Les Mordacs.
	Chennevieres-sur-Marne.	Le Bois l'Abbe.
	Villeneuve-Saint-Georges.	Le Bois Matar.
	Limeil-Brevannes.	Quartier Saint-Martin.
	Valenton.	La Lutèce, Les Polognes.
	Bonneuil-sur-Marne.	Le Grand Ensemble, cité Fabien.
	Alfortville.	Quartiers Sud : Les Alouettes, Jardin Grand Ensemble, Toulon, Îlot Saint-Pierre.
	Créteil.	Les Emouleuses, Sablières, Petit Pré, Les Bleuets, Bordières, Habette.
	Vitry-sur-Seine.	Balzac, Les Marronniers, Les Montagnards.
	Villiers-sur-Marne.	Les Hautes Nives.
	Gentilly.	Gabriel Péri.
	Ivry-sur-Seine.	Cité Gagarine, extension Trouillot.
Val-d'Oise (95).	Argenteuil.	Le Val d'Argent Sud, le Val d'Argent Nord.
	Garges-lès-Gonesses.	Dame Blanche Nord, La Muette.
	Bezons.	Quartier de l'Agriculture.
	Villiers-le-Bel.	Derrière les Murs Monseigneur, Puits de la Marlière.
	Saint-Ouen-l'Aumône.	Chennevières.
	Goussainville.	Les Grandes Bomes, Ampère.
	Persan.	Village.

D.O.M.-T.O.M.

DÉPARTEMENTS	COMMUNES	QUARTIERS
Guadeloupe (971).	Les Abymes.	Quartier Boissard.
Martinique (972).	Anses-d'Arlet.	Grande Anse.
	Basse-Pointe.	Fond Bourg.
	Fort-de-France	Ravine Bouille, Treneille Citron, Fond Populaire, Pointe de la Vierge, Volga Plage.
	Lamentin.	Vieux Pont.
	Martin.	La Duprey.
	Prêcheur	Anse Belleville.
	Robert.	Cite Lacroix.
	Sainte-Marie.	Bezaudin.
	Schœlcher.	Fond Bateiliere.
	Trinite.	La Crique.
Guyane (973).	Cayenne.	Quartiers Sud.
	Kourou.	Quartiers Nord : Village Indien, Cite des 205, Cite Manil ; quartiers Sud : Cite du Stade, Village Saramaca, Bourg.
Réunion (974).	Le Port.	La Rivière des Galets.
	Le Tampon.	Plaine des Cafres.
	Saint-Benoit.	Quartier rive droite.
	Saint-Denis.	Commune Prima.
	Saint-Leu.	Piton Saint-Leu.
	Saint-Paul.	La Tour des Roches.
	Saint-Pierre.	Terre sainte.
	Trois-Bassins.	(Route de la commune).