



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

HLM

Question écrite n° 9315

Texte de la question

M. Jean-Yves Besselat appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur l'application de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 sur le supplément de loyer de solidarité. Cette taxe constitue un nouvel impôt sélectif prélevé sur les organismes d'habitation, pour le compte de l'Etat, ce qui ajoute des charges supplémentaires, notamment pour les retraités et les familles à revenus modestes. Sur ce supplément de loyer de solidarité, dont l'abrogation devrait être décidée, la société civile immobilière de la Caisse des dépôts et consignations applique un droit au bail de 2,5 % du montant. Les textes en vigueur sont clairs en ce qui concerne l'assiette du droit au bail : il s'agit du loyer et des charges, et il est bien précisé que le prix du bail consiste dans tout ce que le propriétaire reçoit en échange de la jouissance transmise, y compris le surloyer. Dans la mesure où les indemnités d'occupation ne sont pas à considérer comme un loyer, pas plus que le dépôt de garantie - paiement de loyer effectué à titre de dépôt -, on ne peut envisager que le supplément de loyer de solidarité soit considéré comme un loyer au sens strict des termes. Il s'agit de toute évidence d'un impôt, appelé également contribution, qui est recouvré et contrôlé comme en matière de TVA. Il est donc incontestable que le propriétaire ne reçoit pas ce supplément de loyer de solidarité en échange de la jouissance d'un logement, mais qu'il sert en réalité de commis de l'Etat percevant un impôt et le reversant. Ce supplément de loyer de solidarité est déjà considéré par les locataires comme une injustice, et ils ne comprennent pas qu'on puisse y appliquer en plus un droit au bail qui, au vu des textes, n'est pas dû. Il est bien évident que les SCI, filiales de la Caisse des dépôts et consignations, étant exonérées de cette taxe, aucun effort n'est fait de la part du bailleur pour régulariser cette erreur. Il lui demande s'il entend revenir sur ces mesures.

Texte de la réponse

En application de l'article 741-1 (1/) du code général des impôts, le droit au bail est liquidé sur le prix du loyer augmenté des charges imposées au preneur ou sur la valeur locative réelle des biens loués, si celle-ci est supérieure au prix du loyer et des charges. Le supplément de loyer étant de la même nature que le loyer, le droit au bail s'applique également sur son montant. Comme il a été annoncé lors du débat budgétaire, c'est sur la base du premier rapport relatif à l'application de la loi du 4 mars 1996 sur le supplément de loyer de solidarité et de l'avis des conseils départementaux de l'habitat (CDH) que peut être préparée une réforme de la législation en vigueur. D'ores et déjà, il apparaît nécessaire de modifier les règles relatives aux plafonds de ressources concernant les petits ménages ainsi que le plafond différencié selon que le conjoint est actif ou inactif. C'est l'objet d'un arrêté dont la publication est imminente. Cet arrêté aura pour effet de faire passer le nombre de ménages répondant aux conditions de plafond de ressources de 54 % à 61 %, soit un pourcentage identique à celui des ménages éligibles avant la réforme du financement du logement social de 1977. Parallèlement, des amendements concernant le supplément de loyer de solidarité ont été déposés par les parlementaires dans le cadre de la discussion sur le projet de loi contre les exclusions. Une modification du seuil de dépassement des plafonds de ressources pour l'application facultative du supplément de loyer de solidarité a été adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale. Ce seuil serait porté de 10 % à 20 % de dépassement des plafonds de ressources. Le seuil de dépassement de 40 % serait quant à lui maintenu pour l'application obligatoire du

supplément de loyer. La modification des seuils, conjuguée au relèvement des plafonds de ressources, réduira de plus du tiers le nombre de familles assujetties au surloyer.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Yves Besselat](#)

Circonscription : Seine-Maritime (7^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9315

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 janvier 1998, page 390

Réponse publiée le : 22 juin 1998, page 3482