



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La Défense, le 31 décembre 2008

affaire suivie par : Jacqueline.Guillemain - DHUP-LO2
tél. 01 40 81 97 96, fax 01 40 81 10 81
Elisabeth.Blavier - DHUP-LO2
tél. 01 40 81 90 35, fax 01 40 81 10 81

ministère
du Logement et
de la Ville

direction générale
de l'Aménagement, du
Logement et de la Nature
direction de l'Habitat, de
l'Urbanisme et des Paysages
sous-direction
de la Législation de l'Habitat, et
des Organismes Constructeurs
bureau
des Rapports Locatifs

L'INSTRUCTION TECHNIQUE

relative à la mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité

Les textes applicables

↳ Les textes applicables avant le nouveau dispositif

Les textes applicables sont issus de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 et de son décret d'application n° 96-355 du 25 avril 1996. Par la suite, des modifications législatives et réglementaires sont intervenues. Elles ont porté exclusivement sur les conditions du barème de calcul du supplément de loyer de solidarité et sont les suivantes :

<ul style="list-style-type: none"> ◆ la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions ◆ le décret d'application n° 98-103 du 13 novembre 1998 	<ul style="list-style-type: none"> ● le seuil facultatif d'application du supplément de loyer de solidarité est passé de 10% à 20% de dépassement des plafonds de ressources, ● les valeurs des coefficients de dépassement sont plafonnées ainsi que celles du SLS de référence ; pour ce dernier, elles ne peuvent excéder plus de trois fois les minima fixés par zone géographique.
<ul style="list-style-type: none"> ◆ la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ◆ le décret d'application n° 2002-25 du 3 janvier 2002 	<ul style="list-style-type: none"> ● le seuil obligatoire d'application du supplément de loyer de solidarité passe de 40% à 60% de dépassement des plafonds de ressources.

↳ Les textes relatifs à la nouvelle réforme

☞ les textes législatifs

L'article 71 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) réforme substantiellement le dispositif du supplément de loyer de solidarité.

Les nouvelles dispositions intervenues ont pour objet de donner au SLS un effet plus dissuasif qu'auparavant. L'objectif est de libérer les logements des bailleurs sociaux dont les locataires ont des ressources sensiblement supérieures aux plafonds de ressources et qui pourraient supporter des loyers du marché ou accéder à la propriété d'un logement.

☞ les textes réglementaires

Conformément à l'article L.441-15 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le décret n° 2008-825 du 21 août 2008, pris après avis du Conseil d'Etat, a été publié le 23 août 2008 au Journal Officiel. Ce décret précise les conditions d'application des dispositions législatives modifiées.

En annexe 1 : vous trouverez une synthèse des modifications du nouveau dispositif avec la correspondance des textes législatifs et réglementaires.

Ces textes sont pour l'essentiel codifiés, dans le CCH aux articles suivants :

- articles législatifs : L. 441-3 à L. 441-15, L. 442-5, L. 442-10, L. 472-1-2 et L. 481-3 ;
- articles réglementaires : R. 441-19 à R. 441-31, R. 442-13 à R. 442-14, R. 472-1 et R. 481-4.

... / ...

Le champ d'application du SLS

Pour entrer dans le champ d'application du SLS, le logement doit répondre aux conditions suivantes :

1. usage du logement

Le SLS s'applique aux logements locatifs sociaux. A ce titre, les logements à usage mixte professionnel et d'habitation entrent dans le champ d'application du SLS.

2. localisation du logement

Le supplément de loyer de solidarité s'applique en métropole et dans les départements d'outre-mer à l'exception des zones de revitalisation rurale (ZRR) et des zones urbaines sensibles (ZUS). Il ne s'applique pas dans les collectivités d'outre-mer (*notamment Mayotte et St Pierre et Miquelon*).

3. statut juridique des bailleurs sociaux

◆ **En métropole**, le SLS est applicable aux logements locatifs suivants :

- ceux appartenant aux organismes d'H.L.M ou gérés par eux, construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ceux qui ont été conventionnés à l'A.P.L. (*art. L.441-1 alinéa 1 et L.441-3 alinéa 1 du CCH*) ;
- ceux appartenant aux S.E.M. et conventionnés à l'A.P.L. (*art. L.481-3 du CCH*) ;
- ceux appartenant aux personnes morales autres que les organismes d'H.L.M. et les S.E.M., visés à l'article L. 441-13 du CCH et à ceux dits I.L.M. 28 appartenant aux bailleurs non H.L.M. (*art. L.442-10 du CCH*).

◆ **Dans les départements d'outre-mer**, le SLS est applicable aux logements locatifs suivants :

- ceux appartenant aux organismes d'H.L.M. ou gérés par eux, construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat (*art. L.441-1 alinéa 1 et L.441-3 alinéa 1*) ;
- ceux appartenant aux S.E.M. constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et aux S.E.M. locales, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat (*art. L.472-1-2 du CCH*).

● Le statut juridique des bailleurs sociaux

	<i>Application du supplément de loyer de solidarité »</i>	<i>Articles législatifs du Code de la Construction & de l'Habitation</i>
<i>. office HLM et OPH* (ex OPAC)</i>	X	<i>Articles L.441-1 alinéa 1 et article L.441-3 alinéa 3</i>
<i>. Entreprises sociales pour l'habitat (ex SA) ou fondation d'HLM</i>	X	<i>Article L.422-2</i>
<i>. Coopérative ou autre bailleur HLM</i>	X	<i>Article L.422-32</i>
<i>. SEM</i>	X	<i>Article L.481-3</i>
<i>. filiale immobilière à participation majoritaire de la CDC</i>	X	<i>Visée à l'article L.411-5</i>
<i>. autre bailleur non HLM</i>	X	<i>Article L.441-13</i>

* article L 421-1 du CCH

4. mode de financement du logement

L'article L 441-14 du CCH tel que modifié par la loi ENL élargit le champ d'application du SLS aux logements financés par un :

- ◆ PLS (*R.331-17 du CCH*),
- ◆ PLA CFF, PPLS et PCLS (1),
- ◆ Prêt conventionné locatif géré ou appartenant à un organisme HLM (*article R.353-11 de la section I « conventions conclues entre l'Etat et les organismes HLM »*)

ainsi que les logements ayant bénéficié du dispositif « RAPAPLA » (2)

Il est précisé que pour les logements sociaux ayant à l'origine bénéficié d'une subvention de l'A.N.A.H. (*art. L.441-14 du CCH*) et qui ultérieurement ont été rachetés à l'aide d'un financement entrant dans le champ d'application du SLS, ces logements sont soumis au supplément de loyer de solidarité.

En annexe 2 vous trouverez les tableaux récapitulant les différents financements des logements locatifs sociaux entrant dans le champ d'application du SLS ainsi que ceux qui en sont exemptés.

Cas d'exemption du supplément de loyer de solidarité

Le SLS ne s'applique pas compte tenu des critères suivants :

1. la localisation du logement (art. L.441-3 du CCH):

- dans **les quartiers classés en zones urbaines sensibles (Z.U.S.)** mentionnés à l'article 1466 A I du code général des impôts. La liste et la délimitation des zones urbaines sensibles sont actuellement définies par le décret n° 96-1156 du 26 décembre 1996 et un arrêté du 12 juillet 2004 relatif à la population totale des communes situées en Z.U.S.,
- **dans les zones de revitalisation rurale (Z.R.R.)** mentionnées à l'article 1465 A du code général des impôts. La liste et la délimitation des zones de revitalisation rurale sont actuellement définies par le décret n° 2005-1435 du 21 novembre 2005 et des arrêtés du 30 décembre 2005, du 6 juin 2006 et 23 juillet 2007 constatant le classement des communes en Z.R.R..

