



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 44758

Texte de la question

M. Jean-Claude Fruteau attire l'attention de Mme la ministre du logement sur l'application du décret n° 2008-825 du 21 août 2008 relatif au supplément de loyer de solidarité. En effet, ce décret applique les dispositions issues de l'article 71 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (loi ENL). Celui-ci fait en effet obligation aux organismes HLM d'appliquer un surloyer de solidarité aux locataires dont les ressources dépassent d'au moins 20 % les plafonds d'accès au logement social. Ce surloyer - qui était jusqu'alors facultatif - est calculé sur la base d'un barème national. Le calcul de ce « surloyer » s'appuie sur la combinaison de deux éléments. Le premier est un coefficient de dépassement du plafond de ressources, dont la valeur est de 0,27 pour un dépassement égal à 20 %. Ce coefficient de base est ensuite majoré pour chaque dépassement supplémentaire de 1 % : majoration de 0,06 par tranche de 1 % pour un dépassement compris entre 21 et 59 %, puis de 0,08 entre 60 et 149 %. A partir de 150 % de dépassement du plafond de ressources, la valeur du coefficient reste fixe à 0,1. Le second élément du calcul est le barème national du supplément de loyer de référence, fixé par le décret et qui a pour objet de tenir compte des écarts territoriaux de loyers. Il souhaite donc savoir avec précision à quoi seront affectés ces « surloyers » et comment sera utilisé l'argent ainsi récupéré.

Texte de la réponse

Les nouvelles modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS ou surloyer) ont été prises en application des dispositions de la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 qui ont été précisées par décret en date du 21 août 2008. Ces dispositions nouvelles visent à restaurer une équité de traitement au sein du parc social en prenant mieux en compte le niveau de ressources des ménages, grâce à la mise en oeuvre d'un surloyer qui évolue en fonction du niveau des ressources des locataires. Ce surloyer est obligatoire pour tout locataire qui dépasse de plus de 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social. Son niveau 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. Cette somme ne peut cependant pas dépasser 25 % des revenus disponibles du locataire. La loi prévoit que le surloyer ne s'applique pas dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles et dans les zones de revitalisation rurale, et que le dispositif du surloyer puisse être adapté aux situations. Ainsi, les programmes locaux de l'habitat peuvent prévoir des zones géographiques ou des quartiers dans lesquels le surloyer ne s'applique pas. Les organismes HLM ont également la possibilité de déroger à l'application de ces nouvelles règles de calcul du surloyer dans le cadre d'une convention passée avec l'État. L'engagement des organismes HLM dans cette démarche contractuelle avant le 1er janvier 2009 leur permettait de continuer à appliquer les surloyers existants jusqu'à l'adoption du nouveau surloyer dérogatoire. Par ailleurs, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 comprend de nouvelles dispositions visant à encadrer davantage le surloyer. Le décret du 29 juillet 2009 pris en application de la loi du 25 mars 2009 prévoit dorénavant le plafonnement du montant cumulé du loyer et surloyer pour les logements situés dans les zones tendues (les zones A, B1 et B2 retenues dans le cadre du dispositif d'investissement locatif privé dit « Scellier »). Le décret en Conseil d'État du 30 décembre 2009 définit en outre les modalités et les seuils de modulation des surloyers que les organismes

HLM seront dans l'obligation de mettre en oeuvre dans le cadre des conventions d'utilité sociales qui seront signées au plus tard le 31 décembre 2010. En ce qui concerne les produits du SLS, ceux-ci viennent alimenter les fonds propres des organismes et leur permettent ainsi de les réinvestir dans la construction neuve, l'acquisition du nouveau patrimoine et la réhabilitation de l'ancien, notamment dans le cadre de la réduction des dépenses énergétiques et l'adaptation du bâti à de nouvelles normes environnementales.

Données clés

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

Circonscription : Réunion (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 44758

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 mars 2009, page 2728

Réponse publiée le : 20 avril 2010, page 4549