



**Le supplément de loyer solidarité  
(analyse de l'ensemble du dispositif)  
Loi du 13.7.06 et décret du 21.8.08**

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 aux plafonds définis pour l'attribution des logements sociaux.

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

- un barème national unique est instauré, les bailleurs n'ont plus la faculté d'opter pour un barème de calcul fixé par délibération (*les articles L.441-5 à L.441-7 du CCH relatifs à l'option pour un barème de calcul fixé par délibération exécutoire, sont abrogés*);
- le SLS s'applique dès que les ressources dépassent d'au moins 20 % les plafonds de ressources applicables pour l'attribution d'un logement HLM. (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 %) (CCH : L.441-3).

Les principes de calcul du montant du SLS restent les mêmes :

Le montant du SLS est égal au produit de la surface habitable du logement, par :

- le coefficient de dépassement du plafond de ressources,
- et par le supplément de loyer de référence dont la valeur est fixée par en euros par m<sup>2</sup> habitable selon des zones géographiques.

Le montant du SLS cumulé avec le loyer, est plafonné à 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer, mais ce plafonnement peut être porté au maximum à 35 % du loyer par le programme local de l'habitat/PLH (CCH : L.441-4).

## Logements exclus du champ d'application du SLS

### En raison du financement de l'opération

Sont exclus du champ d'application du SLS en métropole et dans les DOM :

- les logements financés en PLI et PLS (mars 1992 à mai 1993) ou sur fonds propre ;
- les logements locatifs ayant bénéficié d'une subvention de l'ANAH (CCH : art. L.441-14).

Cette exemption présente un caractère définitif, quel que soit le statut actuel des logements, du propriétaire ou du gestionnaire. Ainsi, un logement réhabilité avec une subvention ANAH, racheté ultérieurement par un organisme HLM et conventionné à l'APL est hors champ d'application du SLS.

- les ILN ;
- les ILM dans les DOM.

Remarque :

Dans le cas d'une acquisition en milieu occupé financé par prêt aidé par l'Etat, en métropole et dans les DOM, le locataire déjà en place avant l'acquisition du logement et dépassant les plafonds de ressources est soumis à un loyer maximal dérogatoire. La doctrine DHUP admet que ce locataire soumis au dispositif de loyer dérogatoire, est exonéré du SLS, en considérant que le SLS est déjà inclus dans le loyer pratiqué.



## En raison de l'usage du logement

Le SLS s'applique aux logements locatifs sociaux à usage d'habitation personnelle ou usage mixte (habitation et professionnelle).

Il s'applique également aux logements loués à des personnes morales et donnés en sous-location à des personnes physiques (CCH : L 442-8-2 al 4).

Sont exclus du champ d'application du SLS, les logements foyers, les logements annexes de locations commerciales et faisant l'objet d'un bail commercial, les locaux loués à une association, dès lors qu'ils sont affectés à un autre usage que l'habitation.

## En raison de la localisation du logement (CCH : art. L.441-3)

Le SLS s'applique en métropole et dans les DOM. Toutefois, il n'est pas applicable :

- dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles (ZUS) mentionnées à l'article 1466 A I du code général des impôts, c'est-à-dire dans les grands ensembles et quartiers d'habitat dégradés. La liste et la délimitation des zones urbaines sensibles sont actuellement définies par le décret du 26 décembre 1996 et un arrêté du 12 juillet 2004 relatif à la population totale des communes situées en ZUS ;
- dans les zones de revitalisation rurale (ZRR) 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 ZRR.

## Logements soumis à des règles particulières d'application du SLS

Deux procédures permettent de déroger aux règles de droit commun du SLS :

- les EPCI (établissement public de coopération intercommunale) peuvent décider avant le 1er janvier 2009 d'élaborer ou de modifier le programme local de l'habitat (PLH), pour exclure certaines zones géographiques ou quartiers du SLS, définir des orientations relatives à sa mise en œuvre et prévoir un plafonnement maximum du taux d'effort pour les locataires assujetti à 35 %. Le PLH doit comportant des dispositions particulières doit être adopté avant le 1er janvier 2010 ;
- les organismes HLM et SEM peuvent engager une procédure d'élaboration d'une convention globale de patrimoine avant le 1er janvier 2009 afin de déroger aux règles de droit commun d'application du SLS. La convention globale de patrimoine doit être conclue avant le 1er janvier 2010.

Dans les ces deux cas, durant la période transitoire, les bailleurs sociaux concernés continuent d'appliquer le barème de calcul du SLS pratiqué antérieurement (soit barème national antérieur, soit barème déterminé par délibération) au nouveau barème de calcul national. Au 1er janvier 2010, à défaut de l'aboutissement de ces procédures, le nouveau barème national s'applique.

## L'appréciation du dépassement des plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont différents selon le mode de financement du logement social occupé par le locataire.

### Les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer

*CCH : art. L.441-3 al 3, R.441-23 1° et arrêté de 29.7.87 modifié*

Les ressources à prendre en considération sont les revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de l'ensemble des personnes vivant au foyer. 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.