2. le financement de l'opération,

- en métropole et dans les DOM, aux logements occupés par un locataire déjà en place avant l'acquisition du logement par un bailleur social et soumis à un loyer maximal dérogatoire. En effet, dans ce cas, il y a lieu de considérer que le SLS est déjà inclus dans le loyer pratiqué et ce durant toute la durée de l'occupation par le locataire concerné.
- en métropole uniquement, aux ILN, PLI, PLS (*de mars 1992 à mai 1993*), aux PAP locatifs, aux prêts conventionnés locatifs à l'exception de ceux visés à l'article L.353-11 du CCH.
- dans les départements d'outre-mer uniquement, aux immeubles à loyer moyen.

3. l'usage du logement (*métropole et DOM*)

Les locaux qui n'ont pas le caractère de logements locatifs ordinaires sont hors du champ d'application du SLS. C'est principalement le cas des logements-foyers, des résidences sociales, des logements annexes aux locations commerciales et faisant l'objet d'un bail commercial, des locaux loués à des associations relevant de la loi 1901 dès lors que, conformément au bail, ils sont affectés à un usage autre que l'habitation.

... / ...

(1) Le PLA CFF a été mis en place par loi n°77-1 du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement. Ce prêt présentait des caractéristiques voisines à celles du PLA CDC notamment les plafonds de ressources applicables étaient les mêmes.

A partir d'octobre 1996, pour les opérations de construction neuve, le PLA CFF s'est successivement nommé le PPLS puis le PCLS. L'octroi de ces prêts était subordonné à la passation d'une convention entre l'Etat et le bailleur (article L.351-2 du CCH) qui ouvre droit à l'APL pour les locataires sous conditions de ressources et qui fixe le loyer maximum autorisé.

(2) Rachat d'un PAP (prêt à l'accession à la propriété) par un PLA CDC (Caisse des dépôts et Consignations). Voir circulaire n°91-53 du 28 octobre 1991 publiée au Bulletin Officiel n°33 du 30 novembre 1991.

Le barème unique national

Il s'agit du barème de droit commun prévu par le décret n° 2008-825 du 21 août 2008.

1. seuil de dépassement du plafond de ressources à partir duquel le SLS est exigible.

Le SLS est obligatoire dès que le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 20 %. Aucun SLS ne peut être exigé en dessous de ce seuil.

2. mode de calcul :

En application des articles L.441-4, L.441-8 et R.441-21, le SLS est calculé suivant la formule suivante :

$$\text{SLS}^{(1)} = \text{SLR}^{(2)} \times \text{CDPR}^{(3)} \times \text{surface habitable du logement}$$

⁽¹⁾supplément de loyer de solidarité (*montant du SLS à acquitter par le locataire*)

⁽²⁾supplément de loyer de référence (*montant en euro au m² de surface habitable fixé par zone géographique – article R.441-21 du CCH*)

⁽³⁾coefficient de dépassement du plafond des ressources (*valeur fixée selon le seuil de dépassement – article R.441-21 du CCH*)

↳ le montant du supplément de loyer de référence

Il s'agit d'un montant mensuel en euro par m² de surface habitable fixé par zone géographique ; ces zones traduisent les niveaux de tensions locatives et foncières et sont spécifiques au SLS :

- 2,50 € pour les logements situés à Paris et dans les communes limitrophes ;
- 2,00 € pour les logements situés dans les autres communes de l'agglomération de Paris et dans les communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région d'Ile de France ;
- 1,00 € pour les logements situés dans le reste de la région Ile de France, dans les agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, dans les communes rattachées à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de programme local de l'habitat regroupant plus de 100 000 habitants au dernier recensement partiel connu et dans les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région Ile de France ;
- 0,25 € pour les logements situés dans les départements d'outre-mer et dans le reste du territoire national.

Pour calculer le montant du SLS, la zone géographique à prendre en compte est strictement celle définie par l'article R. 441-21 et indiquée ci-dessus.

Il est prévu de réviser chaque année ces valeurs de SLS de référence (*article R.441-21 du CCH*). L'entrée en vigueur de ce barème étant fixée pour le droit commun au 1^{er} janvier 2009, la première révision de ces valeurs interviendra le 1^{er} janvier 2010.

Elle sera indexée sur l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) défini à l'article 17 (d) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Concernant la valeur de l'IRL, il convient de retenir celle correspondant au 2^{ème} trimestre de l'année précédant la révision.

↳ le coefficient de dépassement.

Pour un dépassement égal à 20%, la valeur du coefficient est fixée à 0.27 puis pour chaque dépassement supplémentaire de 1%, il est fait application d'un coefficient appelé de « lissage » dont la valeur est de :

- ◆ 0,06 au-dessus de 20 % et jusqu'à 59 %
- ◆ 0,08 de 60 % et jusqu'à 149 %
- ◆ 0,1 à partir de 150 %.

Pour l'application de ces coefficients de « lissage », il est précisé que :

- Pour chaque seuil de dépassement de 1%, le niveau à prendre en compte correspond à une valeur absolue *(les décimales sont égales à zéro)*.
Par exemple, un coefficient de 0.27 est appliqué pour tout locataire dont les revenus fiscaux de référence de l'année N-2 se situent dans la tranche entre 20.00 % et 20.99 % de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.
- La valeur du coefficient de lissage de 0.08 s'applique à partir d'un dépassement des plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement locatif social égal à 60 %. De même, la valeur du coefficient de lissage de 0.1%, s'applique à partir d'un dépassement égal à 150 %.

En complément d'information, vous trouverez ci-joint :

En annexe 3 : une table d'équivalence des valeurs des seuils et des coefficients de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

En annexe 4 : des exemples de calcul du supplément de loyer de solidarité selon différents seuils de dépassement des plafonds de ressources d'attribution d'un logement locatif social.

En annexe 5 : pour chaque zone géographique, les niveaux de taux d'effort et de reste à vivre pour les locataires (selon la composition du ménage et la surface du logement) acquittant un SLS calculé sur la base du nouveau barème.

En annexe 6 : un historique relatif au barème de calcul du supplément de loyer de solidarité depuis 1996.

L'enquête « ressources »

Cette enquête, prévue par l'article L.441-9 et soumise aux procédures de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, permet au bailleur de connaître les locataires assujettis au SLS et de procéder à sa liquidation l'année civile suivante. Elle est conduite par le bailleur dès que le locataire dispose de son avis d'imposition ou de non imposition établi au titre de l'avant dernière année civile.

1. champ de l'enquête

Cette enquête dite « ressources » est strictement limitée aux locataires occupant des logements entrant dans le champ d'application du SLS et non bénéficiaires des aides personnelles au logement *(aide personnalisée au logement « APL », allocation logement « AL »)*.

Toutefois, l'année où est conduite l'enquête sur l'occupation du parc social *(L.442-5 du CCH)*, l'enquête ressources est étendue à l'ensemble des locataires du parc social, allocataires ou non des aides à la personne et à l'ensemble du parc locatif social exempté ou non du champ d'application du SLS.

