

INSTRUCTION

N° 96-088-M31-M0 du 21 août 1996

NOR : BUD R 96 00088 J

Texte publié au BOCF

**SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ - CONTRIBUTION ANNUELLE
SUR LES LOGEMENTS ENTRANT DANS LE CHAMP D'APPLICATION
DU SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ**

ANALYSE

Application du supplément de loyer de solidarité et de la contribution sur les logements éligibles à l'APL appartenant à des organismes d'H.L.M., des collectivités locales et des établissements publics locaux

Date d'application : 04/04/1996

MOTS-CLÉS

COLLECTIVITÉS ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS LOCAUX ; OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ ; OFFICE PUBLIC D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION ; COMMUNE ; LOYER ; PAIEMENT ; GARANTIES

DOCUMENTS À ANNOTER

Néant

DOCUMENTS À ABROGER

Néant

DESTINATAIRES POUR APPLICATION

RGF	TPGR	TPG	DOM	RF	T								

DIFFUSION

GT 48

DIRECTION DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

Sous-direction D - Bureaux D2-D3

SOMMAIRE

1. LE SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ.....	3
1.1. Champ d'application du supplément de loyer de solidarité	3
1.1.1. Les logements concernés	3
1.1.2. Les bailleurs.....	3
1.1.3. La localisation des logements.....	3
1.2. Conditions d'application du supplément de loyer de solidarité	4
1.3. L'enquête effectuée par le bailleur	4
1.3.1. Les modalités de l'enquête	4
1.3.2. Les sanctions.....	4
1.4. Calcul du supplément de loyer de solidarité	5
1.4.1. Le coefficient de dépassement de plafond.....	5
1.4.2. Le supplément de loyer de référence.....	5
1.5. Délibération instaurant le supplément de loyer.....	5
1.6. Sanction à la non application du supplément de loyer de solidarité	5
1.7. Modalités pratiques de mise en oeuvre	6
1.7.1. La mise en recouvrement.....	6
1.7.2. L'imputation du supplément de loyer de solidarité sur le prix de vente	6
2. LA CONTRIBUTION INSTAURÉE PAR LA LOI DE FINANCES POUR 1996.....	6
2.1. Principes.....	6
2.2. Comptabilisation	6

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE N° 1 : Loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité	8
ANNEXE N° 2 : Décret n° 96-355 du 25 avril 1996 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif au supplément de loyer de solidarité.....	11
ANNEXE N° 3 : Loi de finances pour 1996 n° 95-1346 du 30 décembre 1995 (art. 14).....	13
ANNEXE N° 4 : Circulaire du 29 avril 1996	14
ANNEXE N° 5 : Circulaire du 29 décembre 1995 relative 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	24

La présente instruction a pour objet de porter à la connaissance des comptables les principes et les modalités d'application du supplément de loyer de solidarité et de la contribution annuelle sur les logements à usage locatif.

Le supplément de loyer de solidarité a été rendu obligatoire par la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 (annexe N° 1) pour les locataires occupant des logements éligibles à l'aide personnalisée au logement (APL) et dont les revenus sont supérieurs au plafond des ressources en vigueur pour l'obtention de ces logements. Son décret d'application (décret n° 96-355 du 25 avril 1996) est joint en annexe n° 2.

La contribution annuelle sur les logements à usage locatif qui entrent dans le champ d'application du supplément de loyer a été instaurée par l'article 14 de la loi de finance pour 1996, n° 95-1346 du 30 décembre 1995 (annexe n° 3).

Deux circulaires d'application de ces mesures, diffusées par le ministère délégué au logement, en date du 29 décembre 1995 et du 29 avril 1996, figurent en annexe n° 4 et n° 5.

Ces textes précisent, outre la mise en oeuvre du supplément de loyer de solidarité (champ et conditions d'application du supplément de loyer de solidarité, modalités de l'enquête auprès des locataires, calcul du supplément de loyer et sanctions), les modalités de versement de la contribution instaurée par la loi de finances.

1. LE SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ

1.1. CHAMP D'APPLICATION DU SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ

1.1.1. Les logements concernés

Sont concernés les logements locatifs.

Sont hors du champ d'application du supplément de loyer de solidarité les locaux qui n'ont pas le caractère de logements locatifs tels que les logements annexés aux locations commerciales, les logements loués à des associations loi 1901 s'ils sont affectés à un usage autre que celui d'habitation et certains logements-foyers.

1.1.2. Les bailleurs

Sont inclus dans le champ d'application de ces divers textes les logements des organismes d'H.L.M. (offices publics d'H.L.M., offices publics d'aménagement et de construction et sociétés d'H.L.M.) (art. L 441-3 et R 441-19 du CCH) éligibles à l'APL.

Sont aussi soumis aux textes sur le supplément de loyer de solidarité les logements éligibles à l'APL appartenant à d'autres personnes morales (art. L 441-13, R 441-29 et R 441-30 du CCH). Les collectivités locales, leurs établissements publics et les Sociétés d'Economie Mixte (SEM) (R 481-4 du CCH) propriétaires de tels logements entrent donc dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité.

1.1.3. La localisation des logements

Sont exclus les logements situés dans des zones de revitalisation rurale et dans les zones urbaines sensibles, grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé (art. L 441-3 et R 441-31).

1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ

Les bailleurs concernés *ne peuvent pas* appliquer de supplément de loyer aux locataires dont les ressources dépassent de moins de 10 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution des logements.

Ils *peuvent* appliquer un supplément de loyer si les ressources de l'occupant du logement dépassent de 10 % à 40 % le plafond de ressource.

Ils *doivent exiger* un supplément de loyer pour les locataires dont les ressources dépassent de plus de 40 % le plafond de ressources.

Il est par ailleurs précisé que les plafonds à prendre en compte sont ceux en vigueur à la date où le supplément de loyer est exigé (art L 441-3).

1.3. L'ENQUÊTE EFFECTUÉE PAR LE BAILLEUR

Une enquête auprès des locataires occupant des logements éligibles à l'APL est obligatoire, sauf vis-à-vis des locataires bénéficiant de l'APL puisque, par définition, ils ont des ressources inférieures au plafond de ressources (art L 441-9 du CCH).

1.3.1. Les modalités de l'enquête

1.3.1.1. Une enquête annuelle

Les bailleurs, et notamment les organismes d'H.L.M., doivent procéder à une enquête annuelle auprès de leurs locataires (art. L 441-9 du CCH). Cette enquête doit avoir lieu avant le 28 février de chaque année (art. 14 de la loi de finances pour 1996).

1.3.1.2. Les pièces à fournir par le locataire

Le locataire d'un logement entrant dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité doit fournir les avis d'imposition ou de non-imposition de toutes les personnes vivant dans le logement (art. L 441-9 du CCH). Il doit fournir des justificatifs de ressources concernant la pénultième année (art. R 441-23 du CCH).

1.3.1.3. Le délai de réponse

Le locataire concerné dispose d'un mois pour transmettre ses justificatifs de ressources.

1.3.2. Les sanctions

1.3.2.1. A l'égard des locataires n'ayant pas répondu

Si le locataire n'a pas fourni ses avis d'imposition ou de non-imposition dans le délai précité et qu'il n'a pas déféré à une mise en demeure, dans les 15 jours suivant la mise en demeure, le bailleur :

- liquide provisoirement le supplément de loyer avec un coefficient de dépassement de plafond égal au coefficient le plus élevé retenu par le bailleur ou à défaut égal à 2 (art. L 441-9 et R 441-25 du CCH),
- perçoit une indemnité pour frais de dossier au maximum égale à 150F (art. L 441-9 et R 441-26 du CCH).

1.3.2.2. A l'égard de l'organisme ou du bailleur n'ayant pas procédé à l'enquête

Les bailleurs sont tenus de procéder à cette enquête annuellement avant le 28 février de chaque année.

L'article 14 de la loi de finances pour 1996 prévoit que la contribution due par le bailleur est majorée de 100 % s'il n'a pas recueilli les renseignements dans les délais prescrits.

1.4. CALCUL DU SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ

Le supplément de loyer est égal au coefficient de dépassement du plafond multiplié par le supplément de loyer de référence du logement (art. L 441-4 du CCH).

1.4.1. Le coefficient de dépassement de plafond

Le coefficient de dépassement du plafond est fixé par l'organisme, il est *au moins égal* à (art. R 441-21 1 du CCH) :

- 1 si le dépassement est compris entre 40 et 60 %,
- 1,5 si le dépassement est compris entre 60 et 80 %,
- 2 si le dépassement est supérieur à 80 %.

1.4.2. Le supplément de loyer de référence

L'organisme fixe le supplément de loyer de solidarité de référence au mètre carré habitable, il est *au moins de* (art. R 441-21-2°) :

- 3,30F/m² pour Paris et les communes limitrophes,
- 2,60F/m² pour les autres communes de l'agglomération de Paris et dans les communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région Ile-de-France,
- 2,10F/m² pour le reste de l'Ile-de-France et les communautés urbaines de plus de 100 000 habitants,
- 0,50F pour les départements d'outre-mer et le reste du territoire.

1.5. DÉLIBÉRATION INSTAURANT LE SUPPLÉMENT DE LOYER

Le préfet compétent pour examiner la légalité des délibérations fixant les loyers et les suppléments de loyers est celui du département du lieu de situation des logements et non celui du département du siège de l'organisme. La délibération doit cependant être également adressée au préfet du département du siège de l'organisme (L 442-1-2 et L 441-7 du CCH).

La délibération relative au supplément de loyers de solidarité devient exécutoire si dans le délai d'un mois suivant sa communication, le préfet du département du lieu de situation des logements n'a pas demandé une seconde délibération.

La seconde délibération est exécutoire dès sa transmission.

A défaut de délibération exécutoire déterminant un barème, le barème national s'applique.

1.6. SANCTION À LA NON APPLICATION DU SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ

La loi prévoit que les bailleurs qui n'auront pas fait application du supplément de loyer de solidarité subiront une pénalité égale à 50 % des sommes exigibles non mises en recouvrement (art. L 441-11 du CCH).

La sanction est prononcée par le représentant de l'Etat du département du lieu de situation des logements (art. R 441-28).

1.7. MODALITÉS PRATIQUES DE MISE EN OEUVRE

1.7.1. La mise en recouvrement

Le supplément de loyer est mis en recouvrement en même temps que le loyer principal, il apparaît donc sur le même avis d'échéance que ce dernier.

Le supplément de loyer de solidarité est imputé :

- en M31, au compte 7042 « Supplément de loyer »
- en M14 (quelque soit le nombre d'habitants.), au compte 752 « Revenus des immeubles »
- en M11, M12, M51, au compte 714 « Location des immobilisations »
- pour les établissements sociaux et médico-sociaux, au compte 7588 « Autres produits divers de gestion courante ».

1.7.2. L'imputation du supplément de loyer de solidarité sur le prix de vente

Conformément à la loi (art. L 443-12-1 du CCH) les suppléments de loyer de solidarité payés au cours des cinq dernières années s'imputent sur le prix de vente du logement occupé par le locataire.

Une circulaire interministérielle précisant ce mécanisme de comptabilisation, actuellement en cours de signature, sera diffusée prochainement sous forme d'instruction.

2. LA CONTRIBUTION INSTAURÉE PAR LA LOI DE FINANCES POUR 1996

2.1. PRINCIPES

L'article 14 de la loi de finances pour 1996 (cf. Annexe III) a institué une contribution annuelle sur les logements locatifs entrant dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité. Le champ d'application de cette contribution est donc le même que celui du supplément de loyer.

Le montant par logement de cette contribution est fixé par la loi :

- 2.500 F pour les logements situés à Paris et les communes limitrophes,
- 1.700 F pour les logements de la région parisienne et des grandes villes,
- 400 F pour les D.O.M. et le reste du territoire.

Cette contribution est majorée de 50 % pour les logements occupés par des locataires dont les ressources dépassent de plus de 60 % les plafonds de ressources et de 100 % pour les locataires dont les ressources dépassent de plus de 80 % les plafonds de ressources.

La contribution est versée au plus tard le 5 septembre de chaque année.

Cette contribution est majorée de 100 % si les organismes n'effectuent pas l'enquête annuelle.

2.2. COMPTABILISATION

Pour les établissements publics de santé, les établissements sociaux et médico-sociaux et les offices d'H.L.M. (OPHLM et OPAC), le montant de la contribution s'imputera :

- en M31, au compte 63581 « Contribution sur le supplément de loyer »
- en M14, pour les communes de plus de 500 hab., au compte 6358 « Autres droits », pour les communes de moins de 500 hab., au compte 635 « Autres impôts, taxes et versements assimilés ».
- en M11, M12, M51, au compte 629 « Autres impôts »

- pour les établissements sociaux et médico-sociaux, au compte 6358 « Autres droits ».

