

L'instruction technique

*relative à la mise en œuvre
du supplément de loyer de solidarité
(mise à jour 2010)*



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Ministère
de l'Écologie,
de l'Énergie,
du Développement
durable
et de la Mer

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

www.developpement-durable.gouv.fr

SOMMAIRE

	page
■ Les textes applicables	3
● Les textes applicables avant la réforme de 2006	
● Les textes relatifs à la réforme de 2006	
☞ les textes législatifs	
☞ les textes réglementaires	
■ Le champ d'application du SLS	5
1. L'usage du logement	
2. La localisation du logement	
3. Le statut juridique des bailleurs sociaux	
4. Le mode de financement du logement	
■ Cas d'exemption du supplément du loyer de solidarité	6
1. La localisation du logement	
2. Le financement de l'opération	
3. L'usage du logement (métropole et DOM)	
■ Le barème de calcul du SLS de droit commun	8
1. Le seuil de dépassement du plafond de ressources à partir duquel le SLS est obligatoire	
2. Le mode de calcul	
■ L'enquête « ressources »	9
1. Le champ de l'enquête	
2. Le contenu de l'enquête	
3. L'information du locataire enquêté (<i>art. L.411-9 du CCH</i>)	
4. Les pénalités et frais de dossiers en cas de non réponse à l'enquête « ressources »	
■ Le calcul du dépassement des plafonds de ressources	11
1. Les ressources (<i>art. L.441-3 alinéa 2 et R.441-23 1° et 2° du CCH</i>)	
2. Les plafonds de ressources	
■ Le plafonnement du montant du SLS	13
■ L'information du locataire assujetti au SLS	14
■ Les sanctions à l'égard des bailleurs	15
■ L'enquête statistique sur l'application du SLS	15
■ Les dispositions transitoires d'application du SLS en 2009 et 2010	16
■ La modulation du barème de calcul du SLS dans la C.U.S. conclue	17
1. Les textes applicables	
2. Le dispositif	
3. L'entrée en vigueur du dispositif	
■ La dérogation au SLS dans la C.U.S. conclue	18
■ Le champ géographique des adaptations locales du SLS (<i>exemption, dérogation, dispositif de modulation du calcul du SLS</i>)	18
■ Les annexes	

L'INSTRUCTION TECHNIQUE 2010

(en 2011, une mise à jour est prévue pour intégrer l'entrée en vigueur des C.U.S.)

Les textes applicables

↳ Les textes applicables avant la réforme de 2006

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 notamment 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 réforme de 2006

☞ 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 donnent 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 articles 1er, 61,62 et 65 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) apportent des modifications au dispositif existant.
 - ◆ L'article 1er prévoit dans le cadre de la convention d'utilité sociale (C.U.S.) conclue de moduler le barème de calcul du SLS dans des zones de tensions locatives.
 - ◆ l'article 61 donne une nouvelle définition des personnes vivant au foyer. Cette définition est applicable dans le cadre du SLS.
 - ◆ L'article 62 a prévu un second dispositif de plafonnement du montant de SLS à acquitter par le locataire assujéti. La dépense de logement (*loyer principal + montant de SLS*) de ce locataire ne peut excéder un montant plafond de loyer mensuel au m² de surface habitable.
 - ◆ L'article 65 a prévu une baisse des plafonds de ressources applicables (- 10,3 %) et les conditions de leur révision annuelle en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL).

Se reporter aux décrets ci-après pour l'application de ces mesures législatives.

☞ les textes réglementaires

- 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.
- Le décret n° 2009-930 du 29 juillet 2009 portant application de l'article 62 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 *introduit un second dispositif de plafonnement du montant de SLS liquidé par le bailleur.*
- Le décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré *reporte au 1er janvier 2011 le délai indiqué au dernier alinéa de l'article 3 du décret du 21 août 2008 qui prévoit l'entrée en vigueur du barème national de SLS a défaut de l'adoption d'un PLH ou de la conclusion d'une C.U.S..*
- Le décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009 relatif au SLS *prévoit le dispositif de modulation du barème de calcul du SLS en zone tendue mentionné à l'article L 445-1 du CCH (article 1^{er} loi Molle) et l'arrêté du 30 décembre 2009 définit ces zones tendues.*

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. 445-1, 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. 445-14, R 472-1 et R. 481-4.

En annexe 1 : vous trouverez un historique du barème de calcul du SLS depuis 1996.

En annexe 2 : vous trouverez une synthèse des textes législatifs et réglementaires relatifs à la réforme du SLS depuis 2006.

Le champ d'application du SLS

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

1. L'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. La 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 - Mayotte deviendra le 5ème DOM en 2011 et sera donc à terme soumis au SLS)

3. Le 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 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

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

* article L.421-1 du CCH.

4. Le 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 (PCL) géré ou appartenant à un organisme HLM consentis après l'entrée en vigueur du décret n° 2002-848 du 3/05/2002 (voir l'article R.353-11 du CCH modifié par le décret n° 2002-848 du 3/05/2002),

ainsi qu'aux logements ayant bénéficié du dispositif « RAPAPLA » (2).