2. contenu de l'enquête

Le bailleur demande au locataire communication :

- ◆ du ou des dernier(s) avis d'imposition ou de non imposition à l'impôt sur le revenu où figure la somme des revenus fiscaux de référence *(article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié)*.
La communication du ou des avis d'imposition ou de non imposition à l'impôt sur le revenu concerne l'ensemble des personnes vivant au foyer ⁽¹⁾ ; elle doit permettre de calculer l'importance du dépassement du plafond de ressources et de déterminer si le locataire est redevable du SLS.
- ◆ du nombre des personnes vivant au foyer dont celles à charge et leur âge.
- ◆ de la situation matrimoniale *(célibataire, marié, concubin, titulaire d'un pacte civil de solidarité..etc..)*.

Ces éléments sont appréciés à la date de l'enquête.

Le locataire n'est pas tenu de fournir des renseignements autres que ceux précités à l'exception de l'année où est réalisée l'enquête sur l'occupation du parc social *(art. L 442-5 du CCH)*.

(1) Cette notion est précisée page 7 de la présente instruction technique, au paragraphe « le calcul du dépassement des plafonds de ressources » au sous paragraphe 1. « Les ressources » (art. L.441-3 alinéa 2 et R.441-23 1° et 2°).

3. l'information du locataire enquêté (L.441-9 du CCH)

La demande de renseignement relative à l'enquête « ressources » est accompagnée d'une notice d'information indiquant :

- ◆ le délai de réponse à respecter (un mois) ;
- ◆ les pénalités et frais de dossier en cas de non réponse à l'enquête « ressources » qui interviennent après mise en demeure, restée infructueuse pendant quinze jours. Cette mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, doit à peine de nullité, reproduire intégralement le texte de l'article L. 441-9 du CCH ;
- ◆ les conditions de régularisation en cas de recouvrement de pénalités après réception des renseignements relatifs à l'enquête « ressources » ;
- ◆ la possibilité de prendre en compte au cours de l'année civile, des changements de situation de l'ensemble des personnes vivant au foyer et des baisses de revenus d'au moins 10 p. 100 pour les locataires susceptibles d'être assujettis au SLS. La notice doit préciser les justificatifs à produire.

4. pénalités et frais de dossier en cas de non réponse à l'enquête « ressources ».

A défaut de réponse du locataire dans le délai de quinze jours à compter de la mise en demeure, le bailleur liquide provisoirement le SLS et le met en recouvrement. Faute pour le bailleur de connaître les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer, la valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources est égale à 14,90 (R.441-26 du CCH).

Le bailleur perçoit en outre une indemnité pour frais de dossier. Cette indemnité est fixée par arrêté et s'élève actuellement à 25 € maximum (arrêté du 22 octobre 2008 publié au Journal Officiel du 1^{er} novembre 2008). Elle reste définitivement acquise au bailleur.

Lorsque le locataire a communiqué le ou les avis d'imposition et les renseignements demandés, le bailleur procède à la liquidation définitive du supplément de loyer afférent à la période de retard. En cas de trop-perçu par le bailleur, le locataire doit être remboursé par le bailleur dans les deux mois suivant sa réponse à l'enquête "ressources" (L.441-9 du CCH).

A l'exception des frais de dossier, les montants de pénalités perçus par le bailleur social auprès des locataires sont comptabilisés à titre provisoire jusqu'à la régularisation de la situation du locataire qui fait suite à la réception des renseignements relatifs à l'enquête « ressources ».

Le calcul du dépassement des plafonds de ressources

Le dépassement du plafond de ressources est apprécié par rapport au revenu fiscal de référence de l'année N – 2 figurant dans l'avis d'imposition. Toutefois, les revenus de l'année N -1 ou ceux des 12 derniers mois de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont pris en compte s'ils sont globalement inférieurs de 10 % à ceux de l'année N – 2. Toute modification de la composition du ménage est également prise en compte.

Le dépassement du plafond de ressources est la fraction des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer (*et non du locataire*) qui excède le plafond applicable à cet ensemble de personnes. Le décret n° 2008-825 du 21 août 2008 prévoit le versement d'un montant de SLS à partir de 20 % de dépassement des plafonds de ressources d'attribution d'un logement locatif social.

1. Les ressources (art. L.441-3 alinéa 2 et R.441-23 1° et 2°)

Les ressources prises en compte sont celles de l'ensemble des personnes vivant au foyer et non celles du locataire. Elles sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements locatifs sociaux.

Au sens de l'article L. 441-3 du CCH, alinéa 1 une distinction est faite entre le locataire et l'ensemble des personnes vivant au foyer :

- ↳ **Le locataire** est la ou les personne(s), titulaire(s) du bail conclu avec le bailleur.
- ↳ **Les personnes** considérées comme vivant au foyer au titre des articles L.441-1, L.441-4 et L.445-4 du CCH correspondent à la définition figurant dans le projet de loi «mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » (*Il conviendra de vérifier dans le texte de loi promulgué, la définition exacte telle que votée par les parlementaires*).

Ce sont :

- le ou les titulaires du bail,
- les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaire(s) du bail,
- le concubin notoire du titulaire du bail,
- les personnes réputées à charge au sens des articles 194, 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts,

Dans le cas où le bailleur a donné un logement en location à une personne morale qui sous-loue ou met ce logement à disposition de personnes physiques, la personne morale demande les informations aux occupants et les communique au bailleur.

2. Les plafonds de ressources

(voir l'annexe 2 le financement des logements locatifs sociaux et les plafonds de ressources de référence)

Les plafonds de ressources sont différents selon la nature juridique du financement du logement social occupé par le locataire. Ils sont fixés selon la catégorie de ménage définie en considération du nombre de personnes à charge et de la localisation du logement.

↳ **En métropole**, les plafonds de ressources pour l'accès aux logements locatifs sociaux sont ceux de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat. Ces plafonds de ressources sont actualisés tous les ans au 1er janvier. Ainsi, pour les locataires résidant dans des logements financés par :

- **un PLUS, un PLA CDC, une PALULOS** (1) ou des logements conventionnés sans travaux, les plafonds pris en compte sont (art. R.441-23 1° du CCH) ceux de l'annexe I de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié.
- **un PLA très social** (PLA d'insertion, PLAts, PLA-LM, PLA d'intégration) les plafonds de ressources de référence pour l'application du SLS sont également ceux de l'annexe I de l'arrêté précité. En aucun cas, il ne sera fait application des plafonds de l'annexe II de l'arrêté ou de tout autre plafond.
- **un PLUS majoré** (art. R.331-12 II° du CCH), les plafonds à prendre en compte sont ceux de l'annexe I de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, majorés de 20 % (art. R.441-23 2° du CCH).
- **un PLS** (article R.331-17 du CCH), **un PCL géré ou appartenant à un organisme HLM** (article R.353-11 du CCH), les plafonds à prendre en compte sont ceux fixés à l'article 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, majorés de 30 % (art. R.441-23 2° du CCH).

Il en est de même pour les logements financés par un **PLA-CFF** (2), **PPLS** ou **PCLS**.

- **des prêts antérieurs à la loi n°77-1 du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement tels que les PSR** (programme social de relogement) **et les PLR** (programme à loyer réduit), **les HLMO** (habitation à loyer modéré ordinaire), les plafonds de ressources applicables sont également ceux fixés en annexe I de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié.

