



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 26187

Texte de la question

M. François Lamy attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur son projet de décret renforçant le dispositif des surloyers dans le parc HLM à partir de janvier 2009. Le surloyer serait désormais obligatoire dès lors que le ménage dépasse de 20 % le plafond de ressources permettant l'accès au parc HLM. Sur les 2,7 millions de locataires du parc HLM, 140 000 ménages seraient ainsi concernés par cette mesure. Si l'objectif de mettre fin à certains abus et d'injecter de la mobilité dans le logement social est louable, il convient toutefois de prendre en compte certaines caractéristiques du marché de l'immobilier. Tout d'abord, le décret prend comme référence des loyers du marché privé, les loyers dits de « relocation », c'est-à-dire ceux des logements proposés actuellement à la location. Or ces loyers sont toujours plus chers que la moyenne des loyers du marché. Le différentiel peut ainsi s'avérer élevé, comme à Paris, où il atteindrait 3 euros par mètre carré. Par ailleurs, il convient de tenir compte du fait que ces prix correspondent à un haut de cycle dans le marché de l'immobilier. C'est pourquoi il lui demande si le décret pourrait contenir des mesures prévoyant une baisse des surloyers dans le cas d'une baisse du marché immobilier.

Texte de la réponse

Le supplément de loyer de solidarité (surloyer), prévu par la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, est appliqué aux ménages dont les ressources dépassent de plus de 20 % les plafonds des ressources pour l'attribution d'un logement locatif social. Il a pour objectif de restaurer une équité de traitement au sein du parc HLM, en prenant mieux en compte le niveau des ressources des ménages. La loi prévoit certaines dispositions destinées à limiter l'effet du surloyer : le taux d'effort des ménages (cumul loyer et surloyer) ne peut dépasser 25 % et le surloyer ne s'applique pas en ZUS et en zone de revitalisation rurale. Il est en outre prévu la possibilité, pour les bailleurs sociaux et pour les collectivités territoriales, de déroger au dispositif de surloyer prévu par décret du 21 août 2008 pour l'adapter aux réalités locales. Ainsi, les établissements publics de coopération intercommunale peuvent décider, dans le cadre du programme local de l'habitat, de déterminer des zones géographiques ou des quartiers dans lesquels le surloyer ne s'applique pas. De même, les bailleurs sociaux peuvent décider d'engager une procédure d'élaboration d'une convention globale de patrimoine avec l'État et, dans ce cadre, déroger au barème national du surloyer. À défaut d'adaptation locale, le barème national s'applique. Ce barème est entré en vigueur à compter du 1er janvier 2009 sur les territoires et pour les bailleurs sociaux qui n'ont pas souhaité prévoir de dispositif de surloyer dérogatoire. Toutefois, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, votée par le Parlement le 19 février 2009, prévoit en son article 1er que les conventions d'utilité sociale, qui remplacent les conventions globales de patrimoine, mettent en oeuvre, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, un dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité.

Données clés

Auteur : [M. François Lamy](#)

Circonscription : Essonne (6^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26187

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 10 mars 2009

Question publiée le : 1^{er} juillet 2008, page 5578

Réponse publiée le : 17 mars 2009, page 2619