

Document mis
à disposition
le 21 février 1996

N° 2581

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIXIÈME LÉGISLATURE

N° 241

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 1995-1996

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale
le 21 février 1996.

Annexe au procès-verbal de la séance
du 21 février 1996.

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE ⁽¹⁾ CHARGÉE DE PROPOSER UN TEXTE SUR LES
DISPOSITIONS RESTANT EN DISCUSSION DU PROJET DE LOI *relatif au supplément de
loyer de solidarité,*

PAR M. JOSEPH KLIFA,

Député.

PAR M. DOMINIQUE BRAYE,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Ambroise Guellec, député, président ; M. Henri Revol, sénateur, vice-président ; Joseph Klifa, député, Dominique Braye, sénateur, rapporteurs.

Membres titulaires : MM. Christian Daniel, Raoul Béteille, Christian Dupuy, Michel Meylan, Jacques Guyard, députés ; MM. José Balarello, Francis Grignon, Pierre Hérisson, Paul Raoult et Louis Minetti, sénateurs.

Membres suppléants : MM. Raymond Lamontagne, Claude Girard, Gilbert Meyer, Jean-Jacques Weber, Léonce Deprez, Jean Glavany, Mme Janine Jambu, députés ; M. Alphonse Arzel, Mme Janine Bardou, MM. Claude Billard, William Chervy, Gérard Larcher, Alain Pluchet et Jean-Pierre Vial, sénateurs.

Voir les numéros :

Assemblée nationale : 1^{re} lecture : 2319, 2382 et T.A. 440.
2^{me} lecture : 2506, 2511 et T.A. 461.

Sénat : 1^{re} lecture : 151, 167, 168 et T.A. 65 (1995-1996).
2^{me} lecture : 207, 213 et T.A. 80 (1995-1996).

Logement et habitat.

MESDAMES, MESSIEURS.

La commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi relatif au supplément de loyer de solidarité s'est réunie à l'Assemblée nationale le mercredi 21 janvier 1996.

Elle a procédé à la désignation de son bureau qui a été ainsi constitué :

- M. Ambroise Guellec, député, président.
- M. Henri Revol, sénateur, vice-président.

La commission a ensuite désigné :

- M. Joseph Klifa, député,
- M. Dominique Braye, sénateur,

comme rapporteurs, respectivement pour l'Assemblée nationale et le Sénat.

M. Dominique Braye, rapporteur pour le Sénat, s'est tout d'abord réjoui qu'au cours d'une deuxième lecture, l'Assemblée nationale ait adopté conformes la plupart des dispositions que le Sénat avait adoptées en première lecture, le 24 janvier dernier (articles premier, premier ter A, premier ter, premier quater, 2 ter et 6).

Il a rappelé que l'Assemblée nationale avait, en revanche, décidé de supprimer l'article premier bis A, que la Haute assemblée avait adopté à l'unanimité, sur la proposition de sa commission des affaires économiques et du plan, et qui visait à proposer une solution alternative à la mise en place –suggérée par un certain nombre de sénateurs – d'une procédure permettant de déroger à la liste des zones urbaines sensibles, annexée à un décret du 5 février 1993, pris pour application de la loi d'orientation pour la ville. A cette fin, il prévoyait que ce décret qui fixe la liste des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé, où le surloyer ne sera pas appliqué, ferait l'objet d'une actualisation au moins tous les deux ans, après avis conforme du conseil national des villes et du développement social urbain.

M. Dominique Braye, rapporteur pour le Sénat, a indiqué que l'Assemblée nationale avait, par ailleurs, rétabli – mais dans une formulation juridiquement plus correcte – l'article 2 bis, que le Sénat avait supprimé en première lecture.

Cet article avait été introduit en première lecture par l'Assemblée nationale, sur la proposition de M. Raoul Béteille. Il permet aux locataires qui décident d'acheter le logement HLM qu'ils occupent et qui sont redevables d'un supplément de loyer de solidarité, de déduire du prix d'achat le montant des surloyers acquittés depuis au maximum cinq ans.

Il a indiqué que ces deux points restaient toujours en discussion, dans la mesure où, au cours de sa deuxième lecture, tenue la veille, le Sénat avait décidé :

– d'une part, de rétablir l'article premier bis A, mais en en modifiant partiellement la teneur, de façon à tenir compte des arguments qui ont amené l'Assemblée nationale à le supprimer, c'est-à-dire en fixant le délai d'actualisation de la liste des grands ensembles et des quartiers d'habitat dégradé à cinq ans, au lieu de deux, avec cependant la possibilité de compléter cette liste entre deux actualisations, c'est-à-dire d'y accepter de « nouveaux entrants » ;

– d'autre part, comme en première lecture, de supprimer l'article 2 bis.

Il s'est enfin déclaré confiant dans le fait que la commission mixte paritaire puisse trouver un terrain d'entente sur ces deux points.

M. Joseph Klifa, rapporteur pour l'Assemblée nationale, a tout d'abord rappelé qu'il existait un large accord entre les deux assemblées sur la majeure partie du projet de loi comme en témoignait la forte proportion d'articles adoptés dans les mêmes termes, ce qui devrait permettre à la commission mixte paritaire de trouver un compromis sur les deux articles restant en discussion.

S'agissant de l'article premier bis A, il a constaté qu'il n'y avait pas d'opposition de fond entre les deux assemblées, mais une divergence de méthode consistant à déterminer s'il convenait de prévoir ce type de mesures dès maintenant ou s'il fallait attendre le projet de loi sur la politique de la ville.

