



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 62542

Texte de la question

M. Philippe Houillon appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le dispositif du surloyer mis en place par la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 et son décret d'application n° 2008-825 du 21 août 2008. Aux termes de ces textes, les organismes HLM pouvaient déroger à l'application des nouvelles règles pour tenir compte des situations locales en signant une convention avec l'État avant le 1er janvier 2009. Or de nombreux organismes de HLM ne l'ont pas fait et aujourd'hui, nombre de locataires se voient signifier des SLS d'un montant exorbitant par rapport à leurs revenus, d'autant que le nouveau montant est applicable dans un délai très bref, ce qui ne leur permet pas d'envisager un changement pour un logement, s'il existe, plus conforme à leur niveau de revenu. Par ailleurs, les modifications apportées au mode de calcul du SLS vont engendrer des conséquences difficilement supportables par les locataires si elles sont appliquées en l'état au 1er janvier 2010. Des exemples concrets démontrent que la moyenne du SLS sur six ans était de quarante six euros quand elle pourrait être en 2010 de trois cents euros ; d'autres situations font valoir une augmentation du loyer de 88 % quand elle était de 41 %. D'autres questions restent sans réponse telle que celle du calcul du montant maximum de loyer ne pouvant dépasser 25 % du revenu. De quel revenu s'agit-il ? Toutes ces interrogations pèsent très lourdement sur le budget des locataires concernés. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 rend obligatoire pour les bailleurs sociaux la mise en oeuvre d'une modulation des surloyers. Il lui demande, en conséquence, le délai dans lequel pourraient être précisées les modalités d'application de cette mesure.

Texte de la réponse

Les nouvelles modalités du 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 appliqués dans le secteur privé. Les dispositions des articles L. 441-4 et R. 441-20 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoient que le montant du SLS est plafonné. Ce plafonnement intervient lorsque la somme du loyer principal et du SLS excède 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. L'article 61 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a précisé quelles sont ces personnes. Par ailleurs, les ressources mentionnées à l'article R. 441-23 correspondent au revenu fiscal de référence de l'année n-2. L'article R. 441-20-1 de ce même code introduit par le décret n° 2009-930 du 29 juillet 2009 a prévu un second plafond fixé par zone, applicable au mètre carré de surface habitable. Cette loi de 2006 prévoit également que le dispositif du surloyer puisse être adapté aux situations locales. En effet, les organismes HLM avaient 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 2009 indique, en son article 1er, que les conventions d'utilité sociale (CUS) mettent en oeuvre, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, un dispositif de modulation du surloyer. Le décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009 précise les modalités d'application de cette disposition : il s'agit d'une minoration ou d'une majoration du coefficient de dépassement du plafond des ressources dans une fourchette de - 50 % à + 25 % par rapport au barème national.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Houillon](#)

Circonscription : Val-d'Oise (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 62542

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 novembre 2009, page 10364

Réponse publiée le : 6 avril 2010, page 4083