Toutes difficultés d'application de la présente instruction devront être portées à la connaissance de la direction de la Comptabilité publique sous les timbres des bureaux D2 ou D3, selon la nature de l'organisme concerné.

LE DIRECTEUR DE LA COMPTABILITE PUBLIQUE

Pour le Directeur de la Comptabilité Publique

LE SOUS-DIRECTEUR CHARGÉ DE LA SOUS-DIRECTION D PAR INTERIM

A. BONEL

ANNEXE N° 1 : Loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité

**LOI n° 96-162 du 4 mars 1996
relative au supplément de loyer de solidarité (1)**

NOR : LOGX9500145L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Art. 1^{er}. - I. - Le chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est intitulé : « Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources. - Supplément de loyer de solidarité. »

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

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

« Section 2

« Supplément de loyer de solidarité

« Art. L. 441-3. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 10 p. 100 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. 100.

« Les ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements. Toutefois, les dernières ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie que ses ressources sont inférieures d'au moins 10 p. 100 à celles de l'année de référence. En outre, il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale intervenue dans l'année en cours à la condition qu'elle soit dûment justifiée.

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

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

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les zones de revitalisation rurale telles que définies par la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts.

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

« Ce montant est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

« Art. L. 441-5. - L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe par département les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources en fonction de l'importance de ce dépassement. Il peut également tenir compte dans la fixation de ce coefficient du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer.

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

« 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 p. 100 ni excéder 40 p. 100.

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

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

« Art. L. 441-7. - L'organisme d'habitations à loyer modéré communique la délibération relative au mode de calcul du supplément de loyer au représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme et à celui du lieu de situation des logements. A cette délibération sont annexés les éléments permettant le calcul du montant moyen par mètre carré des suppléments de loyer de référence.

« 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 dans le département du lieu de situation du logement concerné n'a pas demandé une seconde délibération, notamment eu égard au 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.

« 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.

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

- « - des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'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. 100 ;
- « - 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.

« Art. L. 441-9. - L'organisme d'habitations à loyer modéré demande annuellement à chaque locataire communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer permettant de calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer. Le locataire est tenu de répondre à cette demande dans un délai d'un mois. L'organisme d'habitations à loyer modéré n'est pas tenu de présenter cette demande aux loca-

ANNEXE N° 1 (suite)

taires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement mentionnée à l'article L. 351-1.

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

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

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

« Art. L. 441-10. – Les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements les renseignements statistiques et financiers permettant l'établissement d'un rapport annuel sur l'application du supplément de loyer dans le département. Ce rapport est soumis pour avis au conseil départemental de l'habitat.

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

« Art. L. 441-11. – L'organisme d'habitations à loyer modéré qui n'a pas exigé le paiement du supplément de loyer ou qui n'a pas procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement, à l'exclusion de celles relevant de la responsabilité propre d'un comptable public, est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 50 p. 100 des sommes exigibles et non mises en recouvrement.

« La sanction est prononcée par le représentant de l'Etat dans le département de situation du logement 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 nonobstant toute convention contraire.

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

« Art. L. 441-14. – Par dérogation aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de prêts locatifs aidés par l'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.

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

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

Art. 2. – 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. 3. – 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 de 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.

Art. 4. – I. – Dans la deuxième phrase de l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « Le représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme » sont remplacés par les mots : « Le représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements ».

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 délibérations relatives aux loyers dont la transmission interviendra à compter du 1^{er} octobre 1996.

Art. 5. – L'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 442-4. – En cas de sous-occupation du logement, 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. »

Art. 6. – I. – Il est rétabli, après l'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation, un article L. 442-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-5. – Le Gouvernement dépose tous les trois ans et pour la première fois le 1^{er} juillet 1997, sur le bureau des assemblées, un rapport sur l'occupation des logements d'habitations à loyer modéré et son évolution.

« 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, les mots : « est applicable » sont remplacés par les mots : « et l'article L. 442-5 sont applicables ».

Art. 7. – La dernière phrase de l'article L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation est abrogée.

Art. 8. – 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. »

Art. 9. – L'article L. 472-1-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 472-1-2. – Les dispositions de la section 2 du chapitre I^{er} du titre IV et de l'article L. 442-5 du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 précitée et aux sociétés d'économie mixte locales pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat. »

Art. 10. – Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont validés les suppléments de

ANNEXE N° 1 (suite et fin)

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

Art. 11. - Pour l'application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les plafonds de ressources fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré sont ceux en vigueur à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé. Cette disposition présente un caractère interprétatif.

Art. 12. - Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont validés les barèmes de supplément de loyer devenus exécutoires avant la date de publication de la présente loi :

- en tant qu'ils ont été établis en fonction du loyer du marché ou en fonction d'un plafond de loyer fixé par l'administration pour certaines catégories de logements à loyer modéré ;
- en tant qu'ils n'ont pas été établis en fonction du nombre ou de l'âge des personnes vivant au foyer.

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

Art. 13. - Les dispositions de la section 2 du chapitre I^{er} 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. 441-15 du même code et, au plus tard, dans un délai de quatre mois à compter de la publication de la présente loi.

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

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

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

Art. 14. - 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.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 4 mars 1996.

JACQUES CHIRAC

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,

ALAIN JUPPÉ

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

Le ministre du travail et des affaires sociales,

JACQUES BARROT

Le ministre de l'économie et des finances,

JEAN ARTHUIS

Le ministre de l'aménagement du territoire,
de la ville et de l'intégration,

JEAN-CLAUDE GAUDIN

Le ministre de la fonction publique,
de la réforme de l'Etat et de la décentralisation,

DOMINIQUE PERBEN

Le ministre délégué à l'outre-mer,

JEAN-JACQUES DE PERETTI

Le ministre délégué au logement,

PIERRE-ANDRÉ PÉRISSOL

Le ministre délégué au budget,
porte-parole du Gouvernement,

ALAIN LAMASSOURE

Le ministre délégué à la ville et à l'intégration,

ERIC RAOULT

(1) Travaux préparatoires : loi n° 96-162.

Assemblée nationale :

Projet de loi n° 2319 ;

Rapport de M. Joseph Klifa, au nom de la commission de la production, n° 2382 ;

Discussion les 14 et 20 décembre 1995 et adoption le 20 décembre 1995.

Sénat :

Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale en première lecture, n° 151 (1995-1996) ;

Rapport de M. Dominique Braye, au nom de la commission des affaires économiques, n° 167 (1995-1996) ;

Avis de M. José Balarelo, au nom de la commission des affaires sociales, n° 168 (1995-1996) ;

Discussion les 23 et 24 janvier 1996 et adoption le 24 janvier 1996.

Assemblée nationale :

Projet de loi, modifié par le Sénat en première lecture, n° 2506 ;

Rapport de M. Joseph Klifa, au nom de la commission de la production, n° 2511 ;

Discussion et adoption le 7 février 1996.

Sénat :

Projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, n° 207 (1995-1996) ;

Rapport de M. Dominique Braye, au nom de la commission des affaires économiques, n° 213 (1995-1996) ;

Discussion et adoption le 20 février 1996.

Assemblée nationale :

Projet de loi, adopté avec modifications par le Sénat en deuxième lecture, n° 2579 ;

Rapport de M. Joseph Klifa, au nom de la commission mixte paritaire, n° 2581 ;

Discussion et adoption le 22 février 1996.

Sénat :

Rapport de M. Dominique Braye, au nom de la commission mixte paritaire, n° 241 (1995-1996) ;

Discussion et adoption le 22 février 1996.

ANNEXE N° 2 : Décret n° 96-355 du 25 avril 1996 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif au supplément de loyer de solidarité

Décret n° 96-355 du 25 avril 1996 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif au supplément de loyer de solidarité

NOR : LOGC9600021D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, du ministre de l'économie et des finances, du ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation, du ministre délégué à l'outre-mer, du ministre délégué au logement et du ministre délégué au budget, porte-parole du Gouvernement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 441-3 à L. 441-15, L. 442-10, L. 472-1, L. 472-1-2, L. 481-3, R. 331-12, R. 331-17, R. 331-63 et R. 441-1 ;

Vu la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité ;

Vu l'avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré (comité permanent) en date du 11 mars 1996 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1^{er}. - I. - L'intitulé du chapitre 1^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est remplacé par l'intitulé suivant : « Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources. Supplément de loyer de solidarité. »

II. - L'intitulé de la section I du chapitre mentionné au I ci-dessus est remplacé par l'intitulé suivant : « Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources ». Cette section comporte les articles R. 441-1 à R. 441-18.

III. - Il est rétabli dans le chapitre mentionné au I ci-dessus une section II comportant les articles R. 441-19 à R. 441-31, rédigée ainsi qu'il suit :

« Section II

« Supplément de loyer de solidarité

« Sous-section I

« Dispositions applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré

« Art. R. 441-19. - Les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré pour les logements mentionnés au premier alinéa de l'article L. 441-1, à l'exception des logements mentionnés à l'article R. 441-31.

« Art. R. 441-20. - Le montant mensuel du supplément de loyer est égal au produit de la surface habitable du logement par le coefficient de dépassement du plafond de ressources et par le supplément de loyer de référence mensuel par mètre carré habitable.

« Aucun supplément de loyer n'est exigible lorsque le dépassement du plafond de ressources est inférieur à 10 p. 100.

« Le montant annuel du supplément de loyer, cumulé avec le montant annuel du loyer principal, est plafonné à 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Ces ressources sont appréciées comme il est dit à l'article R. 441-23.

« Art. R. 441-21. - En l'absence de délibération exécutoire fixant les modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité applicables aux logements de l'organisme d'habitations à loyer modéré dans le département, le supplément de loyer est calculé dans les conditions prévues au présent article.

« Aucun supplément de loyer n'est exigible lorsque le dépassement du plafond de ressources est inférieur à 40 p. 100.

« Dans le cas où ce dépassement est égal ou supérieur à 40 p. 100, l'organisme calcule le supplément de loyer en fonction :

« 1° Du coefficient de dépassement du plafond de ressources dont la valeur est de :

« 1 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 40 p. 100 et inférieur à 60 p. 100 ;

« 1,5 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 60 p. 100 et inférieur à 80 p. 100 ;

« 2 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 80 p. 100 ;

« 2° Du supplément de loyer de référence dont le montant mensuel par mètre carré habitable est fixé à :

« 3,30 F pour les logements situés à Paris et dans les communes limitrophes ;

« 2,60 F pour les logements situés dans les autres communes de l'agglomération de Paris et dans les communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région d'Ile-de-France ;

« 2,10 F pour les logements situés dans le reste de la région d'Ile-de-France, dans les agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, dans les communes rattachées à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat regroupant plus de 100 000 habitants au dernier recensement partiel connu et dans les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région d'Ile-de-France ;

« 0,50 F pour les logements situés dans les départements d'outre-mer et dans le reste du territoire national.

« Art. R. 441-22. - La délibération fixant les modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité applicables aux logements de l'organisme d'habitations à loyer modéré dans le département détermine :

« 1° Le seuil de dépassement du plafond de ressources, compris entre 10 p. 100 et 40 p. 100, en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible ;

« 2° Le coefficient de dépassement du plafond de ressources dont la valeur, librement fixée dans les conditions prévues à l'article L. 441-5 lorsque le dépassement est compris entre 10 p. 100 et 40 p. 100, est au moins égale à celle fixée selon les cas au 1° de l'article R. 441-21, lorsque le dépassement est égal ou supérieur à 40 p. 100 ;

« 3° Le supplément de loyer de référence mensuel par mètre carré habitable de chaque immeuble ou groupe d'immeubles ainsi que l'identification de ces immeubles et groupes d'immeubles. Pour les logements de l'organisme d'habitations à loyer modéré situés dans une même zone géographique du département au sens du 2° de l'article R. 441-21, la moyenne des suppléments de loyer de référence est au moins égale au supplément de loyer de référence fixé au 2° de ce même article. Cette moyenne est égale à la somme des suppléments de loyer de référence des logements rapportée à la somme de leurs surfaces habitables.