Il a indiqué qu'un accord pourrait être trouvé à la condition toutefois que l'actualisation intervienne après un avis simple et non un avis conforme du conseil national des villes. Il a estimé que l'exigence d'un avis

conforme d'un organisme, dont l'existence repose sur un décret et non sur la loi, apparaissait en effet excessive et qu'une telle procédure devait être réservée aux cas où la défense d'une liberté publique fondamentale est en jeu, ce qui n'était pas le cas ici .

Il a ensuite souligné que l'Assemblée nationale était très attachée à l'article 2 bis adopté à l'initiative de M. Raoul Béteille, qui devait faciliter la vente de logements HLM à leurs occupants et donc favoriser la mixité sociale de l'habitat.

Il a conclu que l'Assemblée nationale, dans un souci de compromis, serait prête à faire une concession sur le maintien de l'article premier bis A, à la condition que l'avis du conseil national des villes soit un avis simple et que le Sénat accepte le rétablissement de l'article 2 bis.

M. Dominique Braye, rapporteur pour le Sénat, a alors indiqué que la Haute assemblée pourrait accepter de s'en tenir à l'avis simple du conseil national des villes, dans la mesure où le dispositif était maintenu et, dans un souci de compromis, de rétablir l'article 2 bis dans la rédaction adoptée en deuxième lecture par l'Assemblée nationale. Sur ce dernier point, il a rappelé que le Sénat avait craint que cet article ne crée une inégalité entre les bénéficiaires de cette disposition et les locataires moins aisés qui, n'étant pas assujettis au paiement du surloyer, ne bénéficieraient d'aucun avantage en cas d'acquisition de leur logement.

Il a rappelé que le second argument qui avait amené le Sénat à supprimer l'article 2 bis était le souci de permettre aux organismes d'HLM de consacrer le produit du surloyer (au delà du paiement de la taxe) à la construction et à la réhabilitation de logements. Mais jugeant que la conjoncture actuelle rendait difficile l'accès à la propriété, il a estimé que le Sénat pourrait s'en remettre à l'analyse de l'Assemblée nationale sur ce point.

M. José Balarello, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales du Sénat, a rappelé qu'il s'était quant à lui, déclaré favorable à l'adoption de l'article 2 bis par la Haute assemblée.

S'agissant de l'éventuelle pénalisation des organismes d'HLM, qui seraient amenés à payer la taxe sur des surloyers qu'ils n'auraient en définitive pas perçus, il a exposé que les organismes étaient certes tenus de respecter un prix de vente plancher fixé par les services fiscaux, mais qu'ils pouvaient majorer ce prix, le cas échéant, afin d'intégrer le montant de cette taxe.

Après avoir indiqué qu'il avait demandé l'extension du prêt à taux zéro aux locataires de logements HLM, il s'est déclaré favorable aux propositions émises par les rapporteurs des commissions saisies au fond des deux assemblées.

M. Joseph Klifa, après s'être réjoui de l'accord qui semblait se dessiner, a fait part de l'intérêt que représenterait l'assouplissement de la réglementation du prêt à taux zéro pour favoriser la vente de logements HLM.

M. Christian Dupuy a souligné l'impact positif que pouvait avoir l'article 2 bis sur la vente de logements locatifs sociaux et rappelé qu'il avait demandé au ministre du logement, lors de la dernière séance de questions orales sans débat, que le prêt à taux zéro puisse être utilisé pour l'acquisition d'un logement locatif social sans obligation de travaux.

M. Ambroise Guellec, président, a alors constaté que la commission était arrivée à un accord consistant à maintenir l'article premier bis A, étant entendu que l'avis du conseil national des villes et du développement social urbain était un avis simple et non un avis conforme, et à rétablir l'article 2 bis dans le texte voté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.

*

* *

La commission mixte paritaire a ensuite adopté le texte ci-après pour l'ensemble des dispositions restant en discussion.

**TEXTE ÉLABORÉ PAR LA COMMISSION MIXTE
PARITAIRE**

Article premier *bis* A.

Le I de l'article 1466 A du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La liste prévue au premier alinéa est actualisée au moins tous les cinq ans, de façon à tenir compte de l'évolution de la situation des grands ensembles et des quartiers d'habitat dégradé. Elle peut, à la même fin, être complétée entre deux actualisations. Elle est actualisée et complétée après avis du Conseil national des villes et du développement social urbain. »

Art. 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 :

« Art. L. 443-12-1. - Lorsque le locataire achète le logement qu'il occupe, les suppléments de loyer payés au cours des cinq années qui précèdent l'acte authentique s'imputent sur le prix de vente. »

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture
<p>Projet de loi relatif au supplément de loyer de solidarité</p>	<p>Projet de loi relatif au supplément de loyer de solidarité</p>
<p>Article premier <i>bis</i> A.</p>	<p>Article premier <i>bis</i> A.</p>
<p>Supprimé.</p>	<p>Le I de l'article 1466 A du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>
	<p>« La liste prévue au premier alinéa est actualisée au moins tous les cinq ans, de façon à tenir compte de l'évolution de la situation des grands ensembles et des quartiers d'habitat dégradé. Elle peut, à la même fin, être complétée entre deux actualisations. Elle est actualisée et complétée après avis conforme du Conseil national des villes et du développement social urbain. »</p>
<p>Art. 2 <i>bis</i>.</p>	<p>Art. 2 <i>bis</i>.</p>
<p>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 :</p>	<p>Supprimé</p>
<p>« Art. L.443-12-1.- Lorsque le locataire achète le logement qu'il occupe, les suppléments de loyer payés au cours des cinq années qui précèdent l'acte authentique s'imputent sur le prix de vente. »</p>	