



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 82267

Texte de la question

M. André Gerin attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la mise en place des critères de modulation du supplément de loyer de solidarité (SLS) « dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement », selon les termes de la loi du 25 mars 2009 et du décret du 29 juillet 2009, et pour lesquelles doivent être conclues des conventions d'utilité sociale entre l'État et les organismes bailleurs. Il s'agit des zones dites « sensibles » et classifiées A, B1 et B2, dont la liste a été établie par l'arrêté du 29 avril 2009. Le décret du 30 décembre 2009 prévoit que, dans ces endroits, et pour les locataires dépassant d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de logements sociaux, le coefficient de dépassement servant à calculer le surloyer s'évaluera dans une fourchette comprise entre 0,13 et 0,34. S'ajoute à cela que, pour chaque dépassement de 1 % au-delà de 20 %, un coefficient supplémentaire s'applique compris entre 0,030 et 0,075 pour un dépassement s'élevant jusqu'à 50 % des plafonds, entre 0,060 et 0,090 pour un dépassement de 60 à 149 % entre 0,090 et 1,05 à partir de 150 % de dépassement. Ainsi, pour un dépassement de 40 % des plafonds de ressources, un organisme bailleur pourra appliquer une modulation comprise entre 0,73, soit $0,13 + (20 \times 0,030)$ et 1,84, soit $0,34 + (20 \times 0,075)$. Cela veut dire que d'un organisme bailleur à l'autre, d'un quartier à l'autre, les coefficients peuvent varier de deux fois et demie. L'ensemble du dispositif est déjà particulièrement injuste. Il vise à écarter de l'accès au logement social des familles dont les revenus demeurent modestes et qui n'ont pas les moyens de se loger dans le secteur privé. Mais s'ajoutent, en outre, des facteurs d'inégalité à l'intérieur d'un système déjà injuste. Ce dernier est subordonné, comme indiqué plus haut, à la signature de convention d'utilité sociale, ce qui ne rend applicable les modulations qu'en janvier 2011. Il lui demande ce qu'il compte entreprendre afin que ces mesures soient reconsidérées et que soit appliqué le principe de mixité sociale indispensable à l'équilibre de nos quartiers. Il souhaite connaître où nous en sommes de la conclusion des conventions d'utilité sociale, qui lui semblent alourdir et retarder la mise en oeuvre des modulations que, par ailleurs, le décret du 30 décembre 2009 a définies et que les conventions devront reprendre. Il désire également savoir ce qui résulterait de la décision d'un organisme bailleur de ne pas conclure de convention avec l'État.

Texte de la réponse

Les nouvelles modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS) sont issues de la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006. Elles 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. Des dérogations au régime de droit commun sont possibles. Par exemple, 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 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 de la baisse des plafonds de ressources sur le montant 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 et surloyer supérieur aux loyers du parc privé. En outre, l'article 1er de cette même loi 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. Par ailleurs pour chaque organisme la CUS précise les valeurs cibles des indicateurs de performance applicables dans une logique de gestion patrimoniale mais aussi sociale. Parmi ces indicateurs figure par exemple celui d'assurer, en zone tendue, la diversité des ménages dans l'occupation du parc et de s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés. Les conventions d'utilité sociale ont été déposées par la quasi-totalité des organismes auprès des préfets de département. L'article L. 445-1 du CCH prévoit que ces conventions doivent être conclues avant le 31 décembre 2010. Un amendement au projet de loi de finances repousse le délai d'approbation des conventions d'utilité sociale au 30 juin 2011. Ces dispositions sont désormais soumises au Sénat. Un organisme qui n'aurait pas déposé son projet de CUS auprès du préfet de département de son siège social avant le 30 juin 2010, peut, sauf circonstances exceptionnelles et justifiées, se voir retirer une ou plusieurs des compétences prévues aux articles L. 421-1 à L. 421-4, L. 422-2 et L. 422-3 du CCH. Par ailleurs, un organisme qui ne signerait pas de convention d'utilité sociale ne pourra plus bénéficier de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour ses logements situés en zone urbaine sensible.

Données clés

Auteur : [M. André Gerin](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 82267

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 juin 2010, page 7175

Réponse publiée le : 1er mars 2011, page 2044