« Sont annexés à cette délibération :

« - le nombre de logements et la surface habitable de chaque immeuble ou groupe d'immeubles situés dans une même zone géographique du département ;

« - le calcul de la moyenne des suppléments de loyer de référence dans chaque zone géographique du département, faisant apparaître les divers niveaux de suppléments de loyer de référence entrant dans ce calcul.

« Art. R. 441-23. - Le dépassement du plafond de ressources est déterminé au cours de l'année civile en fonction :

ANNEXE N° 2 (suite et fin)

« 1° Du plafond de ressources afférent aux logements locatifs sociaux fixé par l'arrêté prévu à la première phrase de l'article R. 331-12 en ce qui concerne la métropole et par l'arrêté prévu à l'article L. 472-1 en ce qui concerne les départements d'outre-mer. Toute modification de la composition du ménage est prise en compte pour le calcul de ce plafond à partir du mois qui suit celui au cours duquel l'organisme d'habitations à loyer modéré est informé de cette modification ;

« 2° Des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer et afférentes à la pénultième année civile. Toutefois, les ressources afférentes à la dernière année civile ou aux douze derniers mois sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie qu'elles sont inférieures d'au moins 10 p. 100 à celles de la pénultième année. Les ressources sont évaluées selon les modalités fixées par l'arrêté mentionné au 1° ci-dessus.

« Art. R. 441-24. - La délibération fixant les modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité applicables aux logements de l'organisme d'habitations à loyer modéré dans le département devient exécutoire dans les conditions fixées par l'article L. 441-7.

« La seconde délibération devient exécutoire dès que le préfet du département du lieu de situation des logements en a reçu communication.

« Art. R. 441-25. - Lorsqu'en application des dispositions de l'alinéa 2 de l'article L. 441-9 l'organisme d'habitations à loyer modéré liquide provisoirement le supplément de loyer, la valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources retenu est celle du coefficient maximal adopté par l'organisme ou, à défaut, est égale à deux.

« Art. R. 441-26. - Le montant maximum de l'indemnité pour frais de dossier prévue à l'article L. 441-9 est égal à 150 F.

« Art. R. 441-27. - La nature et les modalités de présentation des renseignements statistiques et financiers mentionnés à l'article L. 441-10 sont fixées par un arrêté du ministre chargé du logement. Ces renseignements sont communiqués annuellement au plus tard le 1^{er} juin au préfet du département du lieu de situation des logements.

« Art. R. 441-28. - Pour la mise en œuvre de la sanction prévue à l'article L. 441-11, le préfet du département du lieu de situation des logements notifie à l'organisme d'habitations à loyer modéré les manquements retenus à son encontre et le montant de la pénalité susceptible d'être encourue. La notification mentionne que l'organisme dispose d'un mois pour faire valoir ses observations.

« A l'issue de ce délai, le préfet prononce s'il y a lieu la sanction.

« Le recouvrement de la pénalité est effectué au profit de l'Etat dans les conditions fixées par le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 modifié portant règlement général sur la comptabilité publique.

« Sous-section 2

« Dispositions applicables à d'autres bailleurs sociaux

« Art. R. 441-29. - Les dispositions de la sous-section 1 sont applicables aux personnes morales autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2, à l'exception des logements mentionnés à l'article R. 441-31.

« Art. R. 441-30. - Les dispositions de la sous-section 1 sont applicables aux bailleurs des logements n'appartenant pas aux organismes d'habitations à loyer modéré et construits en application du titre II de la loi du 13 juillet 1928 établissant un programme de construction d'habitations à bon marché et de logements en vue de remédier à la crise de l'habitation, à l'exception des logements mentionnés à l'article R. 441-31.

« Sous-section 3

« Logements exonérés du supplément de loyer de solidarité

« Art. R. 441-31. - Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables :

« 1° Aux logements situés dans les communes des zones de revitalisation rurale mentionnées dans le décret pris pour l'application de l'article 1465 A du code général des impôts ;

« 2° Aux logements situés dans les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé mentionnés dans le décret pris pour l'application du I de l'article 1466 A du même code ;

« 3° 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 prévus à la sous-section 3 de la section I du chapitre unique du titre III du livre III et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen ;

« 4° Aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers prévus à la section III du chapitre unique du titre III du livre III ;

« 5° Aux logements ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. »

Art. 2. - Il est inséré dans le chapitre II du titre VII du livre IV du code de la construction et de l'habitation un article R. 472-1 ainsi rédigé :

« Art. R. 472-1. - Les dispositions de la sous-section 1 de la section II du chapitre 1^{er} du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et aux sociétés d'économie mixte locales pour les logements à usage locatif leur appartenant ou gérés par eux et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, à l'exception des logements prévus à l'article R. 441-31. »

Art. 3. - Le titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par un article R. 481-4 ainsi rédigé :

« Art. R. 481-4. - Les dispositions de la sous-section 1 de la section II du chapitre 1^{er} du titre IV du présent livre sont applicables aux 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, à l'exception des logements prévus à l'article R. 441-31. »

Art. 4. - La date d'entrée en vigueur mentionnée au premier alinéa de l'article 13 de la loi du 4 mars 1996 susvisée est fixée au 1^{er} mai 1996.

Art. 5. - Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, le ministre de l'économie et des finances, le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation, le ministre délégué à l'outre-mer, le ministre délégué au logement et le ministre délégué au budget, porte-parole du Gouvernement, 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 25 avril 1996.

ALAIN JUPPE

Par le Premier ministre :

Le ministre délégué au logement,
PIERRE-ANDRÉ PÉRISSOL

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

Le ministre de l'économie et des finances,
JEAN ARTHUIS

Le ministre de la fonction publique,
de la réforme de l'Etat et de la décentralisation,
DOMINIQUE PERBEN

Le ministre délégué à l'outre-mer,
JEAN-JACQUES DE PERETTI

Le ministre délégué au budget,
porte-parole du Gouvernement,
ALAIN LAMASSOURE

ANNEXE N° 3 : Loi de finances pour 1996 n° 95-1346 du 30 décembre 1995 (art. 14)

**LOI de finances pour 1996
(n° 95-1346 du 30 décembre 1995)**

NOR : ECOX9500136L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,
Vu la décision du Conseil constitutionnel n° 95-369 DC
en date du 28 décembre 1995,

Le Président de la République promulgue la loi dont la
teneur suit :

Première partie
**CONDITIONS GÉNÉRALES
DE L'ÉQUILIBRE FINANCIER**

TITRE I^{er}

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RESSOURCES

I. - IMPÔTS ET REVENUS AUTORISÉS

Art. 14. - Il est inséré, dans le code général des impôts,
un article 302 bis ZC ainsi rédigé :

« Art. 302 bis ZC. - I. - A compter du 1^{er} janvier 1996,
il est institué une contribution annuelle sur les logements à
usage locatif qui entrent dans le champ d'application du
supplément de loyer prévu à l'article L. 441-3 du code de la
construction et de l'habitation.

« Cette contribution est due sur les locaux qui sont
occupés au 1^{er} janvier de l'année d'imposition par les loca-

taires dont le revenu net imposable au titre de l'avant-
dernière année précédant l'année d'imposition excède de
40 p. 100 les plafonds de ressources pour l'attribution des
logements sociaux prévus à l'article L. 441-1 du code de la
construction et de l'habitation.

« Les logements situés dans les grands ensembles et les
quartiers dégradés mentionnés au I de l'article 1466 A sont
exonérés.

« II. - Le tarif de la contribution est fixé par logement à :

« 2 500 F pour les logements situés à Paris et dans les
communes limitrophes ;

« 2 100 F 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
d'Ile-de-France ;

« 1 700 F pour les logements situés dans le reste de la
région d'Ile-de-France, les agglomérations et communautés
urbaines de plus de 100 000 habitants, les communes ratta-
chées à un établissement public de coopération inter-
communale compétent en matière de programme local de
l'habitat regroupant plus de 100 000 habitants au dernier
recensement partiel connu, les zones d'urbanisation et les
villes nouvelles hors de la région d'Ile-de-France ;

« 400 F pour les logements situés dans les départements
d'outre-mer et sur le reste du territoire national.

« Le tarif de la contribution est majoré de 50 p. 100 pour
les logements occupés au 1^{er} janvier de l'année d'imposition
par des locataires dont le revenu net imposable au titre de
l'avant-dernière année précédant l'imposition excède de plus
de 60 p. 100 les plafonds visés au I. Lorsque ce revenu
excède de plus de 80 p. 100 les plafonds visés au I, le tarif
de la contribution est majoré de 100 p. 100.

« III. - Les bailleurs sont tenus de demander chaque
année avant le 28 février, aux locataires de logements men-
tionnés au I, leur avis d'imposition à l'impôt sur le revenu
et les renseignements permettant de déterminer si les res-
sources du locataire excèdent le plafond de ressources d'au
moins 40 p. 100 et, le cas échéant, de calculer l'importance
du dépassement du plafond de ressources. Le locataire est
tenu de répondre à leur demande dans le délai d'un mois.

« Faute d'avoir demandé dans les délais les renseigne-
ments visés à l'alinéa précédent, les bailleurs acquittent la
contribution au tarif majoré de 100 p. 100.

« IV. - La contribution est acquittée par les organismes
d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie
mixte ou toute autre personne morale qui donnent en loca-
tion ces logements. Les redevables sont tenus de déposer, au
plus tard le 5 septembre de chaque année, une déclaration
accompagnée du versement de la contribution auprès de la
recette des impôts du lieu du siège de ces organismes.

« La contribution est recouvrée et contrôlée selon les
mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties et
privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée. Dans le cadre de
la procédure de redressement, l'administration est autorisée
à faire connaître à l'organisme redevable les informations
qu'elle détient concernant ses locataires et utiles à la moti-
vation du redressement. Les réclamations sont présentées,
instruites et jugées selon les règles applicables à la taxe sur
la valeur ajoutée.

« V. - Un décret fixe les conditions d'application du
présent article, notamment les obligations déclaratives des
organismes bailleurs. »

ANNEXE N° 4 : Circulaire du 29 avril 1996

Circulaire n° 96-29 du 29 avril 1996 relative au supplément de loyer de solidarité (loi n° 96-162 du 4 mars 1996) (décret n° 96-355 du 25 avril 1996)

NOR : LOGC9610070C

Publication : Bulletin officiel.

Destinataires :

Pour attribution : Messieurs les préfets de région, direction régionale de l'équipement ; Mesdames et Messieurs les préfets de département ; direction départementale de l'équipement.

Pour information : bibliothèque administrative et juridique.

Le ministre délégué au logement, à Mesdames et Messieurs les destinataires in fine.

Une famille qui entre dans un logement H.L.M. bénéficie de la solidarité nationale à un niveau important, au travers des aides à la pierre. Cette aide est justifiée par le fait que cette famille a des ressources limitées, inférieures à un plafond.

Lorsque ses ressources viennent à excéder le plafond, cette famille peut conserver son logement H.L.M. car elle a droit au maintien dans les lieux. Cela contribue à la diversité d'occupation du parc social. Mais si le dépassement du plafond de ressources est significatif, il est juste que cette famille verse un supplément de loyer à son bailleur social.

Telle est la philosophie générale de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité.

Cette loi rend obligatoire le supplément de loyer pour tous les locataires de logements sociaux dont les ressources excèdent le plafond de 40 p. 100 au moins. Elle interdit le supplément de loyer

pour les dépassements inférieurs à 10 p. 100 ainsi que, quel que soit l'importance du dépassement, dans les zones urbaines sensibles et dans les zones de revitalisation rurale.

Les bailleurs sociaux disposent de grandes marges de manœuvre pour établir leurs propres barèmes de supplément de loyer. Ils pourront notamment les moduler selon la qualité et la localisation des immeubles et groupes d'immeubles et fixer, entre 10 p. 100 et 40 p. 100, le seuil de dépassement à partir duquel le supplément de loyer sera exigible.

Ces barèmes deviendront exécutoires après avoir été soumis à votre contrôle. La loi vous permet en effet de demander une seconde délibération comme en matière de fixation des loyers H.L.M. Je vous demande d'exercer ce contrôle avec la fermeté que justifie le souci d'une application stricte et équitable de la loi.

Ce n'est qu'à défaut de barème exécutoire adopté par le bailleur social que s'appliquera un barème national. A titre d'exemple, le montant du supplément de loyer pour un logement de 70 mètres carrés et un dépassement de 40 p. 100 du plafond de ressources est fixé par le barème national à :

- 231 F par mois à Paris et dans les communes limitrophes ;
- 182 F par mois dans les autres communes de l'agglomération de Paris et dans les communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles d'Ile-de-France ;
- 147 F par mois dans les autres communes d'Ile-de-France, dans les communes des agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, dans les communes des zones d'urbanisation et des villes hors de l'Ile-de-France ;
- 35 F par mois dans les autres communes de métropole et dans les départements d'outre-mer.

