



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 55323

Texte de la question

Mme Marietta Karamanli attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'application de surloyers aux locataires ayant des revenus modestes. La loi dite de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion a minoré les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux. Cette disposition est de nature à fragiliser de nombreuses personnes qui bénéficient de revenus modestes et pas nécessairement suffisants pour occuper un logement dans le secteur privé lucratif. Prenons le cas d'un salarié ayant plus de 35 ans d'ancienneté. En 2004, il était rémunéré avec plus de 35 ans d'ancienneté 11,05 € brut et en travaillant 151 heures son salaire mensuel net était de 1 337,7 €. En 2009, il était toujours rémunéré 11,05 € brut et en travaillant 151 heures son salaire mensuel net était de 1 329,75 €. Son salaire a subi une diminution de 7,95 €. Parallèlement son loyer qui était en 2004 de 387,10 € est passé en 2009 à 496,53 € soit une augmentation globale de 112,43 € soit 29 % de hausse dont 48,51 € de surloyer. Ce dernier représente donc 43 % de l'augmentation. Elle lui demande donc de bien vouloir indiquer ce que lui inspire la situation de ce salarié et locataire et de lui préciser les mesures que le Gouvernement entend prendre pour encadrer et limiter la hausse des loyers applicable aux locataires aux revenus modestes.

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 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. La loi prévoit également que le dispositif du surloyer puisse être adapté aux situations locales. 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 a prévu 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). Un décret en Conseil d'État, actuellement en préparation, prévoit 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 sociale.

Données clés

Auteur : [Mme Marietta Karamanli](#)

Circonscription : Sarthe (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 55323

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 : 5 janvier 2010, page 178