



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 69275

Texte de la question

M. Patrice Calmégane attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la mise en oeuvre du plafond de ressources annuels imposables prévus aux articles L. 441-3, R. 331-12 et R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation applicables aux logements autres que ceux mentionnés au II de l'article R. 331-1 (PLUS). La révision, entre 2009 et 2010, pour, par exemple, un ménage de catégorie 1 en Île-de-France, hors Paris et communes limitrophes, met en exergue un abaissement de 11 % (24 306 euros en 2009 et 21 872 euros en 2010). Cela a pour conséquence de faire rentrer dans le dispositif "surloyer" de nombreux ménages. En Île-de-France, où la production de logements sociaux est insuffisante et où les logements privés sont très chers, la catégorie moyenne, avec ce nouveau plafond, va rencontrer de nombreux problèmes. C'est la raison pour laquelle il souhaite savoir si, pour les années à venir, un nouveau décret est envisagé et ce sur quelle base de calcul.

Texte de la réponse

Au début des années 2000, les plafonds de ressources retenus pour l'éligibilité au logement social, indexés sur le SMIC horaire, ont progressé beaucoup plus rapidement que le SMIC mensuel. Ce décalage, sur plusieurs années, s'est élevé à 10,3 %. C'est la raison pour laquelle la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a abaissé le niveau des plafonds de ressources de 10,3 %, neutralisant ainsi la hausse mécanique due au passage aux 35 heures. Le nombre de ménages éligibles au logement social retrouve, à la suite de cette mesure, son niveau du début des années 2000. La loi du 25 mars 2009 a en outre modifié les modalités de hausse des plafonds de ressources, indexés dorénavant sur l'indice de référence des loyers (IRL). En ce qui concerne le supplément de loyer de solidarité (surloyer), il a été prévu par la loi « engagement national pour le logement » (ENL) du 13 juillet 2006, et est appliqué aux ménages dont les ressources dépassent de plus de 20 % ces plafonds de ressources. 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 des 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 du 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 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 qui seront signées au plus tard le 31 décembre 2010.

Données clés

Auteur : [M. Patrice Calméjane](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 69275

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 janvier 2010, page 765

Réponse publiée le : 27 avril 2010, page 4793