*
*
*

Vous trouverez ci-joint une instruction technique vous apportant toutes précisions nécessaires à la mise en œuvre de la réforme du supplément de loyer, qui entrera en vigueur à compter du 1^{er} mai 1996 selon le calendrier que détaille cette instruction.

Vous me rendrez compte sous le timbre DHCDH des difficultés éventuelles d'application de la réforme du supplément de loyer de solidarité.

P.-A. PÉRISSOL

INSTRUCTION TECHNIQUE DU 29 AVRIL 1996
RELATIVE AU SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ

SOMMAIRE

GÉNÉRALITÉS

1. Les textes applicables.
2. Les logements locatifs sociaux entrant dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité.
 - 2.1. En ce qui concerne l'usage du logement.
 - 2.2. En ce qui concerne la localisation du logement.
 - 2.3. En ce qui concerne le statut, le propriétaire ou gestionnaire, le mode de financement du logement.
 - 2.4. En ce qui concerne le locataire et les occupants.
3. Le principe de calcul du supplément de loyer de solidarité.
4. Le calcul du supplément de loyer avant plafonnement.
 - 4.1. Les modalités de calcul du supplément de loyer avant plafonnement fixées par délibération exécutoire du bailleur.
 - 4.1.1. Le seuil de dépassement du plafond de ressources à partir duquel le supplément de loyer est exigible (art. L. 441-5).
 - 4.1.2. Le coefficient de dépassement du plafond de ressources fixé par délibération du bailleur (art. L. 441-5).
 - 4.1.3. Le supplément de loyer de référence fixé par délibération exécutoire du bailleur.
 - 4.1.4. Deux exemples de grille des suppléments de loyer de référence.

ANNEXE N° 4 (suite)

- 4.2. *Le barème national de supplément de loyer.*
- 4.2.1. Le seuil de dépassement du plafond de ressources à partir duquel le supplément de loyer est exigible.
 - 4.2.2. Le coefficient de dépassement du plafond de ressources résultant du barème national.
 - 4.2.3. Le supplément de loyer de référence résultant du barème national.
- 4.3. *L'application du barème national et l'application des modalités de calcul fixées par délibération exécutoire du bailleur sont, dans un même département, exclusives l'une de l'autre.*
5. **Le plafonnement du montant du supplément de loyer de solidarité.**
- 5.1. *Règle de plafonnement.*
 - 5.2. *Trois exemples de calcul du supplément de loyer.*
6. **Le calcul du dépassement du plafond de ressources.**
- 6.1. *Le plafond de ressources.*
 - 6.2. *Les ressources (art. L. 441-3, alinéa 2 et R. 441-23, 2°).*
7. **La délibération exécutoire du bailleur fixant les modalités de calcul du supplément de loyer pour ses logements dans le département.**
- 7.1. *Contenu de la délibération (R. 441-22).*
 - 7.2. *Adoption de la délibération par le bailleur et acquisition du caractère exécutoire.*
 - 7.3. *Effet du caractère exécutoire.*
 - 7.4. *La délibération est un acte administratif à caractère réglementaire, quel que soit le statut du bailleur.*
8. **Le contrôle préfectoral des délibérations fixant les modalités de calcul du supplément de loyer dans le département.**
- 8.1. *Compétence.*
 - 8.2. *Délai.*
 - 8.3. *Motivation de la demande de seconde délibération.*
 - 8.4. *Circonstances justifiant une demande de seconde délibération :*
 - la légalité formelle ;
 - la légalité au regard de l'erreur manifeste d'appréciation ;
 - l'opportunité.
 - 8.5. *Suites à donner à la seconde délibération.*
9. **L'information du locataire et l'exigibilité du supplément de loyer.**
10. **L'enquête « ressources » annuelle (art. L. 441-9).**
- 10.1. *Champ de l'enquête.*
 - 10.2. *Contenu de l'enquête.*
 - 10.3. *Déroulement de l'enquête et liquidation provisoire du supplément de loyer.*
 - 10.4. *Périodicité et calendrier de l'enquête.*
11. **Les sanctions à l'encontre des bailleurs sociaux (art. L. 441-11).**
12. **L'établissement des statistiques et les rapports d'information.**
13. **L'imputation du supplément de loyer sur le prix d'achat du logement H.L.M.**
14. **Les dispositions transitoires et d'entrée en vigueur.**
- 14.1. *Conditions générales d'entrée en vigueur.*
 - 14.2. *Maintien temporaire de certains effets des barèmes de supplément de loyer adoptés sur le fondement de la législation antérieure.*
 - 14.3. *Dispositions particulières relatives à l'enquête « ressources ».*

ANNEXE I : logements locatifs sociaux entrant dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité.

1. Logements locatifs sociaux conventionnés à l'A.P.L.
2. Logements locatifs sociaux non conventionnés à l'A.P.L.
3. Logements exclus dans tous les cas du champ d'application du supplément de loyer.

ANNEXE II : plafonds de revenus annuels imposables 1994 en francs pour l'application en 1996 du supplément de loyer.

INSTRUCTION TECHNIQUE DU 29 AVRIL 1996
RELATIVE AU SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ

GÉNÉRALITÉS

Le supplément de loyer de solidarité est exigible du locataire lorsque les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent une certaine proportion du plafond de ressources fixé pour l'accès aux logements locatifs sociaux.

Le supplément de loyer est obligatoire lorsque le dépassement est d'au moins 40 p. 100.

Aucun supplément de loyer ne peut être exigé lorsque le dépassement est inférieur à 10 p. 100.

Lorsque le dépassement est compris entre 10 p. 100 et 40 p. 100, l'exigibilité de loyer relève de la décision du bailleur (cf. 4-1-1).

Le supplément de loyer de solidarité est applicable dans le parc locatif social, sauf des exceptions limitativement énumérées par la loi (cf. 2).

1. Les textes applicables

Les textes sont issus de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité et du décret n° 96-355 du 25 avril 1996 modifiant le code de la construction et relatif au supplément de loyer de solidarité.

Ces textes étant pour l'essentiel codifiés, on se reportera donc aux articles suivants du code de la construction et de l'habitation :

- articles législatifs L. 441-3 à L. 441-15, L. 442-10, L. 443-12-1, L. 472-1-2 et L. 481-3 ;
- articles réglementaires R. 441-9 à R. 441-31, R. 472-1 et R. 481-4.

Les articles 13 de la loi du 4 mars 1996 et 4 du décret du 25 avril 1996 fixent le calendrier d'application de la réforme du supplément de loyer de solidarité.

2. Les logements locatifs sociaux entrant dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité

Pour entrer dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité, le logement doit répondre aux conditions suivantes.

2.1. En ce qui concerne l'usage du logement

Le supplément de loyer de solidarité s'applique aux logements locatifs. A ce titre, les logements à usage mixte professionnel et d'habitation et ceux loués à une personne morale et donnés en sous-location à des personnes physiques qui y habitent entrent dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité.

En revanche, sont hors du champ d'application du supplément de loyer de solidarité les locaux qui n'ont pas le caractère de logements locatifs. C'est par exemple le cas des logements-foyers, des logements annexés aux locations commerciales et faisant l'objet d'un bail commercial, des locaux loués à des associations de la loi 1901 dès lors que, conformément au bail, ils sont affectés à un usage autre que l'habitation.

2.2. En ce qui concerne la localisation du logement

Le supplément de loyer de solidarité s'applique en métropole et dans les départements d'outre-mer.

Toutefois, le supplément de loyer n'est pas applicable (art. L. 441-3, alinéa 5) :

- dans les zones urbaines sensibles (Z.U.S.), c'est-à-dire dans les grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts. La liste et la délimitation des zones urbaines sensibles sont actuellement définies par le décret n° 93-203 du 5 février 1993 ;
- dans les zones de revitalisation rurale (Z.R.R.) mentionnées à l'article 1465 A du code général des impôts. La liste et la délimitation des zones de revitalisation rurale sont actuellement définies par le décret n° 96-119 du 14 février 1996.

2.3. En ce qui concerne le statut, le propriétaire ou gestionnaire, le mode de financement du logement

En métropole, le supplément de loyer de solidarité est applicable :

- aux logements locatifs appartenant aux organismes d'H.L.M. ou gérés par eux, construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou conventionnés à l'A.P.L. (art. L. 441-1, alinéa 1, et L. 441-3, alinéa 1) ;
- aux logements locatifs appartenant aux S.E.M. et conventionnés à l'A.P.L. (art. L. 481-3) ;
- aux logements locatifs appartenant aux personnes morales autres que les organismes d'H.L.M. et les S.E.M., conventionnés à l'A.P.L. en application du 2° ou du 3° de l'article L. 351-2 (art. L. 441-13) ;

ANNEXE N° 4 (suite)

- et aux logements locatifs dits I.L.M. 28 appartenant aux bailleurs non H.L.M. (art. L. 442-10).

Dans les départements d'outre-mer, le supplément de loyer de solidarité est applicable :

- aux logements locatifs appartenant aux organismes d'H.L.M. ou gérés par eux, construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat (art. L. 441-1, alinéa 1, et L. 441-3, alinéa 1) ;
- et aux logements locatifs appartenant aux S.E.M. constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et aux S.E.M. locales, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat (art. L. 472-1-2).

Sont toutefois exclus du champ d'application du supplément de loyer de solidarité, en métropole et dans les départements d'outre-mer, les logements locatifs financés avec un P.L.A.-C.F.F. ou avec un P.C.L., les immeubles à loyer moyen dans les départements d'outre-mer et les logements locatifs ayant bénéficié d'une subvention de l'A.N.A.H. (art. L. 441-14). Ces exemptions présentent un caractère définitif, quel que soit le statut actuel des logements, du propriétaire ou du gestionnaire. Par exemple, un logement réhabilité à l'aide d'une subvention de l'A.N.A.H. et racheté ultérieurement par un organisme H.L.M. et conventionné à l'A.P.L. est hors du champ d'application du supplément de loyer de solidarité.

L'annexe 1 à la présente instruction récapitule dans le détail les catégories de logements qui entrent dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité et celles qui en sont exclues.

2.4. En ce qui concerne le locataire et les occupants

La loi (par exemple l'article L. 441-3, alinéa 1) opère une distinction normale entre le locataire et l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Le locataire est la ou les personnes, physiques ou morales, titulaires du contrat de location consenti par le bailleur, que ces personnes occupent effectivement ou non le logement.

L'ensemble des personnes vivant au foyer est constitué par la collectivité des personnes physiques qui occupent effectivement le logement, qu'elles soient ou non titulaires du contrat de location consenti par le bailleur.

Le plus souvent, le locataire sera occupant du logement mais ne se confondra pas avec l'ensemble des personnes vivant au foyer. En cas de sous-location du logement lorsqu'elle est autorisée, le locataire n'est pas occupant du logement et les personnes vivant au foyer ne sont pas locataires mais sous-locataires.

Cette distinction entre locataire et ensemble des personnes vivant au foyer est importante pour l'application du supplément de loyer de solidarité. Par exemple, le supplément de loyer est exigible du locataire mais son assiette est évaluée en fonction du dépassement du plafond de ressources par l'ensemble des personnes vivant au foyer.

En ce qui concerne le champ d'application du supplément de loyer de solidarité, la qualité du locataire importe peu, qu'il soit personne morale ou personne physique. Ce qui compte, c'est que les occupants soient des personnes physiques.

3. Le principe de calcul du supplément de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité n'est exigible qu'à partir d'un certain seuil de dépassement du plafond de ressources.

Lorsque ce seuil est atteint ou dépassé, le supplément de loyer se calcule comme le produit de deux termes (art. L. 441-4, alinéa 1) :

- le coefficient de dépassement du plafond de ressources, qui dépend de l'importance du dépassement du plafond de ressources et, éventuellement, du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer ;
- le supplément de loyer de référence du logement, qui ne dépend que du logement.

Le résultat de ce calcul est le montant du supplément de loyer avant plafonnement.

Il est ensuite opéré, le cas échéant, un plafonnement du supplément de loyer afin que ce dernier ne porte pas le taux d'effort au-delà de 25 p. 100 (cf. 5).

