



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

HLM

Question écrite n° 59636

Texte de la question

M. Jacques Masdeu-Arus appelle l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur le régime légal applicable aux surloyers dits « suppléments de loyers de solidarité », appliqués aux locataires d'un logement social dont les ressources dépassent un plafond variant en fonction de plusieurs critères (la qualité et la localisation géographique de l'appartement, le nombre de personnes composant le foyer, le nombre de mètres carrés habitables...). Ce supplément de loyer est obligatoire lorsque les ressources du foyer dépassent de 40 % le plafond et facultatif si les ressources sont supérieures de 20 % à 40 % au plafond retenu. Dans ce deuxième cas, l'application du surloyer est laissée à la discrétion de l'office HLM. Dans tous les cas, le cumul loyer et surloyer ne peut dépasser le quart des ressources du foyer et s'applique sur les baux en cours. Si le surloyer ne s'applique pas dans les zones sensibles (zones urbaines avec quartiers à l'habitat dégradé et zones de revitalisation rurale), il peut, dans certains cas, poser de réelles difficultés financières aux foyers devant s'en acquitter. Ces problèmes sont essentiellement liés à son mode de calcul. C'est ainsi que le supplément de loyer de solidarité est calculé en fonction des ressources déclarées deux ans auparavant, alors même que les impôts sur le revenu sont basés sur l'année précédente. Ce système est bien trop rigide pour pouvoir tenir compte des changements intervenus dans les situations personnelles des locataires qui, en l'espace de deux ans, peuvent connaître une forte baisse de leurs ressources en raison, par exemple, d'une perte d'emploi ou d'un départ à la retraite. S'il est possible d'obtenir, au cas par cas, une diminution du surloyer lorsque les revenus de l'année en cours sont inférieurs de plus de 10 % à ceux de l'année précédente, le dispositif manque globalement de souplesse. Cela explique donc que, fréquemment, des locataires se retrouvent confrontés à une impossibilité de paiement de leur surloyer et éprouvent alors des difficultés accrues à retrouver une situation financière plus saine. En conséquence, il lui demande de prendre en compte cette situation et d'envisager la mise en place d'un dispositif plus flexible offrant la possibilité d'une adaptation du surloyer aux ressources réelles et actuelles des foyers.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire attire l'attention sur l'application du supplément de loyer et sur les difficultés rencontrées par les locataires qui subissent une diminution de ressources. Ce problème est pris en compte dans le cadre de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation qui fixe les règles d'application du supplément de loyer. En effet, les locataires ayant une baisse de revenus d'au moins 10% par rapport à ceux de l'année de référence (avant-dernière année) peuvent demander à leur bailleur de prendre en compte les ressources de l'année précédente ou des douze derniers mois pour le calcul du supplément de loyer. Le but de ce dispositif est d'éviter un décalage trop important entre les ressources réelles des locataires, lorsqu'elles sont en baisse, et les ressources prises en compte pour le calcul du supplément de loyer. La demande du locataire peut être formulée lors de l'enquête annuelle effectuée par l'organisme HLM auprès des locataires, ou à tout autre moment dans l'année. Le locataire doit alors fournir à son bailleur son avis d'imposition ou de non imposition délivré par les services fiscaux, à défaut une copie des justificatifs de ressources. Ce mécanisme qui permet aux bailleurs de tenir compte des baisses éventuelles de ressources de leurs locataires dès lors qu'elles

leur sont signalées, ne paraît pas devoir être modifié.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Masdeu-Arus](#)

Circonscription : Yvelines (12^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 59636

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 avril 2001, page 1911

Réponse publiée le : 16 juillet 2001, page 4142