



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

HLM

Question écrite n° 45640

Texte de la question

M. Georges Gorse appelle l'attention de M. le ministre délégué au logement sur la situation de certains retraités qui payent plus de 25 % de surloyer de solidarité. Selon la loi no 96-162 du 4 mars 1996, les sociétés qui gèrent les HLM sont libres de déterminer les montants des surloyers de solidarité. Cette indépendance donne lieu à des anomalies. Par exemple, selon une société gestionnaire de HLM, un couple de salariés, dont le revenu s'élève à 200 000 F par an, doit s'acquitter d'un surloyer de solidarité de 439 F car ils sont considérés comme deux actifs. En revanche, un couple de retraités dont le revenu s'élève aussi à 200 000 F par an devra payer un surloyer de solidarité de 954 F (soit 515 F de plus) par mois parce que la société en question les comptabilise comme un actif seulement. Une autre société qui gère une autre HLM de qualité comparable applique un barème identique, mais elle estime que le couple de retraités vaut deux actifs. Dans ce deuxième cas, le surloyer sera de 439 F et non de 954 F. Aussi il lui demande comment justifier cette différence de traitement contraire à l'esprit de la loi si l'on ne peut pas fixer un coefficient unique pour un même revenu annuel et le faire appliquer par toutes les sociétés qui gèrent les H.L.M.

Texte de la réponse

Le plafond de ressources pris en compte pour l'accès aux logements sociaux et pour le calcul du supplément de loyer de solidarité dépend de plusieurs paramètres : le nombre de personnes constituant le ménage, les liens familiaux entre ces personnes et leur activité professionnelle. La prise en compte de l'activité professionnelle conduit, en pratique, à un double plafond. Le plafond dit « du ménage avec conjoint actif » s'applique dans le seul cas du couple marié dont les deux conjoints exercent chacun une activité professionnelle qui génère des revenus imposables. Dans tous les autres cas, par exemple dans celui d'un couple dont un seul conjoint a une activité professionnelle mais aussi dans le cas de retraités, on applique le plafond du ménage dit « avec conjoint inactif ». Le plafond applicable aux couples mariés dont les deux conjoints ont une activité professionnelle est supérieur au plafond applicable dans les autres cas. Cela résulte d'un dispositif ancien. Cette différence a été justifiée lors de la mise en place des deux niveaux de plafonds de ressources par les charges particulières liées à l'exercice d'une double activité, notamment les frais de garde des enfants. La longueur des files d'attente des familles qui souhaitent entrer dans le parc HLM et dont les revenus sont inférieurs aux plafonds actuels est importante. Si on accordait aujourd'hui le bénéfice du plafond majoré à tous les ménages, 900 000 familles supplémentaires rempliraient les conditions requises pour obtenir un logement social. Il n'est actuellement pas opportun d'augmenter dans de telles proportions le nombre de ménages éligibles au logement social, car il convient d'assurer les meilleures conditions d'accès à ces logements aux ménages qui en ont le plus besoin, c'est-à-dire à ceux dont les ressources sont les plus modestes. La loi no 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité et son décret d'application no 96-355 du 25 avril 1996 sont entrés en vigueur le 1er mai 1996. Ces textes rendent obligatoire le paiement du supplément de loyer à l'organisme d'HLM lorsque les revenus de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent de 40 % au moins le plafond de ressources pour l'accès aux logements locatifs sociaux. Pour un couple sans enfants à charge, ce plafond majoré de 40 % correspond en 1996 à un revenu net mensuel de 19 027 francs si le conjoint est actif et de 15 344 francs dans

les autres cas dans les communes de l'agglomération parisienne. Ces revenus nets mensuels sont respectivement de 17 297 francs et 13 949 francs dans les autres communes de la région d'Ile-de-France. Ils sont enfin respectivement de 15 766 francs et 12 714 francs hors Ile-de-France. La décision d'appliquer le supplément de loyer de solidarité a des dépassements du plafond compris entre 10 % et 40 % relève de la seule appréciation de l'organisme d'HLM. En outre, ces organismes peuvent adopter un barème de supplément de loyer tenant compte de l'âge des personnes vivant au foyer.

Données clés

Auteur : [M. Gorse Georges](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45640

Rubrique : Baux d'habitation

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 3 février 1997

Question publiée le : 25 novembre 1996, page 6104

Réponse publiée le : 10 février 1997, page 710