



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 124504

Texte de la question

M. Jean-Claude Sandrier attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur l'application du SLS et ses conséquences dans les territoires où le marché n'est pas à flux tendu. L'article 71 de loi ENL du 13 juillet 2006 prévoit un réaménagement du SLS mis en place depuis par les organismes HLM. Le décret n° 2008-825 du 21 août 2008 vient en préciser l'application. Ce dernier indique que le SLR (supplément de loyer de référence) dont le montant mensuel par mètre carré habitable appliqué pour le calcul du SLS est fixé comme suit : 2, 50 € pour les logements situés à Paris et dans les communes limitrophes (zone 1 bis) ; 2,00 € 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'Île-de-France (zone 1) ; 1,00 € pour les logements situés dans le reste de la région d'Île-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 PLH regroupant plus de 100 000 habitants au dernier recensement partiel connu et dans les zones d'urbanisations et les villes nouvelles hors de la région d'Île-de-France (zone 2) ; 0,25 € pour les logements situés dans les départements d'outre-mer et dans le reste du territoire national (zone 3). Dans notre département, les services de l'État imposent que, lorsque l'agglomération de Bourges-Plus dépasse les 100 000 habitants ((99 992 habitants au dernier recensement donc très fluctuant d'une année sur l'autre) soit concernée par cette réglementation et demandent aux bailleurs d'appliquer le coefficient de 1,01 € (valeur 2010) à la surface habitable pour le calcul du SLS. Or deux questions se posent, une d'ordre réglementaire et l'autre d'ordre « politique ». La première, le classement d'une agglomération en zone 2 nécessite la modification de l'arrêté du 17 mars 1978 modifié fixant les zones géographiques et qui fait l'objet d'adaptation régulière. La communauté d'agglomération de Bourges-Plus n'y figure pas. De plus si on considère qu'une agglomération fait partie de la zone 2 pour le SLS, pourquoi ne l'est-elle pas pour l'application des plafonds de ressources, les loyers maximums applicables ou le barème de l'aide à la personne ? La deuxième question soulevée est que le marché dans le département du Cher est détendu. L'application de la zone 2 pour les locataires assujettis au SLS provoque des niveaux de loyers au-dessus de ceux pratiqués dans le parc privé, ce qui pousse les locataires concernés à quitter le parc locatif social. Or ces mêmes locataires, assujettis au SLS pour une partie d'entre eux à cause de l'abaissement des plafonds de ressources pendant que leurs ressources sont restées stables, participent à l'effort de mixité sociale et sont de véritables vecteurs de lien social. Pour éviter que le parc social ne se paupérise, dans un département comme le Cher où le marché est détendu, il convient de ne pas contraindre certains locataires assujettis au SLS à quitter leur logement dans un souci d'équilibre de gestion et de réputation du parc social. Exemple pour un pavillon de type 4 dans l'agglomération de Bourges dont le loyer est de 460 € avant SLS, l'application du SLS en zone 2 porte le loyer à 990 € (contre 589 € avec SLS en zone 3) soit au moins 30 % au-dessus des prix pratiqués dans le parc privé. Il souhaite connaître quelles sont les intentions du Gouvernement sur ces points.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Sandrier](#)

Circonscription : Cher (2^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 124504

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 20 décembre 2011, page 13233

Question retirée le : 19 juin 2012 (Fin de mandat)