La composition du ménage prise en compte par le bailleur est celle qui ressort de l'enquête annuelle « ressources ».

Toutefois, en cas de modification en cours d'année, il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale, à condition qu'elle soit dûment justifiée.

Dans les deux cas, le locataire doit en informer le bailleur et apporter les justifications nécessaires.

Le bailleur doit prendre en compte cette nouvelle situation et revoir les conditions de liquidation du SLS à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel il est informé de la modification.

## L'enquête « ressources » et liquidation provisoire du SLS en cas de non-réponse

CCH : art. L.441-9 et R.441-26

Pour connaître les locataires susceptibles d'être assujettis au SLS, les bailleurs, chaque année, demandent aux locataires de leur communiquer certaines informations :

- les avis d'imposition ou de non imposition à l'impôt sur le revenu ;
- les renseignements sur le niveau de ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer (nombre des personnes (vivant au foyer) âge, nombre des personnes à charge et justification que ces personnes sont à charge, date du mariage des conjoints...).

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 (APL, AL). Toutefois, l'année où est conduite l'enquête d'occupation du parc social (L. 442-5), 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 social. (L'enquête est soumise aux procédures de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés). Le locataire dispose d'un délai d'un mois pour répondre. A défaut de réponse dans ce délai, le bailleur met en demeure le locataire de répondre à l'enquête dans un nouveau délai de quinze jours. La mise en demeure reproduit à peine de nullité les dispositions de l'article L.441-9. A défaut de réponse du locataire, le bailleur liquide provisoirement le SLS (le trop perçu éventuel étant remboursé au locataire dans un délai de deux mois suivant communication des renseignements demandés) sur la valeur maximale du coefficient de dépassement des plafonds de ressources fixée à 14,90. Le montant maximum de l'indemnité pour frais de dossier sera fixé par arrêté du ministre chargé du logement (elle devrait s'élever à 25 euros).

### Le type de financement du logement et les plafonds de ressources correspondants

Sont soumis au SLS, les logements construits, acquis et améliorés ou améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL (CCH : art. L.441-1 al 1).

Les plafonds de ressources relatifs à l'attribution des logements sociaux sont déterminés en fonction de la nature juridique du financement de l'opération.

Rappel : le SLS s'applique dès que les ressources dépassent d'au moins 20 %, les plafonds de ressources applicables pour l'attribution du logement HLM.

Les plafonds de ressources sont fixés par arrêté (*arrêté du 29.7.87 modifié par l'arrêté du 3.12.07*) et révisés annuellement en fonction de l'évolution du SMIC (loi du 29.7.98 : art. 56).

Ils sont fixés par référence au nombre de personnes à charge, à la catégorie du ménage et à la localisation du logement.

### Pour la métropole

- Plafonds de ressources PLUS (annexe I de l'arrêté du 29.7.87 modifié).  
Logements financés avec les prêts suivants :
  - PLUS ;
  - PLA-CDC ;
  - PALULOS ;
  - Financements antérieurs à la loi du 3.1.77 (PSR, PLR, HLMO, ILM) ;
  - PLA sociaux (PLATS, d'insertion, d'intégration) ;
  - et les logements ayant bénéficié du dispositif « RAPAPLA » (dispositif de rachat d'un PAP par un PLA CDC).
- Plafonds de ressources PLUS majorés de 20 % (*annexe I de l'arrêté du 29.7.87*)  
Logements financés avec un PLUS et attribués à des personnes dont l'ensemble des ressources est supérieur de 20 % au plafond PLUS (*R.331-12 II*).
- Plafonds de ressources PLUS majorés de 30 % (*annexe I de l'arrêté du 29.7.87*)
  - Logements financés avec un PLS (*R.331-17*),
  - Logements financés avec un prêt conventionné locatif (*CCH : R.353-11*) géré ou appartenant à un organisme HLM,
  - PLA-CFF dénommés à partir de 96, PPLS puis PCLS avant de devenir PLS.
- Plafond de ressources PLUS majorés de 50 % (*annexe I de l'arrêté du 29.7.87*)  
Logements « ILM28 » (*CCH : art. L.442-10*).

## Pour les DOM

Les plafonds pris en compte pour calculer le SLS sont ceux fixés par l'arrêté du 13 mars 1986 modifié pour l'accès aux logements LLS (CCH : art. R. 441-23 1°) ; sont concernés, les logements financés avec PSR, PLR, HLMO, LLS, LLSS, LLST.

Ce sont les logements appartenant aux organismes d'HLM ou gérés par eux ou appartenant à une SEM de la loi du 30 avril 1946 ou à une SEM locale, lorsqu'ils ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat (PSR, PLR, HLMO, LLS, LLSS), à l'exclusion des immeubles à loyer moyen et des logements financés sans concours financier de l'Etat.

Pour les locataires occupant un logement financé par un PLS (CCH : R.372-21) les plafonds de ressources applicables sont fixés par référence aux plafonds de ressources majorés fixés à l'annexe 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié majorés de 50 % (article 1er du 4ème arrêté du 13.3.86 modifié et arrêté du 12.4.05).

