



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 55827

Texte de la question

Mme Pascale Crozon attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les effets pervers de l'application rigide et sans discernement du dispositif de surloyer issu de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et du décret n° 2008-225 du 21 août 2008 relatif au supplément de loyer de solidarité. Ces deux textes prévoient qu'un surloyer est obligatoire pour tout locataire dont les revenus dépassent de plus de 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social. Ce dispositif, entré en vigueur le 1er janvier 2009, a pour but d'éviter, en cette période de crise du logement, que des locataires ne bénéficient des avantages d'un logement à loyer modéré quand leur situation financière leur permet de louer un logement dans le parc locatif privé. Ce principe, certes louable, a, dans les faits, lourdement pénalisé des foyers aux revenus moyens. Face à la hausse brutale et excessive de leur loyer - celui-ci dépassant parfois les prix pratiqués dans le secteur locatif privé pour un bien équivalent - des familles de la classe moyenne ont été contraintes de quitter leur logement social. Pour autant, elles n'avaient pas nécessairement des revenus suffisants pour prétendre à un bien du parc locatif privé correspondant à leurs besoins. Après quelques mois d'application de ce dispositif, il apparaît clairement que le surloyer tend à précariser les classes moyennes et à remettre en cause la mixité sociale, notamment dans le parc HLM. Aussi, elle lui demande de lui indiquer les mesures qu'elle entend prendre pour permettre une application modulée et raisonnable des surloyers aux locataires appartenant à la classe moyenne.

Texte de la réponse

Les nouvelles modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS ou surloyer) ont été prises en application des dispositions de la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 qui ont été précisées par décret en date du 21 août 2008. Ces dispositions nouvelles visent à restaurer une équité de traitement au sein du parc social en prenant mieux en compte le niveau de ressources des ménages, grâce à la mise en oeuvre d'un surloyer qui évolue en fonction du niveau des ressources des locataires. Ce surloyer est obligatoire pour tout locataire qui dépasse de plus de 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social. Son niveau 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. Cette somme ne peut cependant dépasser 25 % des revenus disponibles du locataire. La loi prévoit que le surloyer ne s'applique pas dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles et dans les zones de revitalisation rurale. La loi prévoit également que le dispositif du surloyer puisse être adapté aux situations locales. Ainsi, les programmes locaux de l'habitat peuvent prévoir des zones géographiques ou des quartiers dans lesquels le surloyer ne s'applique pas. Les organismes HLM ont également la possibilité de déroger à l'application de ces nouvelles règles de calcul du surloyer dans le cadre d'une convention passée avec l'État. L'engagement des organismes HLM dans cette démarche contractuelle avant le 1er janvier 2009 leur permettait de continuer à appliquer les surloyers existants jusqu'à l'adoption du nouveau surloyer dérogatoire. Par ailleurs, 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. Le décret du 29 juillet 2009 pris en application de la loi du 25 mars 2009 prévoit dorénavant le plafonnement du

montant cumulé du loyer et 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 »). Un décret en Conseil d'État, actuellement en préparation, prévoit en outre les modalités et les seuils de modulation des surloyers que les organismes HLM seront dans l'obligation de mettre en oeuvre dans le cadre des conventions d'utilité sociale.

Données clés

Auteur : [Mme Pascale Crozon](#)

Circonscription : Rhône (6^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 55827

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 juillet 2009, page 7363

Réponse publiée le : 5 janvier 2010, page 178