Pour les logements relevant d'un financement ILM (habitation à loyer moyen) non conventionné, les plafonds de ressources applicables sont également ceux fixés en annexe I de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié ; en revanche pour ceux concernés par un financement **ILM 28**, les plafonds de ressources sont majorés de 50 % (art. L.442-10 du CCH).

- Pour les locataires occupant un logement ayant bénéficié **du régime RAPAPLA** (rachat d'un PAP par un PLA-CDC), les plafonds de ressources applicables sont également ceux fixés en annexe I de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié (3).

↳ **Dans les départements d'outre-mer**, les plafonds de ressources pour l'accès aux logements locatifs sociaux sont fixés par l'article 1^{er} du 4^e arrêté du 13 mars 1986 relatif aux plafonds de ressources des locataires des logements locatifs sociaux construits dans les départements d'outre-mer.

- En pratique, ils sont égaux à ceux de la zone III de métropole minorés de 10 p. 100. Les plafonds pris en compte pour calculer le SLS sont (art. R.441-23 1° du CCH) ceux fixés par l'arrêté susmentionné pour l'accès aux logements L.L.S (logement locatif social). Il n'est en aucun cas fait application des plafonds des logements L.L.S.S (logement locatif très social), ou de tout autre plafond.
- Pour les locataires occupant un logement financé par un PLS (prêt locatif social - article R.372-21 du CCH) les plafonds à prendre en compte sont ceux de l'annexe I de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, majorés de 20 %, (article 1^{er} du 4^e arrêté du 13 mars 1986 modifié et arrêté du 12 avril 2005).

(1) Voir pour la référence aux plafonds de ressources d'accès au parc locatif social, l'article R.441-1 1° du CCH.

(2) Le PLA CFF a été mis en place dans le cadre de la réforme de janvier 1977. Ce prêt présentait des caractéristiques voisines à celles du PLA CDC notamment les plafonds de ressources applicables étaient les mêmes ; cependant le préfet de département avait la possibilité de majorer ces plafonds de ressources dans la limite de 35% en Ile de France à condition que cette majoration soit inscrite dans la convention APL (arrêté du 28 février 1990 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987), puis de 15% en province (arrêté du 10 novembre 1993 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987). Soulignons que la production de logements à l'aide de ce prêt a été réalisée unique par les bailleurs du secteur privé. A partir d'octobre 1996, pour les opérations de construction neuve, le PLA CFF s'est successivement nommé le PPLS puis le PCLS. A partir de cette période, les organismes HLM et les SEM ont réalisé des logements locatifs sociaux à l'aide de ces prêts.

(3) Rachat d'un PAP (prêt à l'accession à la propriété) par un PLA CDC (Caisse des dépôts et Consignations). Voir circulaire n°91-53 du 28 octobre 1991 publié au Bulletin Officiel n°33 du 30 novembre 1991.

Le plafond de ressources pris en compte est celui applicable à l'ensemble des personnes vivant au foyer à la date à laquelle le supplément de loyer de solidarité est exigé par le bailleur (art. L.441-3 alinéa 2 et R.441-23 1° et 2° du CCH).

Ce plafond peut évoluer car il dépend de la composition du ménage occupant le logement et des revenus fiscaux de référence inscrits dans le ou les avis d'imposition.

La composition du ménage et les revenus fiscaux de référence retenus par le bailleur sont ceux qui ressortent de l'enquête annuelle dite « ressources » (art. L441-9 du CCH).

Toute modification de la composition du ménage est prise en compte pour le calcul de ce plafond à partir du mois qui suit celui au cours duquel le bailleur est informé de cette modification (art. R 441-23 du CCH).

Plafonnement du montant du SLS exigible

Les dispositions des articles L.441-4 et R.441-20 du CCH prévoient que le montant du supplément de loyer est plafonné. Le plafonnement intervient lorsque la somme du loyer principal (*sans les charges locatives et sans les loyers dits « accessoires » tels que parking, garage ou jardin*) et le montant du supplément de loyer excèdent 25 % des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Ce taux peut atteindre 35% dans les périmètres de PLH identiques à ceux des EPCI (*Etablissement Public de Coopération Intercommunale*) après adoption ou modification d'un PLH (*programme local de l'habitat*).

Après le calcul du montant du supplément de loyer, le bailleur vérifie le taux d'effort de la dépense de logement (*loyer principal et montant du SLS*) du locataire assujetti par rapport aux revenus fiscaux de référence de l'année N - 2.

La somme du loyer principal et le montant du supplément de loyer doit être égale au taux d'effort strict de 25 % (*les décimales sont égales à zéro*). Au-delà, le montant de supplément de loyer à acquitter par le locataire doit être réajusté à la baisse pour être à parité avec le montant de SLS correspondant au pourcentage du taux d'effort précité.

En annexe 7 vous trouverez des exemples concernant les modalités de calcul du plafonnement du montant du supplément de loyer.

L'information du locataire éligible au SLS

Le SLS est exigible du titulaire du bail à savoir uniquement le locataire. La liquidation du SLS est mensuelle et intervient avec le recouvrement du loyer principal. Le montant du SLS et son intitulé doivent être inscrits dans l'avis d'échéance ainsi que dans la quittance de loyer remise par le bailleur social.

Préalablement à toute mise en recouvrement, le bailleur fournit au locataire assujetti au SLS, une information lui permettant de vérifier le montant du supplément de loyer exigé.

Cette information comporte au moins :

- ↳ la surface habitable (*au sens de l'article R 111-2 du CCH*) du logement occupé ;
- ↳ la nature juridique du financement en vigueur du logement occupé (*PLUS, PLUS majoré, PALULOS, PLS, PLA CDC, PLA CFF etc...*);

... / ...

- ↳ le détail des modalités de calcul du montant de supplément de loyer dont est redevable le locataire, à savoir :
 - ◆ le niveau de dépassement des plafonds de ressources d'attribution d'un logement locatif social. Il est ainsi précisé les revenus fiscaux de référence pris en compte et le montant des plafonds de ressources correspondant à la catégorie de ménage précisés par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié ;
 - ◆ la valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources ;
 - ◆ le supplément de loyer de référence du logement (montant par mètre carré habitable du supplément de loyer applicable) ;
- ↳ en cas de plafonnement du montant du SLS, l'information est complétée en indiquant :
 - ◆ le montant du SLS avant plafonnement et le taux d'effort (loyer principal + montant de SLS / montant des revenus fiscaux de référence figurant sur le ou les avis d'imposition) ;
 - ◆ le montant plafond du SLS et le montant du supplément de loyer après plafonnement et le taux d'effort (loyer principal + montant de SLS / montant des revenus fiscaux de référence figurant sur le ou les avis d'imposition).

Par ailleurs, il est également important de rappeler au locataire assujéti qu'en cas de modification de la composition du ménage ou toute baisse de revenus d'au moins 10p 100, une régularisation du montant de SLS à acquitter interviendra dans le mois qui suit une information dûment justifiée auprès du bailleur.

Le bailleur précise les pièces justificatives à produire selon les cas de modification de la situation du ménage ou de réduction des revenus (L.441-3 du CCH).

Les sanctions à l'égard des bailleurs

En application de l'article L.441-11 du CCH, le bailleur qui n'a pas exigé le paiement du SLS ou qui n'a pas procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement, à l'exclusion de celles relevant de la responsabilité propre d'un comptable public, est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 50 p. 100 des sommes exigibles et non mises en recouvrement.