Le seuil, le coefficient de dépassement du plafond de ressources et le supplément de loyer de référence sont fixés soit par une délibération exécutoire du bailleur (cf. 4-1), soit par un barème national en l'absence de délibération exécutoire du bailleur (cf. 4-2).

4. Le calcul du supplément de loyer avant plafonnement

Ce calcul est fait soit en application d'une délibération exécutoire du bailleur (cf. 4-1), soit en application d'un barème national en l'absence de délibération exécutoire du bailleur (cf. 4-2).

4.1. Les modalités de calcul du supplément de loyer avant plafonnement fixées par délibération exécutoire du bailleur

Le bailleur dispose d'une grande latitude pour fixer le seuil, le coefficient de dépassement du plafond de ressources et le supplément de loyer de référence. Il doit toutefois respecter strictement l'encadrement prévu par la loi.

La délibération exécutoire du bailleur doit concerner l'ensemble de ses logements situés dans un même département (il ne s'agit bien entendu que des logements entrant dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité, tel qu'il est défini au 2 ; cette observation vaut pour l'ensemble de la présente instruction).

4.1.1. Le seuil de dépassement du plafond de ressources à partir duquel le supplément de loyer est exigible (art. L. 41-5)

Ce seuil est fixé par la délibération du bailleur. Il ne peut être ni inférieur à 10 p. 100 ni excéder 40 p. 100. Le bailleur doit retenir le même seuil pour l'ensemble de ses logements situés dans un même département. La modulation de ce seuil par le bailleur à l'intérieur d'un même département est contraire à la loi.

4.1.2. Le coefficient de dépassement du plafond de ressources fixé par délibération du bailleur (art. L. 441-5)

Le coefficient est déterminé par chaque bailleur en fonction :

- obligatoirement, de l'importance du dépassement du plafond de ressources ;
- facultativement, du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer.

Aucun autre critère ne peut légalement être pris en compte par le bailleur.

Que le nombre et l'âge des personnes vivant au foyer soient ou non pris en compte, la valeur du coefficient adoptée par le bailleur ne peut en aucun cas être inférieure à :

- 1 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 40 p. 100 et inférieur à 60 p. 100 ;
- 1,5 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 60 p. 100 et inférieur à 80 p. 100 ;
- 2 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 80 p. 100.

Pour les dépassements du plafond de ressources compris entre le seuil déterminé par le bailleur (cf. 4-1-1) et 40 p. 100, aucune règle écrite n'encadre la valeur du coefficient retenue par le bailleur.

Bien que cela relève du seul bon sens, il conviendra de s'assurer que la valeur du coefficient varie dans le même sens que l'importance du dépassement du plafond de ressources.

Le bailleur doit retenir le même coefficient de dépassement du plafond de ressources pour l'ensemble de ses logements situés dans un même département. La modulation de la valeur du coefficient par le bailleur à l'intérieur d'un même département est contraire à la loi.

4.1.3. Le supplément de loyer de référence fixé par délibération exécutoire du bailleur

Pour déterminer la grille des suppléments de loyer de référence applicable à ses logements dans le département, le bailleur dispose d'une importante latitude sous réserve de respecter les conditions posées par l'article L. 441-6.

Le barème est exprimé sous forme d'un montant en francs par mètre carré de surface habitable des logements. L'utilisation d'une autre unité de surface (par exemple surface corrigée) est interdite et entacherait la délibération d'illégalité. Le barème est établi par immeuble ou groupe d'immeubles. Ainsi, tous les logements situés dans le même immeuble ou le même groupe d'immeubles doivent, sans dérogation possible, se voir appliquer le même montant de supplément de loyer de référence par mètre carré habitable.

Le tarif peut être modulé par le bailleur en tenant compte de la qualité et de la localisation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, à l'exclusion de tout autre paramètre.

Le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence de l'ensemble des logements du bailleur situés dans la même zone géographique du département doit être au moins égal à (art. R. 441-22 3°) :

- 3,30 F mensuels par mètre carré habitable en zone I bis (Paris et communes limitrophes) ;
- 2,60 F mensuels par mètre carré habitable dans les communes de la zone I autres que Paris et les communes limitrophes (autres communes de l'agglomération de Paris et communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région d'Ile-de-France) ;

ANNEXE N° 4 (suite)

- 2,10 F mensuels par mètre carré habitable dans les communes de la zone II (autres communes de la région d'Ile-de-France et, hors de cette région, dans les communes des agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, les communes rattachées à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat regroupant plus de 100 000 habitants au dernier recensement partiel connu, et les communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles);

- 0,50 F mensuel par mètre carré habitable dans les départements d'outre-mer et dans les communes de métropole situées en dehors des zones I et II (zone III).

La liste des communes situées en zone I et en zone II est celle annexée au 4^e arrêté du 17 mars 1978 relatif au classement des communes par zones géographiques, à l'exclusion de toute autre liste.

La surface habitable d'un logement est déterminée conformément à l'article R. 111-2.

Le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence dans une zone du département se calcule comme la somme des suppléments de loyer de référence des logements du bailleur situés dans cette zone rapportée à la somme de leurs surfaces habitables.

4.1.4. Deux exemples de grille des suppléments de loyer de référence

Exemple n° 1

Un organisme d'H.L.M. a un patrimoine de 5 000 logements entrant dans le champ d'application du supplément de loyer, tous situés en zone II dans un même département.

L'organisme choisit de répartir ces logements en 3 catégories en fonction de la qualité et de la localisation des immeubles et groupes d'immeubles.

Dans chaque catégorie, le montant du supplément de loyer mensuel par mètre carré habitable est fixé par l'organisme à :

- 4 F en catégorie 1 ;
- 2,50 F en catégorie 2 ;
- 1 F en catégorie 3.

En zone II, le montant moyen par mètre carré des suppléments de loyer de référence doit être au moins égal à 2,10 F par mètre carré habitable.

Pour opérer cette comparaison, l'organisme dresse le tableau suivant :

	SUPPLÉMENT de loyer de référence mensuel en francs par m ² habitable	SOMME des surfaces habitables des logements de la catégorie en m ²	SOMME des suppléments de loyer de référence mensuels des logements de la catégorie
1 000 logements en catégorie 1..	4,00 F	70 000	280 000 F
3 000 logements en catégorie 2..	2,50 F	210 000	525 000 F
1 000 logements en catégorie 3..	1,00 F	70 000	70 000 F
Ensemble		350 000	875 000 F
Somme des suppléments de loyer de référence mensuels de l'ensemble des logements.....			875 000 F
Somme des surfaces habitables de l'ensemble des logements.....			350 000 m ²
Montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence de l'ensemble des logements.....			875 000 F pour 350 000 m ² soit 2,50 F par m ²
Montant minimum à respecter en zone II.....			2,10 F par m ²

Exemple n° 2

Un organisme d'HLM a un patrimoine de 9 000 logements entrant dans le champ d'application du supplément de loyer, situés dans un même département de petite couronne parisienne. 7 500 logements sont en zone I et 1 500 sont en zone I bis.

Dans chaque zone, l'organisme choisit de répartir ces logements en plusieurs catégories en fonction de la qualité et de la localisation des immeubles et groupes d'immeubles.

En zone I, l'organisme fixe le montant du supplément de loyer mensuel par mètre carré habitable à :

- 4,00 F en catégorie 1, pour 2 000 logements ;
- 2,50 F en catégorie 2, pour 4 000 logements ;
- 1,00 F en catégorie 3, pour 1 000 logements ;
- 0,00 F en catégorie 4, pour 500 logements.

Le choix d'un supplément de loyer de référence égal à zéro est possible sous réserve qu'il soit justifié par la qualité et la localisation des autres immeubles et groupes d'immeubles et dans le respect du minimum moyen. Ce choix sera motivé dans la délibération du bailleur.

En zone I bis, l'organisme fixe le montant du supplément de loyer mensuel par mètre carré habitable à :

- 4,00 F en catégorie 1, pour 1 000 logements ;
- 2,50 F en catégorie 2, pour 500 logements.

Le montant par mètre carré des suppléments de loyer de référence doit être au moins égal à 2,60 F par mètre carré en zone I et à 3,30 F par mètre carré en zone I bis. Pour opérer cette double comparaison, l'organisme dresse les deux tableaux suivants :

EN ZONE I	SUPPLÉMENT de loyer de référence mensuel en francs par m ² habitable	SOMME des surfaces habitables des logements de la catégorie en m ²	SOMME des suppléments de loyer de référence mensuels des logements de la catégorie
2 000 logements en catégorie 1..	4,00 F	136 000	544 000 F
4 000 logements en catégorie 2..	2,50 F	272 000	680 000 F
1 000 logements en catégorie 3..	2,00 F	68 000	136 000 F
500 logements en catégorie 4.....	0,00 F	34 000	0 F
Ensemble		510 000	1 360 000 F
Somme des suppléments de loyer de référence mensuels de l'ensemble des logements.....			1 360 000 F
Somme des surfaces habitables de l'ensemble des logements.....			510 000 m ²
Montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence de l'ensemble des logements.....			1 360 000 F pour 510 000 m ² soit 2,66 F par m ²
Montant minimum à respecter en zone I.....			2,60 F par m ²

EN ZONE I bis	SUPPLÉMENT de loyer de référence mensuel en francs par m ² habitable	SOMME des surfaces habitables des logements de la catégorie en m ²	SOMME des suppléments de loyer de référence mensuels des logements de la catégorie
1 000 logements en catégorie 1..	4,00 F	65 000	260 000 F

ANNEXE N° 4 (suite)

EN ZONE I bis	SUPPLEMENT de loyer de référence mensuel en francs par m ² habitable	SOMME des surfaces habitables des logements de la catégorie en m ²	SOMME des suppléments de loyer de référence mensuels des logements de la catégorie
500 logements : en catégorie 2	2,50	32 500	81 250 F
Ensemble		97 500	341 250 F
Somme des suppléments de loyer de référence mensuels de l'ensemble des logements			341 250 F
Somme des surfaces habitables de l'ensemble des logements			97 500 m ²
Montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence de l'ensemble des logements			341 250 F pour 97 500 m ² soit 3,50 F par m ²
Montant minimum à respecter en zone I bis			3,30 F par m ²

4.2. Le barème national de supplément de loyer

Ce barème ne s'applique qu'en l'absence d'une délibération exécutoire du bailleur (art. L. 441-3, alinéa 1). Ce sera le cas lorsque le bailleur ne disposera pas dans le département d'une délibération exécutoire à la date du 1^{er} août 1996 (cf. 14-1) ou, ultérieurement, en cas d'annulation juridictionnelle de la délibération exécutoire. Le barème national est défini par l'article R. 441-21.

4.2.1. Le seuil de dépassement du plafond de ressources à partir duquel le supplément de loyer est exigible

Quand le barème national est applicable, le supplément de loyer de solidarité est exigible dès que le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 40 p. 100. Aucun supplément de loyer de solidarité ne peut être exigé lorsque le dépassement du plafond de ressources est inférieur à 40 p. 100.

4.2.2. Le coefficient de dépassement du plafond de ressources résultant du barème national

En application du 1^o de l'article R. 441-21, la valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources est égale à :

- 1 lorsque le dépassement de plafond de ressources est au moins égal à 40 p. 100 et inférieur à 60 p. 100 ;
- 1,5 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 60 p. 100 et inférieur à 80 p. 100 ;
- 2 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 80 p. 100.

4.2.3. Le supplément de loyer de référence résultant du barème national

La valeur du supplément de loyer de référence est fixée selon les zones géographiques par le 2^o de l'article R. 441-21. Cette valeur est égale à :

- 3,30 F mensuels par mètre carré habitable en zone I bis ;
- 2,60 F mensuels par mètre carré habitable dans les communes de la zone I autres que Paris et les communes limitrophes ;
- 2,10 F mensuels par mètre carré habitable dans les communes de la zone II ;
- 0,50 F mensuel par mètre carré habitable dans les départements d'outre-mer et dans les communes de métropole situées en dehors des zones I et II (zone III).

4.3. L'application du barème national et l'application des modalités de calcul fixées par délibération exécutoire du bailleur sont, dans un même département, exclusives l'une de l'autre

Dans le même département le bailleur doit calculer pour tous ses logements le supplément de loyer avant plafonnement soit conformément aux modalités fixées par la délibération exécutoire, soit

conformément au barème national en l'absence de délibération exécutoire. Il serait contraire à la loi d'appliquer les modalités de la délibération à certains logements du bailleur et le barème national à d'autres. En outre, le « mixage » d'éléments du barème national et d'éléments de la délibération du bailleur fixant les modalités de calcul du supplément de loyer pour ses logements dans un même département n'est pas autorisé.

