



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 68425

Texte de la question

M. André Gerin attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les conséquences de l'application de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement 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. Ces dispositions sonnent le glas de la mixité sociale dans les quartiers et consacrent la ghettoïsation. Les familles des classes moyennes se trouvent contraintes d'abandonner leur logement social sans avoir les moyens, pour autant, de faire face au coût d'un bail privé. La situation ainsi créée est doublement catastrophique. Elle vise, en outre, à dissimuler le nombre insuffisant de construction de logements dans notre pays et la carence de l'engagement de l'État en faveur du logement social. Il souhaite connaître les dispositions qu'il entend prendre pour sortir de cette situation.

Texte de la réponse

Les nouvelles modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS) prises en application de la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 visent à restaurer une certaine égalité de traitement au sein du parc social en assurant une progressivité des montants des surloyers, tout en permettant de mieux prendre en compte le taux d'effort des ménages au regard de leurs revenus. Ainsi, le niveau du SLS 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. Cependant, le montant annuel du SLS, cumulé avec le montant annuel du loyer principal, est plafonné à 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. En outre, le SLS n'est pas applicable dans les zones urbaines sensibles (ZUS) ni dans les zones de revitalisation rurale (ZRR). Pour les logements situés dans une zone géographique couverte par un plan local de l'habitat (PLH) ou pour les logements appartenant à un bailleur ayant signé une convention globale de patrimoine (CGP), il était possible en 2009 de mettre en place un système dérogatoire. Cette possibilité de déroger a d'ailleurs été prorogée jusqu'au 1er janvier 2011, pour permettre aux bailleurs qui avaient délibéré avant fin 2009 de conclure les conventions d'utilité sociale (CUS). Par ailleurs, la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a également prévu des mesures visant à atténuer les effets du barème national du SLS. C'est ainsi que le dispositif de plafonnement initial tel que prévu à l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) a été complété dans le cadre du décret n° 2009-930 du 29 juillet 2009 par la mise en place d'un deuxième plafonnement visant à ce que les locataires assujettis au surloyer ne soient pas redevables d'un montant de loyer plus surloyer supérieur aux loyers du parc privé. En outre, l'article 1er de la loi du 25 mars 2009 a prévu la mise en place, dans le cadre des CUS, d'un dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité dans les zones se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements pour l'adapter aux spécificités des territoires. Le décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009 prévoit les modalités d'application de cette disposition, qui pourra prendre effet à la signature des conventions, et au plus tard au 31 décembre 2010. Enfin, en dehors de ces zones où s'applique la modulation, les bailleurs peuvent, dans le respect du PLH, déroger au barème national.

Données clés

Auteur : [M. André Gerin](#)

Circonscription : Rhône (14^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 68425

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 janvier 2010, page 243

Réponse publiée le : 6 avril 2010, page 4089