Pour la mise en oeuvre de cette sanction, le préfet du département où sont situés les logements, notifie au bailleur les manquements retenus à son encontre et le montant de la pénalité susceptible d'être encourue. La notification doit mentionner que le bailleur dispose d'un mois pour faire valoir ses observations au préfet (article R.441-28 alinéa 1 du CCH).

A l'issue de ce délai, le préfet prononce la sanction et la notifie au bailleur. Il met la pénalité en recouvrement au profit de l'Etat dans les conditions fixées par le décret du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique (article R.441-28, alinéa 3 du CCH).

L'enquête statistique sur l'application du SLS

L'article L.441-10 prévoit que le préfet de département réalise une enquête annuelle auprès des bailleurs sociaux dont la totalité ou une partie de leur patrimoine se situe dans le champ d'application du SLS. Les renseignements statistiques et financiers à fournir par les bailleurs sociaux ainsi que le calendrier de leur collecte fixé au 1er juin de chaque année, sont déterminés par un arrêté.

Le préfet est chargé d'établir à partir de ces renseignements un rapport annuel sur l'application du SLS dans le département. Ce rapport est soumis pour avis au conseil régional de l'habitat (article L.441-10 alinéa 1 du CCH).

Selon une périodicité biennale, le gouvernement élabore un rapport national déposé sur le bureau des assemblées. Lors de l'année considérée, les données collectées par les DDE auprès des bailleurs sociaux sont transmises au niveau national avant le 1^{er} juillet pour établir le rapport sur l'application du SLS (art L 441-10 alinéa 2 du CCH).

L'entrée en vigueur du dispositif

Ce dispositif de droit commun entre en vigueur le 1^{er} janvier 2009.

Toutefois, des adaptations locales sont prévues :

- dans le périmètre d'un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), l'organe délibérant peut décider d'élaborer ou de modifier un Programme local de l'habitat (PLH) afin de déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le SLS ne s'applique pas. Le PLH peut aussi prévoir un plafonnement du taux d'effort à 35 % maximum pour les locataires assujettis au SLS.
- dans le cadre d'une convention globale de patrimoine (CGP), les organismes HLM et les SEM peuvent décider d'engager une procédure d'élaboration et déroger aux règles de droit commun concernant le SLS.

La mise en œuvre de ces adaptations se fera selon le calendrier suivant :

Avant le 1^{er} janvier 2009, dans le cas d'un engagement dans l'une ou l'autre de ces démarches, les bailleurs sociaux concernés continueront d'appliquer pour l'année 2009 le barème de calcul du SLS pratiqué antérieurement. Au 1^{er} janvier 2010, à défaut d'aboutissement de ces démarches, le nouveau régime du SLS entre en vigueur à cette date.

A partir du 1^{er} janvier 2009, dans les territoires où des adaptations locales relatives au SLS seront engagées après cette date, le nouveau dispositif de droit commun s'appliquera jusqu'à l'adoption du PLH ou la conclusion de la CGP.

ANNEXE 1

Les textes législatifs et réglementaires relatifs à la nouvelle réforme et les modifications intervenues

Les textes législatifs		Les textes réglementaires	
● la liquidation du supplément de loyer de solidarité par les bailleurs sociaux est obligatoire à partir de 20% de dépassement des plafonds de ressources d'attribution d'un logement locatif social.	Article L.441-3 du CCH		
● le droit commun porte sur l'application d'un barème de calcul du supplément de loyer de solidarité unique national.	Abrogation des articles L.441-5 à L.441-7 du CCH qui prévoyaient la possibilité pour les bailleurs d'opter pour un barème de calcul fixé par une délibération exécutoire	● l'application d'un barème de calcul du supplément de loyer de solidarité unique national	Abrogation des articles R.441-22 et R.441-24 du CCH qui suppriment la possibilité pour les bailleurs d'opter pour un barème de calcul fixé par une délibération exécutoire
		● les nouvelles conditions du barème de calcul du SLS en fixant : - des niveaux plus élevés pour les valeurs des coefficients de dépassement des plafonds de ressources à partir du seuil de déclenchement de 20%. Ils sont tempérés par l'introduction de coefficients de lissage dont les valeurs assurent un effet de progressivité. - des montants de supplément de loyer de référence majorés indiqués par zone géographique. Ces montants sont désormais révisés au 1 ^{er} janvier de chaque année sur l'IRL. Précisons que la définition de ces zones géographiques sont inchangées.	Article R.441-21 du CCH
● le champ d'application du supplément de loyer de solidarité est élargi aux logements financés par un PLS, un PLA CFF, PPLS et PCLS ainsi qu'aux prêts conventionnés locatifs (PCL) gérés ou appartenant à des organismes HLM.	Article L.441-14 modifié du CCH	● le champ d'application du supplément de loyer de solidarité est élargi	Nouvelle rédaction au 3° de l'article R.441-31 du CCH et abrogation du 4° du même article.
● des dérogations possibles qui visent : - les programmes locaux de l'habitat (PLH) adoptés après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département ; les dérogations peuvent déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le SLS ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre. Par ailleurs, la dépense de logement du locataire assujetti au SLS correspondant au cumul du loyer principal et du montant SLS, peut être plafonné à 35% des revenus fiscaux de référence des personnes vivant au foyer. Elle est plafonnée à 25% pour le droit commun. - les conventions globales de patrimoine conclues	Article L.441-3-1 du CCH Article L.441-4 du CCH Article L.441-12 du CCH	● le calendrier d'application de la réforme du supplément de loyer de solidarité est fixé au 1 ^{er} janvier 2009. Toutefois, pour les adaptations locales au droit commun, il est prévu un calendrier particulier dès lors qu'avant le 1 ^{er} janvier 2009, soit : - un organe délibérant d'un EPCI (établissement public de coopération intercommunale) décide d'élaborer ou de modifier un programme local de l'habitat . - un organisme HLM ou une SEM se prononce pour établir une convention globale de patrimoine. <u>Durant la période transitoire</u> , à savoir du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2009, les bailleurs sociaux dont le patrimoine entre dans le champ territorial de l'une ou l'autre de ces démarches appliquent le barème de calcul du SLS pratiqué antérieurement à celui fixé par la nouvelle réforme. <u>Au 1^{er} janvier 2010, à défaut d'adoption ou de conclusion</u> de l'une de ces procédures, le régime de droit commun relatif au supplément de loyer de solidarité s'applique. A partir du 1^{er} janvier 2009 , dans les territoires où des adaptations locales relatives au SLS sont engagées, le nouveau régime de droit commun s'applique jusqu'à l'adoption du PLH ou la conclusion de la CGP.	Article 3 du décret n° 2008-825 du 21 août 2008. Article R.445-1 du CCH
		● les plafonds de ressources de référence pour appliquer le SLS	Article R.441-23 du CCH
		● la pénalité applicable pour les locataires est modifiée ainsi que le montant des frais de dossier pour les locataires qui ne répondent pas à l'enquête « ressources », prévue par les dispositions de l'article L.441-9 du code de la construction de l'habitation.	Abrogation de l'article R.441-25 Les nouvelles dispositions relatives à la pénalité et au frais de dossiers relèvent désormais de l'article R.441-26 du CCH. L'arrêté du 22 octobre 2008 paru au Journal Officiel du 1 ^{er} novembre 2008, fixe le montant de l'indemnité pour les frais de dossiers à 25€.