En revanche, le bailleur peut légalement faire le choix de délibérer pour ses logements dans un département et, n'ayant pas délibéré pour un autre département, d'y appliquer le barème national.

5. Le plafonnement du montant du supplément de loyer de solidarité

5.1. Règle de plafonnement

Le montant du supplément de loyer, cumulé avec le montant du loyer principal, ne peut excéder 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer (art. L. 441-4, alinéa 2 et art. R. 441-20, alinéa 3).

Cette règle s'applique de plein droit, sans que la délibération exécutoire du bailleur ait besoin d'y faire référence.

Après avoir calculé le supplément de loyer avant plafonnement comme le produit du coefficient du plafond de ressources par le supplément de loyer référence, le bailleur calculera la différence entre :

- 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer (et non celles du locataire), les ressources prises en compte étant celles définies au 6-2 ;
- et le montant du loyer principal (donc non compris les charges locatives).

Cette différence, si elle est positive, est le plafond de supplément de loyer.

Si cette différence est supérieure au montant du supplément de loyer avant plafonnement, ce montant n'est pas modifié.

Si cette différence est positive et inférieure au montant du supplément de loyer avant plafonnement, le montant du supplément de loyer est ramené à la valeur de cette différence.

Si cette différence est négative ou nulle, le montant du supplément de loyer est égal à zéro.

5.2. Trois exemples de calcul du supplément de loyer

Exemple 1

Le ménage : un couple marié avec 2 enfants à charge et un seul salaire en zone III :

- revenu imposable 1994 (a)	191 500 F
- plafond 1996 M+2 conjoint inactif en zone III (b)	114 031 F
- dépassement du plafond de ressources (a)/(b) - 1	68 p. 100

Le barème national s'applique car l'organisme n'a pas délibéré :

- coefficient de dépassement du plafond de ressources pour un dépassement de 68 p. 100 (c)	1,5
- supplément de loyer de référence mensuel par mètre carré habitable en zone III (d)	0,50 F/m ²
- surface habitable du logement (e) ...	75 m ²
- supplément de loyer mensuel avant plafonnement (f) = (c)*(d)*(e)	56,25 F

Plafonnement :

- 25 p. 100 du revenu imposable 1994 (g)	47 875 F
- loyer annuel (25 F mensuel/mètre carré habitable) (h)	22 500 F
- plafond annuel de supplément de loyer (i) = (g) - (h)	25 375 F
- plafond mensuel de supplément de loyer (j) = (i)/12	2 114,58 F

Supplément de loyer mensuel :

- la plus petite des valeurs (f) et (j)	56,25 F
---	---------

ANNEXE N° 4 (suite)

Exemple 2

Le ménage : une personne seule en zone I :		
- revenu imposable 1994 (a)	121 000 F	
- plafond 1996 isolé en zone I (b)	78 046 F	
- dépassement du plafond de ressources (a)/(b) - 1		55 p. 100
L'organisme dispose d'une délibération exécutoire fixant les modalités de calcul du supplément de loyer :		
- coefficient de dépassement du plafond de ressources pour la tranche de dépassement 50 p. 100 à 59,9 p. 100 (c)	1,25	
- supplément de loyer de référence mensuel par mètre carré habitable fixé par l'organisme (d)	4,00 F/m ²	
- surface habitable du logement (e) ...	80 m ²	
- supplément de loyer mensuel avant plafonnement (f) = (c)*(d)*(e)	400,00 F	
Plafonnement :		
- 25 p. 100 du revenu imposable 1994 (g)	30 250 F	
- loyer annuel (32 F mensuel/mètre carré habitable) (h)	30 720 F	
- plafond annuel de supplément de loyer (i) = (g) - (h). Le loyer annuel excédant 25 p. 100 du revenu imposable, ce plafond est égal à zéro (j)		0 F
Supplément de loyer mensuel :		
- la plus petite des valeurs (f) et (j)		0,00 F

Exemple 3

Le ménage : une personne seule en zone I :		
- revenu imposable 1994 (a)	121 000 F	
- plafond 1996 isolé en zone I (b)	78 046 F	
- dépassement du plafond de ressources (a)/(b) - 1		55 p. 100
L'organisme dispose d'une délibération exécutoire fixant les modalités de calcul du supplément de loyer :		
- coefficient de dépassement du plafond de ressources pour la tranche de dépassement 50 p. 100 à 59,9 p. 100 (c)	1,25	
- supplément de loyer de référence mensuel par mètre carré habitable fixé par l'organisme (d)	4,00 F/m ²	
- surface habitable du logement (e) ...	75 m ²	
- supplément de loyer mensuel avant plafonnement (f) = (c)*(d)*(e)	375,00 F	
Plafonnement :		
- 25 p. 100 du revenu imposable 1994 (g)	30 250 F	
- loyer annuel (32 F mensuel/mètre carré habitable) (h)	28 800 F	
- plafond annuel de supplément de loyer (i) = (g) - (h)	1 450 F	
- plafond mensuel de supplément de loyer (j) = (i)/12		120,83 F
Supplément de loyer mensuel :		
- la plus petite des valeurs (f) et (j)		120,83 F

6. Le calcul du dépassement du plafond de ressources

Le dépassement du plafond de ressources est la fraction des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer (et non du locataire) qui excède le plafond applicable à cet ensemble de personnes. Son importance est évaluée en pourcentage de la valeur du plafond.

6.1. Le plafond de ressources

En métropole, les plafonds de ressources pour l'accès aux logements locatifs sociaux sont fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat. Ces plafonds sont actualisés tous les ans au 1^{er} janvier.

Les plafonds pris en compte pour calculer le supplément de loyer de solidarité sont (art. R. 441-23 1^o) ceux de l'annexe I de l'arrêté du 29 juillet 1987, c'est-à-dire ceux applicables pour l'attribution d'un logement P.L.A.-C.D.C. autre que tres social. Il ne sera en aucun cas fait application des plafonds de l'annexe II de l'arrêté ou de tout autre plafond.

Dans les départements d'outre-mer, les plafonds de ressources pour l'accès aux logements locatifs sociaux sont fixés par le 4^e arrêté du 13 mars 1986 relatif aux plafonds de ressources des locataires des logements locatifs sociaux construits dans les départements d'outre-mer. En pratique, ils sont égaux à ceux de la zone III de métropole minorés de 10 p. 100. Les plafonds pris en compte pour calculer le supplément de loyer de solidarité sont (art. R. 441-23 1^o) ceux fixés par l'arrêté du 13 mars 1986 pour l'accès aux logements L.L.S. Il ne sera en aucun cas fait application des plafonds des logements L.L.S.S. ou de tout autre plafond.

Le plafond pris en compte est celui applicable à l'ensemble des personnes vivant au foyer à la date à laquelle le supplément de loyer de solidarité est exigé par le bailleur (art. L. 441-3, alinéa 5 et R. 441-23 1^o). Ce plafond peut évoluer en cours d'année civile car il dépend de la composition du ménage occupant le logement et de l'activité du conjoint au sens de l'arrêté du 29 juillet 1987. La composition du ménage et l'activité du conjoint prises en compte par le bailleur au cours de l'année civile sont celles qui ressortent de l'enquête annuelle. Toutefois, en cas de modification en cours d'année, le plafond de ressources correspondant à la nouvelle situation du ménage est pris en compte par le bailleur à partir du mois qui suit celui au cours duquel le bailleur est informé de cette modification.

Les plafonds retenus pour calculer le supplément de loyer de solidarité pendant l'année civile 1996 sont reproduits en annexe II à la présente instruction.

6.2. Les ressources (art. L. 441-3, alinéa 2 et R. 441-23 2^o)

Les ressources prises en compte sont celles de l'ensemble des personnes vivant au foyer et non celles du locataire. Elles sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements sociaux.

Conformément à l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, est donc prise en compte la somme des revenus imposables à l'impôt sur le revenu de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Ces revenus figurent sur les avis d'imposition. Pour mémoire, il s'agit dans la majorité des cas du revenu après déduction des abattements de 10 et 20 p. 100.

En règle générale, il est tenu compte des revenus de l'année n - 2. Ainsi, en 1996, on retiendra les revenus de l'année 1994.

Toutefois, les revenus de l'année n - 1 ou des douze derniers mois de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont pris en compte s'ils sont globalement inférieurs d'au moins 10 p. 100 à ceux de l'année n - 2, sur demande formulée par le locataire qui doit évidemment apporter les justifications nécessaires.

7. La délibération exécutoire du bailleur fixant les modalités de calcul du supplément de loyer pour ses logements dans le département

7.1. Contenu de la délibération (R. 441-22)

La délibération doit obligatoirement fixer l'ensemble des éléments permettant le calcul des suppléments de loyer pour l'ensemble des logements du bailleur dans le département. Son contenu doit permettre la vérification du respect des dispositions législatives et réglementaires.

La délibération fixe donc :

- le seuil de dépassement du plafond de ressources à partir duquel le supplément de loyer est exigible. Ce seuil ne peut ni être inférieur à 10 p. 100, ni être supérieur à 20 p. 100 ;
- la valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources, selon l'importance de ce dépassement. Cette valeur doit être déterminée par le bailleur pour tous les dépassements aux moins égaux au seuil. Le cas échéant, la valeur du coefficient peut tenir compte du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer ;
- le montant mensuel en francs par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence de chaque immeuble ou groupe d'immeubles, ainsi que l'identification précise de ces immeubles et groupes d'immeubles.

Sont obligatoirement annexés à cette délibération :

- le nombre de logements et la surface habitable de chaque immeuble ou groupe d'immeubles dans chaque zone géographique du département ;

ANNEXE N° 4 (suite)

-- le calcul exhaustif du montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence pour l'ensemble des logements du bailleur dans chaque zone du département.

7.2. Adoption de la délibération par le bailleur et acquisition du caractère exécutoire

La délibération est adoptée par le bailleur selon ses règles propres.

Elle doit être communiquée dans son intégralité (donc y compris les annexes) au préfet du département de situation du siège social du bailleur et au préfet du département de situation des logements concernés (art. L. 441-7, alinéa 1).

Elle devient exécutoire si, dans le délai d'un mois à compter de sa communication au préfet du département de situation des logements, celui-ci n'a pas demandé une seconde délibération (art. L. 441-7, alinéa 2).

Si le préfet demande une seconde délibération, la première délibération ne peut en aucun cas devenir exécutoire.

Le bailleur, s'il le souhaite, peut procéder à une seconde délibération. Dans ce cas, la demande formulée par le préfet ainsi que les motifs écrits justifiant cette demande sont communiqués par le bailleur à chacun des membres de son organe délibérant préalablement à la seconde délibération (art. L. 441-7, alinéa 3). L'inobservation de cette formalité entache de nullité la seconde délibération. Le texte de la seconde délibération doit donc mentionner expressément que cette formalité a été accomplie.

Lorsqu'une seconde délibération a été adoptée dans les conditions ci-dessus, elle est communiquée par le bailleur au préfet du département de situation des logements concernés. Elle devient exécutoire dès que le préfet a reçu cette communication (art. L. 441-7, alinéa 3 et R. 441-24, alinéa 2). Cette disposition ne fait pas obstacle à la mise en œuvre ultérieure du contrôle de légalité.

7.3. Effet du caractère exécutoire

A compter du jour où la délibération, qu'il s'agisse de la première ou de la seconde, est devenue exécutoire, le bailleur exige dans le département le paiement du supplément de loyer qu'il calcule, avant plafonnement, selon les modalités déterminées par cette délibération. Aucun supplément de loyer ne peut être calculé ou exigé sur le fondement d'une délibération non exécutoire.

En l'absence de délibération exécutoire, le bailleur exige dans le département le paiement du supplément de loyer qu'il calcule, avant plafonnement, selon les modalités du barème national (cf. 4-2).

7.4. La délibération est un acte administratif à caractère réglementaire, quel que soit le statut du bailleur

La délibération fixant les modalités de calcul du supplément de loyer présente le caractère d'un acte administratif, quel que soit le statut du bailleur. En effet, le bailleur est chargé d'une mission de service public et sa délibération concerne l'organisation même de ce service (cf. Conseil d'Etat, 1^{er} mars 1995, M. Desauany). Cette délibération constitue un acte administratif à caractère réglementaire (même arrêté).

