



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 55322

Texte de la question

M. Jean-Jack Queyranne appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les difficultés engendrées par l'application du dispositif de surloyer pour des foyers modestes. En effet, la loi du 13 juillet 2006, portant engagement national pour le logement, et le décret du 21 août 2008, relatif au supplément de loyer de solidarité, prévoient l'application d'un surloyer obligatoire pour tout locataire dont les revenus dépassent de plus de 20 % les plafonds des ressources pour l'attribution d'un logement social. Ce dispositif, entré en vigueur au 1er janvier 2009, implique qu'aujourd'hui de nombreux locataires ne peuvent plus acquitter ce surloyer et notamment des personnes âgées contraintes de quitter leur domicile qui pour beaucoup est un lieu de vie depuis de très nombreuses années. Dès lors, ces personnes, à revenu moyen ou ayant des pensions modestes, sont obligées de se tourner vers des bailleurs privés, sans disposer des revenus nécessaires pour y prétendre raisonnablement. En conséquence, il lui demande quelles mesures le Gouvernement compte prendre afin que des locataires aux revenus faibles ne soient pas victimes d'une paupérisation due à une remise en cause de la mixité sociale.

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.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Jack Queyranne](#)

Circonscription : Rhône (7^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 55322

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 juillet 2009, page 7174

Réponse publiée le : 20 avril 2010, page 4551