ANNEXE 2

● Le financement des logements locatifs sociaux et les plafonds de ressources de référence

Financements
issues
de la réforme
de 1977*

Financements
antérieurs
de la réforme
de 1977*

	Champ d'application du supplément de loyer de solidarité »	Plafonds de ressources de référence R.441-23 du CCH <i>plafonds de ressources fixés à l'annexe 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié</i> ◆
METROPOLE		
1. Les logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL.		
. PLA -CDC ordinaire	X	◆
. PLA d'insertion, PLAts, PLA-LM, PLA d'intégration	x	◆
. PLUS	X	◆
. PLUS majoré article R.331-12 –II du CCH	x	◆ <u>majorés de 20%</u>
. PALULOS ou conventionnement sans travaux	X	◆ (R.441-1 1° du CCH)
. PLS article R.331-17 du CCH	X	l'article 1 ^{er} et fixés à l'annexe 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, ◆ <u>majorés de 30%</u>
. RAPAPLA (rachat d'un PAP par un PLA CDC)	X	◆
. PC (article R.353-11 & convention type annexes de l'article R.353-1 article 8 du CCH)	X	l'article 1 ^{er} et fixés à l'annexe 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, ◆ <u>majorés de 30%</u>
. PLA-CFF – PPLS - PCLS	X	l'article 1 ^{er} et fixés à l'annexe 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, ◆ <u>majorés de 30%</u>
2. Les logements locatifs sociaux non conventionnés à l'APL.		
. PSR (programme sociale de relogement)	X	◆
. PLR (programme à loyer réduit)	X	◆
. HLMO (habitation à loyer modéré ordinaire)	X	◆
. ILM (habitation à loyer moyen)	X	◆
. ILM 28 non conventionné de bailleurs non HLM dont les SEM.	X	◆ <u>majorés de 50%</u> (L.442-10 du CCH)
. Logements sociaux ayant bénéficiés d'une subvention ANAH		EXEMPTION DU SLS
. ILN		
. PLI		
. PLS (mars 1992 à mai 1993)		
. Logements-foyers (conventionnés ou non) et résidences sociales		
. PAP locatifs (conventionnés ou non)		
. Prêts conventionnés locatifs à l'exception de ceux visés à l'article R.353-11 du CCH		
. Logements financés sans le concours de l'Etat.		
. Logements de fonction		
DOM		
. LLS (logement locatif social)	X	plafonds de ressources fixés à l'annexe 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié minorés de 10% - article 1 ^{er} du 4 ^{ème} arrêté du 13 mars 1986 modifié visé.
. LLSS et LLST (logement locatif très social)	X	plafonds de ressources fixés à l'annexe 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié minorés de 10% - article 1 ^{er} du 4 ^{ème} arrêté du 13 mars 1986 modifié visé.
. PLS (prêts locatifs sociaux) décret n° 2005-350 du 12 avril 2005	x	plafonds de ressources fixés à l'annexe 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié majorés de 20% - article 1 ^{er} du 4 ^{ème} arrêté du 13 mars 1986 modifié visé.
. PSR (programme sociale de relogement)	X	◆
. PLR (programme à loyer réduit)	X	◆
. HLMO (habitation à loyer modéré ordinaire)	X	◆
. Immeubles à loyer moyen		EXEMPTION DU SLS
. Logements de fonction		
. Logements-foyers et résidences sociales		
. Logements financés sans le concours de l'Etat.		

* réforme du financement du logement social

Champ d'application du supplément de loyer de solidarité	X
Champ d'exemption du supplément de loyer de solidarité	
financement en vigueur	
Ancien financement	

ANNEXE 3
TABLE D'EQUIVALENCE DES VALEURS DES SEUILS ET DES COEFFICIENTS
DE DEPASSEMENT DES PLAFONDS DE RESSOURCES D'ACCES AU PARC LOCATIF SOCIAL

SEUIL de dépassement	<i>Valeur des</i> coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	<i>Valeur des</i> coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	<i>Valeur des</i> coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	<i>Valeur des</i> coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	<i>Valeur des</i> coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	<i>Valeur des</i> coefficients de dépassement
20	0,27	60	2,69	100	5,89	140	9,09	180	12,91	220	16,91
21	0,33	61	2,77	101	5,97	141	9,17	181	13,01	221	17,01
22	0,39	62	2,85	102	6,05	142	9,25	182	13,11	222	17,11
23	0,45	63	2,93	103	6,13	143	9,33	183	13,21	223	17,21
24	0,51	64	3,01	104	6,21	144	9,41	184	13,31	224	17,31
25	0,57	65	3,09	105	6,29	145	9,49	185	13,41	225	17,41
26	0,63	66	3,17	106	6,37	146	9,57	186	13,51	226	17,51
27	0,69	67	3,25	107	6,45	147	9,65	187	13,61	227	17,61
28	0,75	68	3,33	108	6,53	148	9,73	188	13,71	228	17,71
29	0,81	69	3,41	109	6,61	149	9,81	189	13,81	229	17,81
30	0,87	70	3,49	110	6,69	150	9,91	190	13,91	230	17,91
31	0,93	71	3,57	111	6,77	151	10,01	191	14,01	231	18,01
32	0,99	72	3,65	112	6,85	152	10,11	192	14,11	232	18,11
33	1,05	73	3,73	113	6,93	153	10,21	193	14,21	233	18,21
34	1,11	74	3,81	114	7,01	154	10,31	194	14,31	234	18,31
35	1,17	75	3,89	115	7,09	155	10,41	195	14,41	235	18,41
36	1,23	76	3,97	116	7,17	156	10,51	196	14,51	236	18,51
37	1,29	77	4,05	117	7,25	157	10,61	197	14,61	237	18,61
38	1,35	78	4,13	118	7,33	158	10,71	198	14,71	238	18,71
39	1,41	79	4,21	119	7,41	159	10,81	199	14,81	239	18,81
40	1,47	80	4,29	120	7,49	160	10,91	200	14,91	240	18,91
41	1,53	81	4,37	121	7,57	161	11,01	201	15,01	241	19,01
42	1,59	82	4,45	122	7,65	162	11,11	202	15,11	242	19,11
43	1,65	83	4,53	123	7,73	163	11,21	203	15,21	243	19,21
44	1,71	84	4,61	124	7,81	164	11,31	204	15,31	244	19,31
45	1,77	85	4,69	125	7,89	165	11,41	205	15,41	245	19,41
46	1,83	86	4,77	126	7,97	166	11,51	206	15,51	246	19,51
47	1,89	87	4,85	127	8,05	167	11,61	207	15,61	247	19,61
48	1,95	88	4,93	128	8,13	168	11,71	208	15,71	248	19,71
49	2,01	89	5,01	129	8,21	169	11,81	209	15,81	249	19,81
50	2,07	90	5,09	130	8,29	170	11,91	210	15,91	250	19,91
51	2,13	91	5,17	131	8,37	171	12,01	211	16,01		
52	2,19	92	5,25	132	8,45	172	12,11	212	16,11		
53	2,25	93	5,33	133	8,53	173	12,21	213	16,21		
54	2,31	94	5,41	134	8,61	174	12,31	214	16,31		
55	2,37	95	5,49	135	8,69	175	12,41	215	16,41		
56	2,43	96	5,57	136	8,77	176	12,51	216	16,51		
57	2,49	97	5,65	137	8,85	177	12,61	217	16,61		
58	2,55	98	5,73	138	8,93	178	12,71	218	16,71		
59	2,61	99	5,81	139	9,01	179	12,81	219	16,81		

