



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 109

## Texte de la question

M. Jacques Brunhes appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur l'interprétation des textes en vigueur sur le supplément de loyer par le précédent gouvernement qui entraîne un assujettissement des locataires des immeubles à loyer normal (ILN) à cette taxe. Les locataires d'ILN qui sont, en principe, exclus du surloyer peuvent être assujettis à cette taxe du fait d'un conventionnement à la suite de travaux, en application des 2/ et 3/ de l'article L. 351-2 du code de l'urbanisme. Or, les locataires de cette catégorie bien spécifique d'immeubles ont été logés sans qu'il ait été fait application d'un plafond de ressources. En conséquence, leur entrée dans le champ d'application du surloyer et la prise en compte d'un plafond unique risquent donc d'entraîner un fort taux d'assujettis à cette taxe. Cette situation est d'autant plus injuste qu'en pratique la mise en place du supplément de loyer pour ces locataires est postérieure aux décisions, notamment de réhabilitation, qui ont conduit à entrer dans le régime juridique du conventionnement et du surloyer alors qu'il ne peut être argué d'un choix délibéré de ces locataires de sortir du régime ILN. Enfin, tout porte à considérer que les dispositions concernant les ILN sont inadaptées à l'esprit du supplément de loyer taxant le fait d'occuper un logement HLM avec des ressources considérées comme trop élevées par l'Etat. En effet, ces immeubles ont été construits pour loger justement des locataires dont les ressources dépassent les plafonds. Les loyers y sont d'ailleurs volontairement plus élevés. Appliquer le surloyer sur de tels immeubles équivaldrait donc à faire payer deux fois un surloyer. En conséquence, il lui demande les mesures qu'il compte prendre pour épargner un nouvel impôt aux locataires des ILN conventionnés.

## Texte de la réponse

Les logements dénommés immeubles à loyer normal (ILN) ont été construits avant 1977 au moyen d'une aide de l'Etat. Lors de la réhabilitation de ces logements, les bailleurs ont la possibilité de faire des travaux avec une aide de l'Etat. Dans ce cas les logements sont obligatoirement conventionnés, le bailleur devant s'acquitter des obligations liées au conventionnement. Si le bailleur réalise ces travaux sans aide de l'Etat, le régime juridique des logements est inchangé. Dès lors que les logements ont été réhabilités avec l'aide de l'Etat, le bailleur s'engage à respecter des loyers plafonnés et l'attribution des logements est réservée à des locataires qui respectent les plafonds de ressource HLM. Les anciens locataires bénéficient également du plafonnement de loyer ; la loi du 4 mars 1996 a prévu explicitement qu'ils étaient assujettis au supplément de loyer. Le Gouvernement fera rapport au Parlement sur l'application du supplément de loyer. Ce rapport permettra de déterminer les éventuelles modifications à apporter à la législation.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jacques Brunhes](#)

**Circonscription :** Hauts-de-Seine (1<sup>re</sup> circonscription) - Communiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 109

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé** : logement  
**Ministère attributaire** : logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 23 juin 1997, page 2209  
**Réponse publiée le** : 18 août 1997, page 2662