## Détermination du SLS (barème national)

CCH : art. L.441-4

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

$SLS = CDP \times SLR \times S$   
SLS = CDP (coefficient de dépassement du plafond des ressources) x SLR (supplément de loyer de référence) x Surface habitable en m<sup>2</sup> du logement.

Le SLS est exigible dès que le dépassement du plafond de ressources pour l'attribution d'un logement HLM est au moins égal à 20 % (CCH : art. L.441-3).

L'entrée en vigueur du dispositif est fixée au 1er janvier 2009 (sauf dérogations PLH et conventionnement global).

### Valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources (décret du 21.8.08 / CCH : art. R.441-21)

Taux de dépassement	Coefficient de dépassement
Egal à 20 %	0,27
Seuil supérieur à 20 % jusqu'à 59 %	+ 0,06 pour chaque dépassement supplémentaire de 1 %
Seuil de 60 % jusqu'à 149 %	+ 0,08 pour chaque dépassement supplémentaire de 1 %
Egal à 150 % et plus	+ 0,1 pour chaque dépassement supplémentaire de 1 %

### Valeurs du montant par m<sup>2</sup> habitable du supplément de loyers de référence

Zones géographiques	Montant mensuel par m <sup>2</sup> habitable
<b>Zone I bis</b> (Paris et communes limitrophes)	2,50 €
<b>Zone I hors Ile-de-France</b> (autres communes de l'agglomération parisienne et communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région Ile-de-France)	2,00 €
<b>Zone II</b> (reste de la région Ile-de-France – agglomération et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants – communes rattachées à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLH regroupant plus de 100 000 habitants – zones d'urbanisation et villes nouvelles hors région Ile-de-France)	1,00 €
<b>Zone III</b> (reste du territoire national et des DOM)	0,25 €



A compter du 1er janvier 2010, les valeurs des suppléments de loyers de référence fixées par zone géographiques sont révisées 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.441-21*).

Pour calculer le SLS, la zone géographique à prendre en compte est celle définie à l'article R 441-21 et la définition de la surface habitable d'un logement relève de l'article R.111-2.

## **Le plafonnement du montant du SLS**

*CCH : art. L.441-4 et R.441-20*

Le montant du SLS, cumulé avec le montant du loyer principal ne peut excéder 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Il peut être porté à 35 % des ressources par le programme local de l'habitat (PLH). Les ressources à prendre en considération sont les revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Après avoir calculé le SLS avant plafonnement, le bailleur calcule la différence entre : 25 % (ou le plafonnement défini par le PLH dans la limite de 35 %) des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer = R (pour l'appréciation des ressources cf. § appréciation des ressources) et le montant du loyer principal (hors charges locatives) = L.

Si  $R - L > SLS$ , le montant du SLS n'est pas modifié.

Si  $R - L < SLS$ , le montant du SLS est ramené à la valeur de cette différence.

Si  $R - L = 0$  ou une différence négative, le montant du SLS est égal à 0.

## **L'information du locataire**

Les textes réglementaires ne précisent aucune obligation particulière d'information préalable cependant il semble possible de se référer (dans l'attente d'une nouvelle circulaire) à celle de 96 (circulaire du 29.4.96).

Celle-ci prévoit :

Le SLS sera mis en recouvrement en même temps que le loyer et apparaîtra sur le même avis d'échéance. Préalablement, le bailleur devra fournir au locataire une information complète lui permettant de vérifier le montant du SLS exigé. Cette information devra au moins comporter :

- le détail du calcul du SLS,
- la mention que le locataire peut faire état de toute modification influant sur le calcul du SLS.

## **L'enquête annuelle sur l'application du supplément de loyer de solidarité**

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. Le questionnaire fixant les renseignements statistiques et financiers 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 supplément de loyer dans le département. Ce rapport est soumis pour avis au conseil régional de l'habitat (*CCH : art. L.441-10*). Selon une périodicité biennale, le gouvernement élabore un rapport national déposé sur le bureau des assemblées.

L'année considérée, les données recueillies par les DDE auprès des bailleurs sociaux sont communiquées au niveau national au 1er juillet pour élaborer le rapport sur l'application du supplément de loyer de solidarité.

## **L'enquête triennale sur l'occupation**

*CCH : art. L.442-5*

Le Gouvernement dépose tous les trois ans sur le bureau des assemblées un rapport sur l'occupation des logements d'habitations à loyer modéré et son évolution. A cette fin, les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent les renseignements statistiques nécessaires au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements, après avoir procédé à une enquête auprès de leurs locataires.

Les locataires sont tenus de répondre dans le délai d'un mois. A défaut, le locataire défaillant est redevable à l'organisme d'habitations à loyer modéré d'une pénalité de 7,62 €, majorée de 7,62 € par mois entier de retard.

Cette majoration n'est pas applicable lorsque le locataire peut justifier des difficultés particulières l'ayant empêché de répondre.

L'enquête triennale remplace l'enquête annuelle décrite ci-dessus.