ANNEXE 4

EXEMPLES RELATIFS A L'APPLICATION DU BAREME DE CALCUL DU SUPPLEMENT DE LOYER FIXE PAR LE DECRET N° 2008-825 DU 21 AOÛT 2008

Rappel des modalités de calcul du montant du SLS :

valeur du SLS de référence au m² de surface habitable **X** valeur du coefficient de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social **X** surface du logement

☞ dépassement de 20% des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social

zones géographiques	SLS de référence au m ² /surface habitable	coefficient de dépassement	composition du ménage	surface habitable du logement en m ²	montant de supplément de loyer
zone 1 bis	2,50 €	0,27	isolé	45	30,38 €
	2,50 €	0,27	ménage avec un enfant	60	40,50 €
	2,50 €	0,27	ménage avec 2 enfants	70	47,25 €
zone 1	2,00 €	0,27	isolé	45	24,30 €
	2,00 €	0,27	ménage avec un enfant	60	32,40 €
	2,00 €	0,27	ménage avec 2 enfants	70	37,80 €
zone 2	1,00 €	0,27	isolé	45	12,15 €
	1,00 €	0,27	ménage avec un enfant	60	16,20 €
	1,00 €	0,27	ménage avec 2 enfants	70	18,90 €
zone 3	0,25 €	0,27	isolé	45	3,04 €
	0,25 €	0,27	ménage avec un enfant	60	4,05 €
	0,25 €	0,27	ménage avec 2 enfants	70	4,73 €

☞ dépassement de 50% des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social

zones géographiques	SLS de référence au m ² /surface habitable	coefficient de dépassement	composition du ménage	surface habitable du logement en m ²	montant de supplément de loyer
zone 1 bis	2,50 €	2,07	isolé	45	232,88 €
	2,50 €	2,07	ménage avec un enfant	60	310,50 €
	2,50 €	2,07	ménage avec 2 enfants	70	362,25 €
zone 1	2,00 €	2,07	isolé	45	186,30 €
	2,00 €	2,07	ménage avec un enfant	60	248,40 €
	2,00 €	2,07	ménage avec 2 enfants	70	289,80 €
zone 2	1,00 €	2,07	isolé	45	93,15 €
	1,00 €	2,07	ménage avec un enfant	60	124,20 €
	1,00 €	2,07	ménage avec 2 enfants	70	144,90 €
zone 3	0,25 €	2,07	isolé	45	23,29 €
	0,25 €	2,07	ménage avec un enfant	60	31,05 €
	0,25 €	2,07	ménage avec 2 enfants	70	36,23 €

☞ dépassement de 100% des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social

zones géographiques	SLS de référence au m ² /surface habitable	coefficient de dépassement	composition du ménage	surface habitable du logement en m ²	montant de supplément de loyer
zone 1 bis	2,50 €	5,89	isolé	45	662,63 €
	2,50 €	5,89	ménage avec un enfant	60	883,50 €
	2,50 €	5,89	ménage avec 2 enfants	70	1 030,75 €
zone 1	2,00 €	5,89	isolé	45	530,10 €
	2,00 €	5,89	ménage avec un enfant	60	706,80 €
	2,00 €	5,89	ménage avec 2 enfants	70	824,60 €
zone 2	1,00 €	5,89	isolé	45	265,05 €
	1,00 €	5,89	ménage avec un enfant	60	353,40 €
	1,00 €	5,89	ménage avec 2 enfants	70	412,30 €
zone 3	0,25 €	5,89	isolé	45	66,26 €
	0,25 €	5,89	ménage avec un enfant	60	88,35 €
	0,25 €	5,89	ménage avec 2 enfants	70	103,08 €

☞ dépassement de 150% des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social

zones géographiques	SLS de référence au m ² /surface habitable	coefficient de dépassement	composition du ménage	surface habitable du logement en m ²	montant de supplément de loyer
zone 1 bis	2,50 €	9,91	isolé	45	1 114,88 €
	2,50 €	9,91	ménage avec un enfant	60	1 486,50 €
	2,50 €	9,91	ménage avec 2 enfants	70	1 734,25 €
zone 1	2,00 €	9,91	isolé	45	891,90 €
	2,00 €	9,91	ménage avec un enfant	60	1 189,20 €
	2,00 €	9,91	ménage avec 2 enfants	70	1 387,40 €
zone 2	1,00 €	9,91	isolé	45	445,95 €
	1,00 €	9,91	ménage avec un enfant	60	594,60 €
	1,00 €	9,91	ménage avec 2 enfants	70	693,70 €
zone 3	0,25 €	9,91	isolé	45	111,49 €
	0,25 €	9,91	ménage avec un enfant	60	148,65 €
	0,25 €	9,91	ménage avec 2 enfants	70	173,43 €

ANNEXE 6

L'historique relatif au barème de calcul du SLS depuis 1996

■ Le supplément de loyer avant la réforme de 1996

Le supplément de loyer était facultatif. Il pouvait s'appliquer à tout logement social **dès lors que les revenus des locataires dépassaient les plafonds de ressources**. Il combinait le loyer pratiqué, l'ampleur du dépassement des plafonds de ressources, l'âge et le nombre des personnes vivant au foyer. Aucune valeur minimale ou maximale n'était fixée. La dépense n'était pas plafonnée.

■ La réforme introduite par la loi n° 96-162 du 4 Mars 1996

A l'exception du patrimoine social situé dans les zones urbaines sensibles (ZUS) et les zones de revitalisation rurale (ZRR) où le SLS ne s'applique pas, celui-ci était obligatoire à partir de 40 % de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social. Les organismes avaient toutefois la faculté de l'appliquer à partir d'un seuil de dépassement de 10%.

Les organismes avaient également le choix d'opter soit pour un barème de calcul du SLS national soit un barème de calcul du SLS spécifique.

Le mode de calcul des barèmes défini, associait :

- un coefficient de dépassement des plafonds de ressources par les occupants (identique pour le patrimoine d'un bailleur dans le département) ;
- un supplément de loyer de référence par immeuble ou groupes d'immeubles exprimé en F par m² en tenant compte de la qualité et de la localisation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ;

Les valeurs des coefficients de dépassement de ressources étaient déterminés par tranche de seuil de dépassement de plafonds de ressources et celles du supplément de loyer de référence par zone géographique. Ces valeurs étaient fixées par arrêté ; elles constituaient les valeurs minimales que les organismes devaient respecter. Elles correspondaient également au barème national. Les valeurs s'appliquaient de plein droit si les organismes n'avaient pas délibéré et elles représentaient alors le barème national .

Aucune de ces valeurs n'était plafonnée pour les organismes qui appliquaient un barème de calcul spécifique fixé par une délibération exécutoire.

Toutefois, le montant annuel du SLS était plafonné lorsque le cumul avec le loyer principal excédait 25% des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

■ Les modifications du dispositif fixées par la loi n° 98-657 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998.

