



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

HLM

Question écrite n° 21650

Texte de la question

M. Jacques Cresta attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la question des surloyers. La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi Boutin, a renforcé l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS) créé par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Notamment, l'article 65 de cette loi a réduit de 10,3 % les plafonds de ressources permettant l'accès au logement HLM, soumettant ainsi un plus grand nombre de locataires aux surloyers. Si des critères existent (pas de surloyer pour les revenus supérieurs de moins de 20 % aux plafonds ; le total « loyer + surloyer » ne peut dépasser 25 % des revenus ; le total « loyer + surloyer » ne peut dépasser le niveau des loyers du secteur privé ; pas de changement de logement pour les plus de 65 ans), néanmoins de nombreuses personnes, salariés ou retraités modestes, ont vu les loyers de leurs logements sociaux augmenter de façon très importante. Certains, ne pouvant plus payer, ont dû quitter un logement qu'ils occupaient souvent depuis plusieurs années. L'objectif affiché par ces mesures est de recentrer l'accès au logement social sur les populations les plus fragiles, conformément aux directives européennes. Cependant, une telle démarche conduit le plus sûrement à chasser les classes moyennes du parc social, en refusant de fait toute mixité sociale, principe fondateur du logement public. L'existence d'un droit au logement, reconnu à valeur constitutionnelle, indique à l'inverse que la puissance publique doit répondre à la diversité des demandes et non soumettre les organismes HLM à une logique purement comptable. Quelques rares villes ont décidé, au travers des conventions d'utilité sociale (CUCS) signées avec les organismes HLM, de ne pas appliquer ces surloyers. La situation est malheureusement loin d'être identique sur l'ensemble du territoire national, renforçant ainsi les inégalités. Il souhaiterait connaître la volonté du Gouvernement en la matière, notamment savoir si la loi Boutin sera remise en cause ou revue dans le cadre de la future loi sur le logement.

Texte de la réponse

Les modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS) prises en application de la loi n° 2006-872 portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 visent à maintenir l'égalité de traitement au sein du parc social. En effet, ces modalités assurent 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 du loyer et du surloyer se rapproche, pour les revenus les plus élevés, du niveau des loyers dans le secteur privé. Il est appliqué aux ménages dont les revenus dépassent de 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement locatif social. Ce système est, néanmoins, pondéré par l'instauration d'un système de plafonnement prévoyant que 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. La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a, quant à elle, prévu des mesures visant à atténuer les effets du barème du SLS et a instauré un deuxième plafond en prévoyant que le montant du SLS cumulé avec le montant du loyer principal ne pouvait excéder un plafond, fixé par décret, par mètre carré de surface habitable. Néanmoins, cette dernière disposition ayant pour seul effet de limiter le montant du SLS pour les locataires du parc social dont les revenus sont les plus élevés, le législateur a

supprimé ce deuxième plafonnement. Ainsi, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), publiée au Journal officiel le 26 mars 2014, prévoit en son article 100, la suppression du second plafonnement du SLS. Il convient par ailleurs de rappeler que plusieurs dispositions d'ores et déjà en vigueur permettent de tenir compte du contexte local dans l'application du SLS : - ainsi, afin de permettre de maintenir la mixité sociale au sein des immeubles situés en zones urbaines sensibles (ZUS), le SLS n'est pas applicable dans ces zones ; - de plus, pour tenir compte des zones se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, et pour l'adapter aux spécificités des territoires, l'article 1er de la loi du 25 mars 2009 permet la mise en place d'une modulation du SLS dans le cadre des conventions d'utilité sociale (CUS). Le décret d'application n° 2009-1682 du 30 décembre 2009 prévoit que cette disposition prend effet à la signature des conventions ; - enfin, en dehors de ces zones où s'applique la modulation, les bailleurs peuvent, dans le respect du plan local de l'habitat (PLH), déroger au barème national. Le PLH peut en outre déterminer des zones géographiques ou des quartiers dans lesquels le SLS ne s'applique pas. En tout état de cause, le Gouvernement, soucieux de favoriser la vocation sociale du parc appartenant aux organismes HLM, a souhaité durcir les conditions d'application du SLS en supprimant ce deuxième plafonnement, lequel ne se justifiait pas s'agissant de personnes ne répondant plus, et ce de manière très large, aux conditions de ressources requises pour l'accès au parc social.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Cresta](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 21650

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [26 mars 2013](#), page 3199

Réponse publiée au JO le : [25 novembre 2014](#), page 9930