



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 50646

Texte de la question

M. Michel Pajon attire l'attention de Mme la ministre du logement sur les effets pervers de l'application rigide et sans discernement du dispositif de surloyer issu de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et du décret n° 2008-225 du 21 août 2008 relatif au supplément de loyer de solidarité. Ces deux textes prévoient qu'un surloyer est obligatoire pour tout locataire dont les revenus dépassent de plus de 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social. Ce dispositif, entré en vigueur le 1er janvier 2009, a pour but d'éviter, en cette période de crise du logement, que des locataires ne bénéficient des avantages d'un logement à loyer modéré quand leur situation financière leur permet de louer un logement dans le parc locatif privé. Ce principe, certes louable, a, dans les faits, lourdement pénalisé des foyers aux revenus moyens. Face à la hausse brutale et excessive de leur loyer - celui-ci dépassant parfois les prix pratiqués dans le secteur locatif privé pour un bien équivalent - des familles de la classe moyenne ont été contraintes de quitter leur logement social. Pour autant, elles n'avaient pas nécessairement des revenus suffisants pour prétendre à un bien du parc locatif privé correspondant à leurs besoins. Après quelques mois d'application de ce dispositif, il apparaît clairement que le surloyer tend à précariser les classes moyennes et à remettre en cause la mixité sociale, notamment dans le parc HLM. Aussi, il lui demande de lui indiquer les mesures qu'elle entend prendre pour permettre une application modulée et raisonnable des surloyers aux locataires appartenant à la classe moyenne.

Texte de la réponse

La loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 et son décret d'application n° 2008-825 du 21 août 2008 ont prévu des dispositions qui 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 dépasser 25 % des revenus disponibles du locataire. La loi précitée prévoit également que le dispositif du surloyer peut être adapté aux situations locales. Ainsi, les collectivités territoriales ont la possibilité, dans le cadre d'un programme local de l'habitat, de définir des zones géographiques ou des quartiers dans lesquels le surloyer ne s'applique pas. De plus, les organismes HLM ont 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. La décision prise avant le 1er janvier 2009 de s'engager dans cette démarche permettait aux bailleurs sociaux de continuer à appliquer les surloyers existants jusqu'à l'adoption du nouveau surloyer dérogatoire prévue par la convention. Certains bailleurs n'ont pas jugé utile de s'engager dans une telle démarche. Aussi, afin d'éviter une application trop rigide de la loi et d'atténuer les effets de ces mesures particulièrement dans les zones tendues, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prévoit, d'une part, que le cumul des montants du loyer et du surloyer ne dépasse, par mètre carré de surface habitable, un plafond représentatif du niveau des loyers du marché tel que

prévu dans le dispositif d'aide à l'investissement locatif privé « dit Scellier » et, d'autre part, une modulation obligatoire du surloyer, dans le cadre des conventions d'utilité sociale, permettant notamment aux bailleurs d'en minorer le montant dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande. La première de ces mesures a fait l'objet du décret n° 2009-930 publié le 29 juillet 2009 et la deuxième sera applicable dès publication de son décret en cours d'examen au Conseil d'État. Ces nouvelles mesures permettront ainsi de répondre aux préoccupations de l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Michel Pajon](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (13^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 50646

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 1er décembre 2009

Question publiée le : 2 juin 2009, page 5269

Réponse publiée le : 8 décembre 2009, page 11790