



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 5446

Texte de la question

M. Marc Le Fur attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les effets de la loi de 1995 relative à la disponibilité des logements à loyers modérés. Juridiquement, une personne qui s'est vu attribuer un logement par un OPHLM a le droit de demeurer dans les lieux jusqu'à son décès, et ce quelle que soit l'évolution de ses revenus ou la composition de sa famille. Une famille dont les revenus sont accrus et qui dépasse les seuils d'attribution se voit appliquer un supplément de loyer par l'organisme HLM gestionnaire de son logement. Depuis le vote de la loi de 1995, ces suppléments de loyer sont obligatoires pour les locataires dépassant de 40 % les plafonds de ressources. Ce mécanisme freine la rotation de locataires dans les logements à loyers modérés alors que de nombreuses familles aux revenus modestes demeurent sur les listes d'attentes des OPHLM. Le taux de rotation des logements sociaux est ainsi passé de 12 % en 1998 à 9 % en 2004. Une réforme de la modulation des loyers prenant en compte les ressources réelles des locataires dépassant les plafonds et une aide à la mobilité résidentielle permettraient de libérer près de 500 000 logements sociaux, qui viendraient ainsi en complément des 100 000 logements supplémentaires construits en 2007. Il lui demande de préciser les intentions du Gouvernement sur la mobilité résidentielle dans les parcs de logements à loyers modérés.

Texte de la réponse

Les logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré sont attribués en fonction d'un certain nombre d'éléments (composition de la famille, montant des revenus et autres critères définis à l'art. L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation) existant au moment de l'attribution. Par la suite, en application du dispositif spécifique au secteur HLM, et notamment de certains articles de la loi du 1er septembre 1948, les locataires bénéficient automatiquement du droit au maintien dans les lieux sous réserve qu'ils s'acquittent de leurs loyers et qu'ils occupent « paisiblement » leur logement au sens de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989. Par ailleurs, afin d'inciter les locataires à quitter le parc social lorsque l'augmentation de leurs ressources le leur permet, un supplément de loyer de solidarité (SLS), créé en 1996, leur est appliqué. Ce dispositif a été renforcé par l'article 71 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, qui impose le versement du SLS dès lors que les revenus des locataires dépassent d'au moins 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution des logements dans le parc HLM, au lieu de 60 % précédemment. Pour tenir compte des modifications apportées par la loi, un projet de décret fixant les règles de calcul du SLS est actuellement à l'étude. Le barème de calcul envisagé devrait être plus dissuasif à l'encontre des locataires maintenus dans les lieux malgré des ressources bien supérieures aux plafonds permettant l'accès au logement du parc public, car il rapprochera progressivement les loyers acquittés par ces ménages de ceux du marché locatif libre sur le même secteur géographique. Par ailleurs, en cas de sous-occupation des logements suite à l'évolution de la situation des familles, notamment dans les cas où les enfants grandissent et quittent le domicile familial, les dispositions de l'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation prévoient d'ores et déjà la possibilité d'attribuer au locataire qui en fait la demande un nouveau logement correspondant à ses besoins. Dans la pratique, cette disposition peut néanmoins se heurter à des difficultés de mise en oeuvre (niveau du

loyer du nouveau logement parfois supérieur à celui de l'ancien, bouleversement du cadre de vie des personnes concernées, faible rotation des logements). Conscient de la nécessité de fluidifier le parc social, un accord a été signé entre le ministre du logement et de la ville et l'Union sociale pour l'habitat (USH) le 18 décembre 2007 pour développer la mobilité et les parcours résidentiels. En particulier, un dossier de mobilité résidentielle sera mis en place pour chaque ménage. Il constituera un support pour les rencontres régulières entre le bailleur et le locataire.

Données clés

Auteur : [M. Marc Le Fur](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5446

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 septembre 2007, page 5778

Réponse publiée le : 19 février 2008, page 1461