



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 54144

Texte de la question

M. Jean-Claude Guibal attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'application du décret du 21 août 2008. En effet, ce décret permet aux collectivités et aux bailleurs d'atténuer l'effet de l'application du surloyer. Or, depuis le 1er janvier 2009, certains appliquent le surloyer de façon rigoureuse alors que d'autres ont demandé, avant le 31 décembre, d'en différer l'application comme le Gouvernement leur en donnait la possibilité. En conséquence, il lui demande de lui indiquer les conditions d'application de ce décret.

Texte de la réponse

Le supplément de loyer de solidarité (surloyer) prévu par la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 est appliqué aux ménages dont les ressources dépassent d'au moins 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement locatif social. Il a pour objectif de restaurer une équité de traitement en prenant mieux en compte les ressources des ménages. La loi prévoit certaines dispositions destinées à limiter l'effet du surloyer : le taux d'effort des ménages (cumul loyer et surloyer) rapporté au revenu net mensuel ne peut dépasser 25 %. En outre, le surloyer ne s'applique ni dans les zones urbaines sensibles (ZUS) ni dans les zones de revitalisation rurale (ZRR). Les bailleurs sociaux et les collectivités territoriales peuvent toutefois déroger à ce régime de droit commun pour l'adapter aux réalités locales. Ainsi, les établissements publics de coopération intercommunale peuvent décider, dans le cadre du programme local de l'habitat (PLH), de déterminer des zones géographiques ou des quartiers dans lesquels le surloyer ne s'applique pas. Par ailleurs, le nouveau surloyer ne s'applique pas dans le cas d'organismes HLM ayant décidé, avant le 1er janvier 2009, d'élaborer une convention avec l'État prévoyant notamment de déroger aux règles applicables en matière de surloyer. Dans ce cas, les organismes HLM continuent d'appliquer l'ancien surloyer jusqu'à l'adoption des nouvelles dispositions qui doivent, obligatoirement être prises avant le 31 décembre 2010. 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 dans le cadre de décrets. Le décret du 29 juillet 2009 plafonne le 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 précise les règles de modulation des surloyers que les organismes HLM pourront 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. Jean-Claude Guibal](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 54144

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 juillet 2009, page 6875

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7378