ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Surloyer de solidarité aux logement nouvellement conventionnés

Question écrite n° 19399

Texte de la question

M. Pierre-Yves Bournazel attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur l'application du supplément de loyer de solidarité aux résidents de logements nouvellement conventionnés. La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a introduit un « droit d'option » pour les futurs conventionnements pour permettre aux locataires conventionnés de choisir entre l'application du SLS ou la poursuite de leur bail privé. Ce dispositif n'est pour autant pas applicable aux conventionnements intervenus à la veille de sa promulgation. À Paris, de très nombreux locataires sont ainsi concernés qui ne peuvent bénéficier de ce nouveau droit d'option et se voient ainsi demander un loyer dépassant très largement le coût de leur loyer d'origine, parfois même multiplié par deux, les contraignant à déménager dans un contexte de forte tension du parc privé parisien. Il lui demande ainsi si des mesures correctives sont à l'étude afin d'élargir l'application du droit d'option.

Texte de la réponse

Afin de favoriser la mobilité dans le parc locatif social, la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (EC) a supprimé la possibilité de prévoir, dans les conventions d'utilité sociale, une modulation du barème de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS). Les locataires titulaires d'un bail de droit privé lors de l'acquisition de leur logement par un bailleur social et de son conventionnement à l'aide personnalisée au logement (APL) peuvent à ce moment là soit conserver ce bail privé, soit conclure un nouveau bail conforme à la convention APL. Dans ce dernier cas, s'ils ont des ressources supérieures au plafond de ressources applicable pour l'attribution de ces logements, le nouveau bail prévoit un loyer dit dérogatoire. En application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH), dans sa rédaction issue de la loi du 27 janvier 2017 précitée, ces locataires sont exemptés de SLS pendant une durée de trois ans à compter du conventionnement de leur logement. Cette mesure législative concerne seulement les conventionnements intervenus après le 27 janvier 2017. Au-delà de ces trois ans, le locataire dont les ressources continuent à être supérieures au plafond de ressources applicable pour l'attribution de ces logements était redevable d'un SLS, en sus de son loyer dérogatoire. Il en était de même de celui qui avait conservé un bail privé ou pour les locataires des logements conventionnés avant le 27 janvier 2017, du moment que leurs ressources sont supérieures au plafond de ressources applicable pour l'attribution de ces logements et qu'ils soient soumis à un loyer dérogatoire ou non. La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) a à nouveau modifié cette situation, pour la rendre plus juste et compréhensible pour le locataire. Le même article, dans sa rédaction issue de cette loi, précise que les locataires ayant refusé de conclure un nouveau bail en application de l'article L. 353-7 du CCH, et ayant donc conservé leur bail privé, ne sont pas redevables du SLS. En outre, la possibilité de choisir entre le maintien des conditions du bail privé antérieur, sans application du SLS mais aussi sans les conditions plus protectrices des locataires qui existent pour le parc social, ou la signature d'un nouveau bail social, plus protecteur mais potentiellement soumis au SLS, est étendue aux locataires de bailleurs sociaux de type société d'économie mixte/entreprise publique

locale, ce qui n'était pas le cas antérieurement puisque leurs locataires devaient obligatoirement basculer vers un bail social. Les conditions de choix sont donc désormais clairement établies pour les nouveaux conventionnements de logements existants. Les locataires concernés pourront désormais faire un choix éclairé et n'auront plus à subir une augmentation nette de leur quittance par ajout d'un SLS à leur loyer privé antérieur à la situation de conventionnement. Les situations évoquées par la question relèvent donc certainement de cas de conventionnements de logements antérieurs à la loi Elan voire à la loi EC, pour lesquelles le locataire est titulaire d'un bail social, établi conformément à la convention APL, et redevable à ce titre d'un SLS si ses ressources dépassent le plafond de ressources applicable à ce logement. Si le locataire a conclu un bail social, conforme à la convention APL, il ne peut renoncer à ce bail pour bénéficier à nouveau du bail privé qu'il avait précédemment conclu, puisque celui-ci n'a plus d'existence juridique, et une mesure législative ne pourrait rétablir cette situation. Deux dispositifs permettent de limiter la charge financière d'un SLS, qui s'ajouterait au loyer à acquitter, et de préserver ainsi la mixité sociale. D'une part, en application de l'article L. 441-4 du CCH, le montant cumulé du loyer pratiqué, y compris lorsqu'il s'agit d'un loyer dérogatoire, et du SLS est plafonné à 30 % des ressources du ménage. D'autre part, l'ordonnance n° 2019-454 du 15 mai 2019 portant adaptation du mode de calcul du supplément de loyer de solidarité vient de créer, au même article, un second plafonnement applicable spécifiquement aux locataires acquittant un loyer dérogatoire. L'objectif est que le montant cumulé du loyer dérogatoire et du SLS ne dépasse pas une valeur de référence, fixée en fonction des loyers de marché. Le décret d'application fixant le montant de ce plafonnement est en préparation. Par ailleurs, il faut noter les cas d'exonération qui sont prévus pour les locataires des logements situés en quartiers de la politique de la ville afin de préserver la mixité sociale. Dans la même logique, le programme local de l'habitat (PLH) adopté par l'intercommunalité peut décider d'appliquer des modulations sur d'autres quartiers. Enfin, il est possible que la difficulté résulte d'un écart particulier entre la situation du locataire et la convention APL applicable au logement qu'il occupe, alors que le locataire serait éligible à d'autres catégories de logement social avec des plafonds de ressources supérieurs. Le bailleur social dispose désormais d'outils afin de reclasser la situation du logement, en établissant une nouvelle politique de loyers dans le cadre de la convention d'utilité sociale qu'il doit conclure avec l'État. Le locataire verra son loyer de base certainement ajusté à la hausse mais sa quittance ne sera alors plus nécessairement majorée du fait de l'application du SLS. Inversement, un autre logement verra son loyer baisser afin d'y accueillir plus facilement un ménage modeste.

Données clés

Auteur : M. Pierre-Yves Bournazel
Circonscription : Paris (18e circonscription) - UDI, Agir et Indépendants
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 19399
Rubrique : Logement : aides et prêts
Ministère interrogé : Ville et logement
Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 7 mai 2019, page 4256
Réponse publiée au JO le : 9 juillet 2019, page 6524