Le seuil d'application facultatif du supplément de loyer est passé de 10% à 20% de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

- **La valeur du coefficient** de dépassement du plafond de ressources a été désormais plafonnée à partir du seuil de dépassement de 20% jusqu'au seuil de dépassement de 80% des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social. La valeur de ce coefficient ne pouvait excéder :
 - . **0.75** lorsque le dépassement des plafonds de ressources était au moins égal à 20 % et inférieur à 30 % (pas de valeur minimale);
 - . **1** (seuil minimal en l'absence de barème voté par l'organisme) lorsque le dépassement était compris entre 30% et inférieur à 40 % (pas de valeur minimale);
 - . **1.50** lorsque le dépassement était compris entre 40% et inférieur à 60 % (valeur minimale :1);
 - . **2** lorsque le dépassement était compris entre 60% et inférieur à 80 % (valeur minimale :1.5).
- **Le supplément de loyer de référence par m² habitable était également plafonné**. Il ne pouvait excéder plus de trois fois les minimas fixés par zone.

Les valeurs maximales des coefficients de dépassement et du supplément de loyer de référence ont été fixées par le décret 98-1028 du 13 novembre 1998.

■ Les modifications du dispositif prévues par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Le seuil d'application obligatoire du supplément de loyer est passé de 40% à 60% de dépassement des plafonds de ressources.

Cette disposition est entrée en vigueur avec le décret n° 2002-25 du 03 janvier 2002.

■ La réforme du dispositif par la loi ENL et le décret n° 2008-825 du 21 août 2008 (voir instruction technique)

Evolution du barème de calcul du supplément de loyer de solidarité depuis janvier 1977

	Un seul barème de calcul	Deux barèmes de calcul		Deux barèmes de calcul	
	2009	Depuis 2002 jusqu'au 31 décembre 2008		En janvier 1997 <small>Loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité</small>	
	Barème unique national <small>La loi « ENL » n° 2006-872 du 13 juillet 2006 décret n° 2008-825 du 21 janvier 2008</small>	barème national inchangé depuis 1996	barème fixé par délibération exécutoire <small>modifié par le décret °98-1028 du 13 novembre 1998</small>	barème fixé par délibération exécutoire	barème national
seuil de dépassement des plafonds de ressources	Obligatoire à partir de 20%	Obligatoire à partir de 60% <small>décret n° 2002-25 du 03 janvier 2002</small>	<i>facultatif à partir de 20%</i>	<i>facultatif à partir de 10% jusqu'à 39% obligatoire à partir de 40%.</i>	Obligatoire à partir de 40%
coefficient de dépassement des plafonds de ressources	<i>(Article R.441-21 du CCH)</i> 20% = 0.27 puis pour chaque dépassement de 1%, est ajouté une valeur de : - 0.06 au-dessus de 20% à 59% de dépassement - 0.08 de 60% jusqu'à 149% - 0.1 à partir de 150% de dépassement.	<i>(Article R.441-21 du CCH)</i> 60% à 79% = 1.5 80% et plus = 2	<i>(Article R.441-22 du CCH)</i> respecter les minima du barème national - avec limite de plafonds, selon le seuil de dépassement : 20% à 29% = 0.75 30% à 39% = 1 40% à 59% = 1.5 60% à 79% = 2. Sans limite de plafonds, au-delà de 80% de dépassement.	<i>respecter les minima du barème national - sans limite de plafonds ni de seuil.</i>	<i>(Article R.441-21 du CCH)</i> 60% à 79% = 1.5 80% et plus = 2
le supplément de loyer de solidarité de référence	<i>(Article R.441-21 du CCH) :</i> zone 1bis = 2.50€/m ² zone 1 = 2.00€/m ² zone 2 = 1.00€/m ² zone 3 = 0.25€/m ²	<i>(Article R.441-21 du CCH) :</i> zone 1bis = 0.50€/m ² zone 1 = 0.40€/m ² zone 2 = 0.32€/m ² zone 3 = 0.08€/m ²	<i>(Article R.441-22 du CCH) :</i> respecter les minima du barème national dans la limite d'un plafond qui ne peut excéder le triple des minima du barème national.	<i>respecter les minima du barème national - sans limites de plafonds.</i>	<i>(Article R.441-21 du CCH) :</i> zone 1bis = 0.50€/m ² zone 1 = 0.40€/m ² zone 2 = 0.32€/m ² zone 3 = 0.08€/m ²

ANNEXE 7

MODALITES DE CALCUL DU PLAFONNEMENT DU MONTANT DU SUPPLEMENT DE LOYER

Zone 1 bis

PARIS et les communes limitrophes (St Cloud, Puteaux, Neuilly sur Seine, Levallois-Perret, Clichy, St Ouen, St Denis, Aubervilliers, Pantin, Les Lilas, Pré St Gervais, Bagnolet, Montreuil, Vincennes, Ivry, Montrouge, Malakoff, Issy les Moulineaux, Boulogne Billancourt)

● 1^{er} EXEMPLE: CAS DE PLAFONNEMENT DU MONTANT DE SLS

1. ↪ La situation du locataire assujetti

- une personne seule dispose d'un revenu fiscal de référence mensuel imposable de l'année 2006 de 3 121,17 € .
ainsi le revenu fiscal de référence mensuel excède de 59% les plafonds de ressources en vigueur en 2008 (1 963€)
- la surface habitable du logement est de 60 m²
- le loyer mensuel principal acquitté est de 390 € (soit 6.5€/m² de surface habitable X 60m²).

2. ↪ le calcul du montant du SLS avant plafonnement

SLS de référence = 2.5€/ m² de surface habitable – coefficient de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social : 2.61.

$$2.5€ \times 2.61 \times 60 \text{ m}^2 = \boxed{391.50€}$$

- le montant du loyer principal + le montant du SLS = 390 € + 391.5 € = **781.50€**

3. ↪ le taux d'effort de dépense de logement (le montant du loyer principal + le montant du SLS)

$$\text{soit } 781.50€ / 3\,121,17€ = \underline{25.04\%}.$$

4. ↪ Examen du plafonnement du montant de SLS

- le montant du plafonnement à 25% du revenu fiscal de référence N-2 = 3 121,17 € * 0.25 = 780.29€

Le montant du supplément de loyer est plafonné à:

$$780.29 € - 390€ = \boxed{390.29€}$$

Avant la vérification du plafonnement à 25% de taux d'effort, le montant du SLS est de 391.50€, ce montant est supérieur au montant plafonné de 390.29€.

● 2^e EXEMPLE : CAS DE NON PLAFONNEMENT DU MONTANT DU SLS

1. ↪ La situation du locataire assujetti

- une personne seule dispose d'un revenu fiscal de référence mensuel imposable de l'année 2006 de 3 101,54€ .
ainsi le revenu fiscal de référence mensuel excède de 58% les plafonds de ressources en vigueur en 2008 (1 963€)
- la surface habitable du logement est de 60 m²
- le loyer mensuel principal acquitté est 390 € (soit 6.5€/m² de surface habitable X 60m²).

2. ↪ le calcul du montant du SLS avant plafonnement

SLS de référence = 2.5€/ m² de surface habitable – coefficient de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social : 2.55.

$$2.5€ \times 2.55 \times 60 \text{ m}^2 = \boxed{382.50€}$$

- le montant du loyer principal + le montant du SLS = 390 € + 382.50 € = **772.50€**

3. ↪ le taux d'effort de dépense de logement (le montant du loyer principal + le montant du SLS)

$$\text{soit } 772.50 / 3\,101,54€ = \underline{24.91\%}.$$

4. ↪ Examen du plafonnement du montant de SLS

- le montant du plafonnement à 25% du revenu fiscal de référence N-2 = 3 101,54€ * 0.25 = 775.39€

le produit du supplément de loyer est inchangé : **382.50€**