



## LOCATION

### Location HLM / Supplément de loyer de solidarité (SLS)

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) vise à appliquer un loyer majoré aux personnes occupant un logement locatif social dès lors que leurs ressources sont supérieures à certains plafonds définis pour l'attribution des logements dans le parc HLM.

La loi ENL du 13 juillet 2006 (*art. 71*) a modifié certaines dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité (SLS) :

- la perception du supplément de loyer par les organismes d'HLM est désormais rendue obligatoire, dès lors que les ressources des locataires dépassent de 20 % le plafond de ressources pour l'ensemble du foyer (auparavant le SLS était obligatoire lorsque le dépassement était de 60% mais les bailleurs pouvaient appliquer le SLS par délibération exécutoire dès que le dépassement était de 20 %) ;
- la loi a supprimé la faculté pour les bailleurs d'opter pour un barème de calcul fixé par délibération ;
- le SLS est inscrit dans les orientations du programme local de l'habitat (PLH) qui peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers où il ne s'applique pas ;
- l'organisme HLM a la possibilité de prévoir l'adaptation du SLS dans le cadre d'une convention globale de patrimoine signée avec l'Etat ou à défaut d'appliquer les modalités de calcul du SLS fixées selon un barème unique national.

Pour tenir compte de ces modifications, un décret en Conseil d'Etat fixe les nouvelles règles de calcul du barème national et adapte les dispositions réglementaires du CCH (*décret du 21.8.08 : JO du 23.8.08*).

#### **Barème national unique** (*CCH : art. R.441-21*)

Le supplément de loyer de solidarité résultant du barème unique national est calculé selon les modalités suivantes :

$SLS = CDPR$  (coefficient de dépassement du plafond des ressources)  $\times$  SLR (supplément de loyer de référence)

*Le coefficient de dépassement du plafond des ressources*

Il est égal à :

- 0,27 si le dépassement est égal à 20 % ;
- pour chaque dépassement supplémentaire de 1%, est ajouté une valeur de :
  - o 0,06 pour les seuils au-dessus de 20 % jusqu'à 59 % de dépassement
  - o 0,08 pour les seuils de 60 % jusqu'à 149 % ;
  - o 0,1 pour les seuils de 150 % et plus (en l'état le décret comporte une erreur qui devrait être prochainement rectifiée. La valeur indiquée est de : 40,1).



### *Le supplément de loyer de référence*

La valeur du supplément de loyer de référence est fixée par mètre carré habitable mensuel à :

- 2,50 € pour les logements situés à Paris et dans les communes limitrophes (zone 1 bis) ;
- 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 (zone 1) ;
- 1,00 € pour les logements situés dans le reste de la région d'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 d'Ile-de-France (zone 2) ;
- **0,25 € pour les logements situés dans les départements d'outre-mer et dans le reste du territoire national (zone 3).**

**A compter du 1er janvier 2010, les montants de supplément de loyer de référence sont révisés le 1er janvier de chaque année par indexation sur l'évolution de l'IRL (loi du 6.7.89 : art.17 d /CCH : art. R.441-20).**

### *Le plafonnement du montant du SLS*

Le plafonnement du montant du supplément de loyer de solidarité, cumulé avec le loyer principal, est maintenu à 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer mais il peut être porté à 35 % des ressources par le programme local de l'habitat (PLH) (loi ENL : art. 71 et R.441-20).

### *Liquidation provisoire du SLS (CCH : art. R.441-26)*

Dans le cas où le SLS est liquidé provisoirement, à la suite d'un défaut de communication par le locataire de ses avis d'imposition, la valeur maximale du coefficient de dépassement des plafonds de ressources est fixée à 14,90. Le montant maximum de l'indemnité pour frais de dossier sera fixé par arrêté du ministre chargé du logement.

### **Les ressources (CCH : art. R.441-23)**

#### *Plafond des ressources à retenir*

Les références des textes relatifs aux plafonds de ressources à prendre en compte pour le calcul du SLS sont actualisées et précisées.

Pour la métropole : application des plafonds de ressources relatifs aux logements locatifs sociaux fixés à l'annexe 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié (CCH : R.331-12 première phrase).

**Pour les départements d'outre-mer : application des plafonds de ressources prévus par l'arrêté en application de l'article L.472-1 du CCH.**

Pour les logements locatifs sociaux financés à l'aide de prêts prévus à l'article R.331-17, aux logements mentionnés à la deuxième phrase de l'article R.353-11, ainsi qu'aux logements attribués dans les conditions fixées au II de l'article R.331-12 : application des plafonds de ressources majorés.

### **Renseignements statistiques sur l'occupation des logements (CCH : art. R.442-13 et R.442-14)**

Les catégories d'organismes bailleurs soumises à l'obligation de communiquer tous les trois ans au représentant de l'Etat dans le département, des renseignements statistiques sur l'occupation de leur parc social sont élargies. Depuis la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002 et de la loi ENL du 13 juillet 2006, cette obligation n'incombe plus uniquement aux organismes d'HLM et aux SEM, mais aussi aux organismes bailleurs détenant 5 logements conventionnés et plus mentionnés au dernier alinéa de l'article L.442-5.

### **Modalités d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions (décret : art.3)**

L'entrée en vigueur du dispositif est fixée au 1er janvier 2009.

Sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale lorsqu'il est décidé, avant le 1er janvier 2009, d'élaborer un PLH (Programme Local de l'Habitat) ou de modifier un programme local de l'habitat existant et de se prononcer en faveur de la détermination de zones géographiques ou de quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas, les dispositions du barème national ne s'applique que sous réserve des dispositions de ce programme à compter de son adoption.

De même, lorsqu'un organisme HLM ou une SEM décide avant le 1er janvier 2009, d'engager une procédure d'élaboration d'une convention globale de patrimoine, les dispositions du barème national ne s'appliquent que sous réserve des dispositions de cette convention à compter de sa conclusion.

A défaut d'adoption du PLH ou de la convention globale de patrimoine avant le 1er janvier 2010, les dispositions du barème national entrent en vigueur à cette date.

### **Adaptations réglementaires**

Les articles R.441-22, R.441-24 et R.441-25 sont abrogés.

L'article R.441-22 ainsi que le R.441-24 portaient sur les modalités de fixation du SLS selon une délibération exécutoire de l'organisme bailleur. Dispositions rendues caduques puisque la loi ENL a supprimé la possibilité pour les bailleurs d'opter pour un barème de calcul fixé par délibération.

L'article R.441-25 concernait la valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources dans le cas où le SLS est liquidé provisoirement. Cette question est désormais traitée par l'article L.441-26.

L'article R.441-31 3° est modifié et le 4° abrogé pour tenir compte de la modification apportée par la loi ENL au champ d'application du SLS (*CCH : art. L.441-14*).

L'article R.481-5 est abrogé. Cet article qui avait pour objet d'étendre aux SEM, l'obligation de transmission de renseignements statistiques, devient caduc avec la nouvelle rédaction de l'article L.442-5 qui reprend la même disposition.

***Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux***

