



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 27298

Texte de la question

M. Patrick Roy 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

Les nouvelles modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS) prises en application de la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 visent à restaurer une certaine égalité de traitement au sein du parc social en assurant une progressivité des montants des surloyers tout en permettant de mieux prendre en compte le taux d'effort des ménages au regard de leurs revenus. Ainsi, le niveau du SLS est fixé de telle manière que la somme loyer plus surloyer se rapproche, pour les revenus les plus élevés, du niveau des loyers dans le secteur privé. Cependant, le montant annuel du SLS cumulé avec le montant annuel du loyer principal est plafonné à 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer de plus, il faut rappeler que le SLS n'est pas applicable dans les zones urbaines sensibles (ZUS) et dans les zones de revitalisation rurale (ZRR). En outre, pour les logements situés dans une zone géographique couverte par un plan local de l'habitat (PLH) ou pour les logements appartenant à un bailleur ayant signé une convention globale de patrimoine (CGP), il était possible en 2009 de mettre en place un système dérogatoire. Cette possibilité de déroger a d'ailleurs été prorogée jusqu'au 1er janvier 2011 pour permettre aux bailleurs de conclure les conventions d'utilité sociale (CUS). Par ailleurs, la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a également prévu des mesures visant à atténuer les effets du barème national du SLS. C'est ainsi que le dispositif de plafonnement initial, tel que prévu à l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH), a été complété dans le cadre du décret n° 2009-930 du 29 juillet 2009 par la mise en place d'un deuxième plafonnement visant à ce que les locataires assujettis au surloyer ne soient pas redevables d'un montant de loyer et surloyer supérieur aux loyers-plafonds fixés dans le cadre de l'investissement locatif privé dit « Scellier ». En outre, l'article 1er de la loi du 25 mars 2009 a prévu la mise en place dans le cadre des CUS, d'un dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité dans les zones se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, et ce, pour l'adapter aux spécificités des territoires. Le décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009 prévoit les modalités d'application de cette disposition qui pourra

prendre effet à la signature des conventions et au plus tard au 31 décembre 2010. Enfin, en dehors de ces zones où s'applique la modulation, les bailleurs peuvent, dans le respect du PLH, déroger au barème national.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Roy](#)

Circonscription : Nord (19^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27298

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 juillet 2008, page 6079

Réponse publiée le : 20 avril 2010, page 4548