



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

HLM

Question écrite n° 39172

Texte de la question

M. Bruno Le Roux souhaite attirer l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les effets induits de l'application des surloyers par les organismes d'HLM. La formule du surloyer a été imaginée il y a quelques années dans un contexte de crise du marché immobilier. En prévoyant des plafonds de revenus au-delà desquels le locataire d'un logement social serait redevable d'une fraction de loyer supplémentaire, le surloyer apparaissait comme un facteur supplémentaire de respect du principe d'égalité. En effet, par cette mesure, le logement social est réaffirmé comme prioritairement destiné à ceux dont le niveau de revenus ne permet pas d'accéder au marché de l'immobilier. Aujourd'hui, en dépit des aménagements récents revoyant les tarifs à la baisse, cette mesure entre en conflit avec l'objectif de mixité sociale recherché dans nos quartiers. Les personnes touchées par l'application du surloyer quittent massivement ces quartiers où sont relegués ceux qui ne peuvent pas partir. Il lui demande quelles sont les mesures qui pourraient être envisagées afin de concilier davantage encore justice et mixité sociales.

Texte de la réponse

Le dispositif de surloyer a été appliqué par les organismes d'HLM bien avant l'entrée en vigueur de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 qui en a généralisé le principe en le rendant obligatoire. Ce principe part du constat suivant : une famille qui entre dans un logement HLM bénéficie de la solidarité nationale au travers des aides accordées par l'Etat à la construction de logements sociaux. Dès lors que ces ressources viennent à dépasser de manière significative les plafonds de ressources fixés, il peut être légitime qu'elle contribue également à la solidarité nationale en contrepartie des avantages en termes de loyer que procure le logement social. La mise en oeuvre de ce principe s'est cependant traduite par des effets pervers que, dès son arrivée, le Gouvernement s'est attaché à corriger dans le sens d'une plus grande justice sociale. Il a pris pour cela des mesures fortes : suppression de la catégorie de ménage « conjoint inactif », majoration des plafonds de ressources et leur indexation sur l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L. 141-2 du code du travail, relèvement à 20 % du seuil de dépassement des plafonds pour l'application facultative de surloyer et plafonnement de ses éléments de calcul. S'y ajoute également, à compter du 1er juillet 1998, le relèvement des plafonds de ressources permettant d'accéder au logement social. Il est à noter que la revalorisation qui a concerné les ménages sans enfant à charge, ou avec un enfant à charge, est de 12 % dans le premier cas et de 8 % dans le second en région Ile-de-France ; elle est de 5 % dans les deux cas en province. Cette amélioration contribue au rééquilibrage de l'accès des ménages au parc HLM. De plus, pour les ménages ne comportant qu'une personne, une revalorisation du plafond est intervenue (arrêté du 13 août 1999, Journal officiel du 25 août 1999) à hauteur de + 10 % en région Ile-de-France et + 15 % en province ainsi qu'une réduction du nombre des zones permettant une simplification des barèmes, dans le sens d'un alignement par le haut des plafonds de ressources. Grâce à la conjugaison de l'ensemble de ces mesures, qui ont pour effet de relever d'autant le seuil d'application du surloyer, le Gouvernement a très sensiblement réduit le nombre de familles qui y sont assujetties et fait baisser de façon significative le montant du surloyer réclamé aux ménages qui y sont encore soumis. Le supplément de loyer ne semble donc désormais plus de nature à entraver la mixité sociale. Le

Gouvernement est en effet attaché à cette perspective de la mixité sociale dans le parc HLM. D'importantes mesures vont dans ce sens. Ainsi, en application de l'article 1er du décret n° 99-836 du 22 septembre 1999, les préfets peuvent désormais accorder des dérogations aux plafonds de ressources pour les immeubles ou ensembles immobiliers comportant au moins 65 % de ménages bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL). Ces dispositions compléteront celles déjà prévues par les articles R. 441-15-1 et R. 441-15-2 du code de la construction et de l'habitation qui permettent aux préfets de fixer par arrêté, sous certaines conditions, des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources exigées des attributaires de logements sociaux, notamment lorsque ceux-ci sont situés dans une zone urbaine sensible. Le prêt locatif à usage social (PLUS) dont le régime a été défini par le décret n° 99-794 du 14 septembre 1999, est également un instrument très fort en faveur de la mixité sociale, puisqu'il permettra d'accueillir un peuplement équilibré à l'échelle de chaque programme, y compris 10 % des ménages dont les ressources dépassent les plafonds. Ces mesures me semblent donc de nature à répondre aux préoccupations que l'honorable parlementaire exprime.

Données clés

Auteur : [M. Bruno Le Roux](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39172

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 décembre 1999, page 7386

Réponse publiée le : 7 février 2000, page 910