Il en résulte que la juridiction administrative est compétente pour connaître du contentieux des délibérations fixant les modalités de calcul du supplément de loyer, quel que soit le statut du bailleur. Les règles générales du contentieux administratif sont applicables à ces délibérations. En particulier, le délai de recours du locataire contre la délibération ne commence à courir que lorsqu'elle a été portée à sa connaissance ; l'appel mensuel du supplément de loyer ne constitue pas une information suffisante à cet égard.

8. Le contrôle préfectoral des délibérations fixant les modalités de calcul du supplément de loyer dans le département

En sus du contrôle de légalité préfectoral dans les cas où il peut être mis en œuvre, le législateur a créé un contrôle des délibérations des bailleurs fixant les modalités de calcul du supplément de loyer.

Ce contrôle a pour objectif l'application stricte et équitable de la loi. Il doit donc être exercé avec fermeté tant en ce qui concerne la légalité qu'en ce qui concerne l'opportunité.

Il se manifeste notamment par la possibilité ouverte au préfet de demander une seconde délibération.

8.1. Compétence

Le contrôle des délibérations fixant les modalités de calcul du supplément de loyer dans le département relève de la compétence du préfet du département de situation des logements.

8.2. Délai

Le délai imparti au préfet du département de situation des logements pour demander une seconde délibération est d'un mois à compter du jour où il a reçu communication de la délibération du bailleur, y compris les annexes mentionnés au 7-1.

8.3. Motivation de la demande de seconde délibération

La demande de seconde délibération doit être motivée. Cette motivation revêt une particulière importance car le législateur a tenu à préciser qu'elle sera communiquée à tous les membres de l'organe délibérant du bailleur préalablement à la seconde délibération.

8.4. Circonstances justifiant une demande de seconde délibération

Le législateur a expressément prévu un cas de demande de seconde délibération, eu égard au montant des loyers pratiqués dans le voisinage pour des immeubles ou groupes d'immeubles non sociaux équivalents (art. L. 441-7, alinéa 2).

D'autres cas relevant de la légalité ou de l'opportunité peuvent justifier une telle demande :

- la légalité formelle : il convient par exemple de vérifier que la délibération comporte l'intégralité des éléments mentionnés au 7-1 pour l'ensemble des logements de l'organisme dans le département (hormis, bien entendu, ceux qui n'entrent pas dans le champ de l'application du supplément de loyer), qu'elle ne procède pas (explicitement ou implicitement) à des exonérations non prévues par la loi, que les critères utilisés par le bailleur sont ceux fixés par la loi et qu'aucun autre critère n'est pris en compte, que le seuil de dépassement du plafond de ressources n'est ni inférieur à 10 p. 100 ni supérieur à 40 p. 100 et qu'un seuil unique est fixé par le bailleur dans le département, que le coefficient de dépassement du plafond de ressources respecte les minima mentionnés au 4-1-2 et que le même coefficient est adopté par le bailleur pour l'ensemble de ses logements dans le département, que les suppléments de loyer de référence sont exprimés en francs par mètre carré habitable et que leur montant moyen dans chaque zone est au moins égal aux valeurs mentionnées au 4-1-3, etc. ;
- la légalité au regard de l'erreur manifeste d'appréciation : il peut s'agir du classement des immeubles ou groupes d'immeubles par rapport à leur qualité et leur localisation, de la hiérarchie des suppléments de loyer de référence, des conditions de prise en compte de l'âge et du nombre des personnes vivant au foyer, etc. ;
- l'opportunité : indépendamment de la légalité proprement dite, le préfet peut en opportunité demander une seconde délibération dans le cas où des éléments du barème adopté par le bailleur lui paraîtraient poser problème compte tenu des circonstances et des situations locales.

8.5. Suites à donner à la seconde délibération

La seconde délibération est exécutoire dès que le préfet du département de situation des logements en a reçu communication. Cette disposition ne fait pas obstacle à l'exercice du contrôle de légalité préfectoral lorsqu'il peut être mis en œuvre. Le contrôle de légalité s'exercera en particulier si les illégalités ou erreurs manifestes d'appréciation opposées à la première délibération subsistent en tout ou partie dans la seconde ainsi que lorsqu'il n'apparaît pas dans le texte de la seconde délibération que les motifs de sa demande par le préfet ont été communiqués aux membres de l'organe délibérant préalablement à la seconde délibération.

9. L'information du locataire et l'exigibilité du supplément de loyer

Le supplément de loyer est exigible du locataire et de personne d'autre. Il sera, par souci de simplicité, mis en recouvrement en même temps que le loyer principal et apparaîtra donc sur le même avis d'échéance que ce dernier.

Préalablement à toute mise en recouvrement, le bailleur fournira au locataire une information complète lui permettant de vérifier le montant du supplément de loyer exigé. Cette information comportera au moins :

- l'indication que le supplément de loyer est calculé avant plafonnement en application du barème national ou en application de la délibération exécutoire du bailleur (dans ce dernier cas, il est recommandé de fournir une copie de délibération) ;
- le détail du calcul du supplément de loyer exigé du locataire :
 - calcul du dépassement du plafond de ressources (ressources prises en compte, catégorie de ménage au sens de l'arrêté du 29 juillet 1987, plafond de ressources) ;

ANNEXE N° 4 (suite)

- coefficient de dépassement du plafond de ressources ;
- supplément de loyer de référence du logement (montant par mètre carré habitable du supplément de loyer applicable à l'immeuble ou au groupe d'immeubles, surface habitable du logement) ;
- supplément de loyer avant plafonnement ;
- plafond du supplément de loyer et supplément de loyer après plafonnement.

Il sera rappelé au locataire que toute modification de la situation de l'ensemble des personnes vivant au foyer pouvant influencer sur le dépassement du plafond de ressources (modification de la catégorie du ménage, baisse des ressources d'au moins 10 p. 100) sera prise en compte en cours d'année civile lorsque le locataire en aura informé le bailleur.

10. L'enquête « ressources » annuelle (art. L. 441-9)

Chaque bailleur doit effectuer annuellement une enquête auprès de ses locataires en vue de la mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité.

L'enquête est soumise aux procédures de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

10.1. Champ de l'enquête

Elle est effectuée auprès de tous les locataires des logements entrant dans le champ d'application du supplément de loyer. Il n'y a pas lieu de procéder à une enquête auprès des locataires des logements hors champ d'application (logements situés en Z.U.S. ou en Z.R.R., logements financés avec un P.L.A.-C.F.F., etc.) et en tout état de cause les locataires ne sont pas tenus d'y répondre.

Les bailleurs sont dispensés (art. L. 441-9, alinéa 1) de procéder à l'enquête auprès des locataires-occupants bénéficiant de l'A.P.L. car les ressources de ces derniers sont inférieures au plafond de ressources.

L'enquête étant effectuée auprès du locataire, il appartient à ce dernier d'obtenir les renseignements nécessaires auprès des personnes vivant au foyer.

10.2. Contenu de l'enquête

Le bailleur demande au locataire communication :

- des avis d'imposition ou de non imposition à l'impôt sur le revenu ;
- et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer permettant de calculer l'importance du dépassement du plafond de ressources et de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer.

Pour la mise en œuvre du supplément de loyer de l'année n, l'enquête porte sur les ressources de l'année n-2 et sur les éléments permettant de déterminer le plafond de ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer, ces éléments étant appréciés à la date de l'enquête. Peuvent ainsi être demandés le nombre des personnes vivant au foyer et leur âge, le nombre des personnes à charge et la justification que ces personnes sont à charge, la date du mariage des conjoints.

Le locataire n'est pas tenu de fournir des renseignements autres que ceux mentionnés ci-dessus.

Les questionnaires transmis aux locataires préciseront qu'il sera tenu compte en cours d'année, sur justification, des changements de situation de l'ensemble des personnes vivant au foyer ayant un effet sur le niveau du plafond de ces dernières et des baisses de ressources supérieures à 10 p. 100. Ils inviteront les locataires à informer le bailleur de ces modifications.

10.3. Déroulement de l'enquête et liquidation provisoire du supplément de loyer

A compter de la demande du bailleur, le locataire (et non les personnes vivant au foyer) dispose d'un délai d'un mois pour répondre.

En l'absence de réponse dans le délai d'un mois, le bailleur met le locataire en demeure de répondre à l'enquête, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La mise en demeure, doit à peine de nullité, reproduire intégralement le texte de l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut de réponse du locataire dans le délai de 15 jours à compter de la mise en demeure, le bailleur liquide provisoirement le supplément de loyer de solidarité et le met en recouvrement. Faute pour le bailleur de connaître les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer, la valeur du coefficient de dépassement du

plafond de ressources est forfaitisée. La valeur forfaitaire est celle du coefficient maximal adopté par le bailleur dans le département si sa délibération exécutoire en fait apparaître un ou, à défaut, est égale à 2 (R. 441-25). Le bailleur perçoit en outre une indemnité pour frais de dossier. Le montant de cette indemnité, fixe par délibération du bailleur, ne peut excéder 150 francs (articles L. 441-9 alinéa 2 et R. 441-26) et ne peut être exigé qu'une seule fois. Il reste définitivement acquis au bailleur.

Lorsque le locataire a communiqué les avis d'imposition et les renseignements demandés, le bailleur procède à la liquidation définitive du supplément de loyer afférent à la période de retard. En cas de trop-perçu par le bailleur, le locataire doit être remboursé par le bailleur dans les deux mois de sa réponse à l'enquête « ressources ».

10.4. Périodicité et calendrier de l'enquête

L'enquête est annuelle. Le bailleur y procède lorsque les avis d'imposition sont disponibles.

11. Les sanctions à l'encontre des bailleurs (art. L. 441-11)

Le bailleur qui n'a pas exigé le paiement du supplément de loyer ou qui n'a pas procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement, à l'exclusion de celles relevant de la responsabilité propre d'un comptable public, est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 50 p. 100 des sommes exigibles et non mises en recouvrement.

Pour la mise en œuvre de cette sanction, le préfet du département de situation des logements notifie au bailleur les manquements retenus à son encontre et le montant de la pénalité susceptible d'être encourue. La notification doit mentionner que le bailleur dispose d'un mois pour faire valoir ses observations au préfet (R. 441-28 alinéa 1).

A l'issue de ce délai, le préfet prononce la sanction et la notifie au bailleur. Il met la pénalité en recouvrement au profit de l'Etat dans les conditions du décret du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique (R. 441-28, alinéa 3).

12. L'établissement des statistiques et les rapports d'information

Les bailleurs communiqueront annuellement, au plus tard le 1^{er} juin, au préfet du département de situation des logements des renseignements statistiques et financiers sur l'application du supplément de loyer (art. L. 441-10 et R. 441-27). Ces renseignements seront fournis pour la première fois en 1997. La liste des renseignements et les modalités de leur présentation seront déterminées par un arrêté du ministre chargé du logement à intervenir dans les prochaines semaines.

Le préfet établira à partir de ces renseignements un rapport annuel sur l'application du supplément de loyer dans le département. Ce rapport sera soumis pour avis au conseil départemental de l'habitat.

A partir des rapports départementaux, le Gouvernement établira un rapport national qui sera déposé sur le bureau des Assemblées.

13. L'imputation du supplément de loyer sur le prix d'achat d'un logement H.L.M.

Lorsqu'un locataire achète à un organisme d'H.L.M. 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 (art. L. 443-12-1). Cette disposition s'applique à tous les suppléments de loyer payés par le locataire, même s'ils sont antérieurs à la loi du 4 mars 1996, et aux ventes conclues à partir du 6 mars 1996.

14. Les dispositions transitoires et d'entrée en vigueur

Les conditions d'entrée en vigueur de la réforme du supplément de loyer sont fixées par l'article 13 de la loi du 4 mars 1996 et l'article 4 du décret du 25 avril 1996.

14.1. Conditions générales d'entrée en vigueur

La date d'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} mai 1996. Certaines dispositions de la loi du 4 mars 1996 ne s'appliqueront qu'à l'expiration du troisième mois suivant le 1^{er} mai, soit le 1^{er} août 1996.

Le calendrier est le suivant :

A partir du 1^{er} mai 1996, les bailleurs peuvent prendre la délibération fixant les modalités de calcul du supplément de loyer pour leurs logements dans le département. Les délibérations prises antérieurement à cette date sont dépourvues de base légale. Lorsque cette délibération est devenue exécutoire, le bailleur exige le supplément de loyer qu'il calcule, avant plafonnement, selon les modalités de cette délibération.

ANNEXE N° 4 (suite)

A partir du 1^{er} août 1996, le bailleur est obligé de percevoir le supplément de loyer. Deux situations pourront être rencontrées :

- si à cette date le bailleur dispose d'une délibération exécutoire fixant les modalités de calcul du supplément de loyer pour ses logements dans le département, il fait application de cette délibération. En particulier, le supplément de loyer est exigible à partir du seul dépassement du plafond de ressources fixé par cette délibération ;
- si à cette date le bailleur ne dispose pas d'une délibération exécutoire fixant les modalités de calcul du supplément de loyer pour ses logements dans le département, il fait application du barème national. En particulier, le supplément de loyer est exigible à partir d'un dépassement du plafond de ressources égal à 40 p. 100. Dès que le bailleur disposera d'une délibération exécutoire dans le département, il fera application de cette délibération.

Conformément à l'alinéa 2 de l'article 13 de la loi du 4 mars 1996, le bailleur n'est obligé de percevoir le supplément de loyer dans la période du 1^{er} mai au 31 juillet 1996 qu'à partir du jour où il dispose d'une délibération exécutoire.

14.2. Maintien temporaire de certains effets des barèmes de supplément de loyer adoptés sur le fondement de la législation antérieure.

Les barèmes de supplément de loyer établis en application de l'article L. 441-3 dans sa rédaction issue de la loi du 23 décembre 1986 conserveront temporairement certains effets au-delà du 1^{er} mai 1996 (alinéa 4 de l'article 13 de la loi du 4 mars 1996).

les bailleurs pourront temporairement continuer à exiger le paiement du supplément de loyer sur le fondement de ces barèmes sous réserve de se limiter strictement au champ d'application fixé par la loi du 4 mars 1996.

En particulier, à compter du 1^{er} mai 1996, aucun supplément de loyer ne pourra plus être appliqué dans les zones de revitalisation rurale. Aucun supplément de loyer ne pourra plus être appliqué aux logements locatifs financés avec un P.L.A.-C.F.F. ou avec un P.C.L., aux immeubles à loyer moyen dans les départements d'outre-mer, et aux logements locatifs ayant bénéficié d'une subvention de l'A.N.A.H. Aucun supplément de loyer ne pourra être exigé pour un dépassement du plafond de ressources inférieur à 10 p. 100. Ces interdictions ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Cette période transitoire prend fin dès que le bailleur dispose d'une délibération exécutoire fixant les modalités de calcul du supplément de loyer pour ses logements dans le département et au plus tard le 31 juillet 1996.

14.3. Dispositions particulières relatives à l'enquête « ressources »

Les dispositions de l'article L. 441-9 relatives à l'enquête « ressources » sont entrées en vigueur dès la publication de la loi du 4 mars 1996 (art. 13 de la loi du 4 mars 1996, alinéa 3).

En outre, et à titre transitoire, les renseignements mentionnés à l'article L. 441-9 et détenus par des organismes d'H.L.M. à partir d'enquêtes réalisées au second 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 (art. 3 de la loi du 4 mars 1996).

* * *

ANNEXE I

Logements locatifs sociaux entrant dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité

1. Logements locatifs sociaux conventionnés à l'A.P.L. en application des 2^e et 3^e de l'article L. 351-2

Logements conventionnés appartenant aux organismes d'H.L.M. ou gérés par eux ou appartenant aux S.E.M., ayant bénéficié d'un P.L.A.-C.D.C. (ordinaire, T.S. ou d'insertion), de la Paludos ou ayant été conventionnés sans travaux ;

Logements conventionnés appartenant à d'autres bailleurs personnes morales, ayant bénéficié d'un P.L.A.-C.D.C. T.S. ou d'insertion (cas des collectivités territoriales ou de leurs groupements et des organismes mentionnés au 3^e de l'article R. 331-14), ou ayant bénéficié de la Paludos (cas des établissements publics à caractère administratif sous tutelle des collectivités locales et gestionnaires de logements, des communes ne disposant pas d'établissements publics à caractère administratif placés sous leur tutelle et gestionnaires de logements, des houillères de bassin, des sociétés immobilières à participation majoritaire de la C.D.C. et de toutes les personnes morales mentionnées à l'article R. 323-1).

2. Logements locatifs sociaux non conventionnés à l'A.P.L.

En métropole :

- logements non conventionnés appartenant aux organismes d'H.L.M. ou gérés par eux, lorsqu'ils ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat (P.S.R., P.L.R., H.L.M.O., I.L.M.). Sont exclus les I.L.N. et les logements financés sans concours financier de l'Etat, notamment les P.L.I. et P.L.S. ;

- logements I.L.M. 28 non conventionnés appartenant à un bailleur non H.L.M.

Dans les départements d'outre-mer, logements appartenant aux organismes d'H.L.M. ou gérés par eux ou appartenant à une S.E.M. de la loi du 30 avril 1946 ou à une S.E.M. locale, lorsqu'ils ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat (P.S.R., P.L.R., H.L.M.O., L.L.S., L.L.S.S.), à l'exclusion des immeubles à loyer moyen et des logements financés sans concours financier de l'Etat.

3. Dans tous les cas, qu'ils soient conventionnés ou non à l'A.P.L., sont exclus du champ d'application du supplément de loyer les logements-foyers, les logements ayant bénéficié d'une subvention de l'A.N.A.H., d'un P.L.A.-C.F.F. ou d'un P.C.L., les P.A.P. locatifs, les R.A.P.A.P.L.A. et les logements situés en zone urbaine sensible ou en zone de revitalisation rurale.

ANNEXE II

Plafonds de revenus annuels imposables 1994 en francs pour l'application en 1996 du supplément de loyer

CATEGORIE de ménages	ACTIVITE du conjoint	PARIS et communes limitrophes	ZONE I (1) hors Paris et communes limitrophes	ILE-DE-FRANCE hors zone I	ZONE II (1) hors Ile-de-France	ZONE III (1) autres régions de métropole	DÉPARTEMENTS d'outre-mer
1		78 046	78 046	70 951	64 903	64 903	58 413
2	Conjoint inactif.....	92 387	92 387	83 987	76 548	76 548	68 853
	Conjoint actif.....	114 558	114 558	104 144	94 923	94 923	85 431
3	Conjoint inactif.....	133 479	122 355	111 232	97 595	97 595	87 836
	Conjoint actif.....	155 737	142 806	129 824	114 157	114 157	102 741

ANNEXE N° 4 (suite et fin)

CATÉGORIE de ménages	ACTIVITÉ du conjoint	PARIS et communes limitrophes	ZONE I (1) hors Paris et communes limitrophes	ILE-DE-FRANCE hors zone I	ZONE II (1) hors Ile-de-France	ZONE III (1) autres régions de métropole	DÉPARTEMENTS d'outre-mer
4	Conjoint inactif.....	174 903	155 470	141 337	123 714	114 031	102 628
	Conjoint actif.....	200 809	184 744	167 949	144 706	133 370	120 033
5	Conjoint inactif.....	207 506	183 791	167 082	145 307	132 994	119 695
	Conjoint actif.....	238 918	218 702	198 820	170 223	155 720	140 148
6	Conjoint inactif.....	233 454	206 773	187 974	163 575	149 712	134 741
	Conjoint actif.....	268 851	246 102	223 727	191 826	175 482	157 934
Par personne supplémentaire	Conjoint inactif.....	+ 25 921	+ 22 958	+ 20 871	+ 18 268	+ 16 720	+ 15 048
	Conjoint actif.....	+ 29 954	+ 27 418	+ 24 926	+ 21 395	+ 19 572	+ 17 615

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

ANNEXE N° 5 : Circulaire du 29 décembre 1995 relative 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

Circulaire du 29 décembre 1995 relative 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

NOR : LOGC9500096C

Paris, le 29 décembre 1995.

Le ministre délégué au logement à Messieurs les préfets de région (directions régionales de l'équipement), Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement) et Messieurs les inspecteurs généraux chargés d'une circonscription territoriale

Référence : arrêté du 29 juillet 1987 modifié 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.

En application des articles L. 441-3, R. 441-1 (1°) et R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation, l'arrêté du 29 juillet 1987, modifié en dernier lieu par l'arrêté du 11 mars 1994, fixe les plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les H.L.M. et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Il prévoit la révision annuelle de ces plafonds, 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'I.N.S.E.E. ; cette variation est appréciée entre le mois de novembre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente.

Publiée au *Journal officiel* du 28 décembre 1995, la valeur de cet indice est de 111,6 pour le mois de novembre 1995 contre 109,5 pour le mois de novembre 1994, correspondant à une variation annuelle de 1,90 p. 100.

A compter du 1^{er} janvier 1996, les plafonds de ressources seront donc majorés de 1,90 p. 100 (cf. annexe I et annexe II).

En application de l'article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987, le montant des ressources à prendre en compte pour apprécier la situation de chaque ménage requérant est égal au revenu imposable de chaque personne composant le ménage, figurant sur les avis d'imposition établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location (soit, pour l'année 1996, l'avis d'imposition établi en 1995 par les services fiscaux au titre des revenus perçus en 1994).

Pour le ministre et par délégation :
Par empêchement du directeur de l'habitat
et de la construction :

Le sous-directeur,
A. RENOUX

ANNEXE I

PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES IMPOSABLES PRÉVUS AUX ARTICLES L. 441-3, R. 331-12 ET R. 441-1 (1°) DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION APPLICABLES AUX LOGEMENTS AUTRES QUE MENTIONNÉS AU DEUXIÈME ALINÉA DE L'ARTICLE R. 331-1 (P.L.A. TRÈS SOCIAL)

CATÉGORIE de ménages	ACTIVITÉ du conjoint	PARIS et communes limitrophes (en francs)	ZONE I (1) hors Paris et communes limitrophes (en francs)	ÎLE-DE-FRANCE hors zone I (en francs)	ZONE II (1) hors Île-de-France (en francs)	ZONE III (1) autres régions (en francs)
1.....		78 046	78 046	70 951	64 903	64 903
2.....	Conjoint inactif.....	92 387	92 387	83 987	76 548	76 548
	Conjoint actif.....	114 558	114 558	104 144	94 923	94 923
3.....	Conjoint inactif.....	133 479	122 355	111 232	97 595	97 595
	Conjoint actif.....	155 737	142 806	129 824	114 157	114 157
4.....	Conjoint inactif.....	174 903	155 470	141 337	123 714	114 031
	Conjoint actif.....	200 809	184 744	167 949	144 706	133 370
5.....	Conjoint inactif.....	207 506	183 791	167 082	145 307	132 994
	Conjoint actif.....	238 918	218 702	198 820	170 223	155 720
6.....	Conjoint inactif.....	233 454	206 773	187 974	163 575	149 712
	Conjoint actif.....	268 851	246 102	223 727	191 826	175 482
Par personne supplémentaire.....	Conjoint inactif.....	+ 25 921	+ 22 958	+ 20 871	- 18 268	+ 16 720
	Conjoint actif.....	+ 29 954	+ 27 418	+ 24 926	+ 21 395	+ 19 572

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

ANNEXE II

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 (P.L.A. TRÈS SOCIAL)

CATÉGORIE DE MÉNAGES	ACTIVITÉ DU CONJOINT	ZONE I (1) (en francs)	ÎLE-DE-FRANCE hors zone I (en francs)	AUTRES RÉGIONS (en francs)
1.....		46 828	42 570	38 942
2.....	Conjoint inactif.....	55 432	50 392	45 928
	Conjoint actif.....	58 735	52 456	56 954
3.....	Conjoint inactif.....	70 744	64 312	58 556
	Conjoint actif.....	82 547	75 042	68 494
4.....	Conjoint inactif.....	82 399	74 309	68 419
	Conjoint actif.....	96 388	87 626	80 022
5.....	Conjoint inactif.....	94 267	85 697	78 318
	Conjoint actif.....	110 279	100 245	91 600

ANNEXE N°5 (suite et fin)

CATÉGORIE DE MÉNAGES	ACTIVITÉ DU CONJOINT	ZONE I (1) (en francs)	ILE-DE-FRANCE hors zone I (en francs)	AUTRES RÉGIONS (en francs)
6.....	Conjoint inactif.....	106 054	96 413	88 165
	Conjoint actif.....	124 085	112 804	103 225
Par personne supplémentaire.....	Conjoint inactif.....	+ 11 776	+ 10 706	+ 9 847
	Conjoint actif.....	+ 13 825	+ 12 567	+ 11 513
(1) Telle que définie par l'arrêté du 17 mars 1978 modifié relatif au classement des communes par zones géographiques.				