Il est précisé que 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, sont soumis au supplément de loyer de solidarité.

En annexe 3 : vous trouverez le tableau récapitulatif des 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° 96-1154 du 26 décembre 1996 modifié 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.,
- dans **le cadre du programme local de l'habitat (PLH)**
La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a introduit l'article L.441-3-1 du CCH qui prévoit qu'**après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département**, le PLH peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le SLS ne s'applique pas.

Il est indispensable que le choix de ces zones ou quartiers exemptés de SLS soit fondé sur des données objectives et fasse l'objet d'un diagnostic partagé qui s'inscrive au cours de la procédure :

- ◆ d'élaboration du PLH,
- ◆ ou de modification, si le PLH a été adopté.

(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.

En tout état de cause l'inscription de conditions spécifiques d'application du SLS dans un PLH prévue par l'article L.441-3-1 implique :

- l'association au projet d'élaboration ou de modification du PLH des bailleurs sociaux dont le patrimoine entre dans le champ d'application du SLS ;
- l'avis conforme du représentant de l'Etat dans le département (*article L.441-3-1 du CCH*) ;
- la transmission pour avis aux personnes morales associées au projet d'élaboration ou de modification du PLH et notamment aux communes membres de l'EPCI.

L'exemption de SLS pour des zones géographiques ou quartiers est applicable dès lors que l'élaboration ou la modification du PLH est devenue exécutoire. Cette exemption s'impose à une convention d'utilité sociale en cours de validité.

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.

En revanche, les locataires en place lors de l'acquisition du logement, redevables d'un loyer pratiqué inférieur au loyer plafond inscrit dans la convention APL, sont assujettis au SLS dès lors que leurs revenus excèdent de 20 % et plus les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

- en métropole uniquement, aux ILN, PLI, PLS (*consentis de mars 1992 à mai 1993*), aux PAP locatifs, aux prêts conventionnés locatifs à l'exception de ceux visés à l'article R.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.

Le barème de calcul du SLS de droit commun

Il s'agit du barème de calcul du SLS de droit commun prévu par l'article R.441-21 du CCH modifié par le décret n° 2008-825 du 21 août 2008.

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

Le SLS est obligatoire dès que le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 20 % (article L.441-3 du CCH). Aucun SLS ne peut être exigé en dessous de ce seuil.

2. Le 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 euros 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 (SLR)

Il s'agit d'un montant mensuel en euros par m² de surface habitable (1) fixé par zone géographique conformément au 2° de l'article R.441-21 du CCH ; ces zones traduisent les niveaux de tensions locatives et foncières et sont spécifiques au SLS.

Au 1er janvier 2010 les valeurs du SLR révisées s'établissent comme suit :

- 2,51 € pour les logements situés à Paris et dans les communes limitrophes ;
- 2,01 € 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 (2).
- 0,25 € pour les logements situés dans les départements d'outre-mer et dans le reste du territoire national.

En effet, chaque année ces valeurs de SLR sont automatiquement révisées au 1er janvier conformément au dernier alinéa de l'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 est intervenue le 1^{er} janvier 2010.

L'indexation intervient conformément 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 du dernier indice connu. Pour la révision du 1er janvier 2010, l'IRL est ainsi celui du 3^{ème} trimestre 2009 soit +0,32 % (3).

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.

(1) La définition de la surface habitable est fixée par les dispositions de l'article R.111-2 du CCH.

(2) Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n° 2009-1707 du 30/12/2009, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires, le chiffre de la population totale est celui auquel il convient de se référer pour l'application des lois et règlements à compter du 1^{er}/01/2010.

(3) Les montants de SLR obtenus, à partir des valeurs du 1er janvier 2009, en appliquant une hausse de 0,32 % ont été arrondis conformément à ce que prévoit la réglementation européenne à savoir :

- si le 3^{ème} chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit au centime inférieur,
- s'il est égal ou supérieur à 5, on arrondit au centime supérieur.

↳ le coefficient de dépassement des plafonds de ressources (CDPR)

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 le dispositif de modulation du SLS en zone tendue prévu par l'article R.441-21-1, voir page 17 de la présente instruction.

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 4 : un tableau d'équivalence des valeurs des seuils et des coefficients de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc 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 barème de droit commun.

En annexe 6 : des exemples relatifs à l'application du barème de calcul du surloyer selon différents seuils de dépassement des plafonds de ressources d'attribution d'un logement du parc locatif social.

L'enquête « ressources »

Cette enquête, prévue par l'article L.441-9 est soumise aux procédures de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Elle 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. Le 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..101-1 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 entrant ou non dans le champ d'application du SLS.

2. Le 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 permet 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*).

3. L'information du locataire enquêté (*art.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. Les 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 (*art.. 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" (*art. 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 ».

(1) Cette notion est précisée page 11 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°).

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.

Exemple : en application de l'article R 441-23 du CCH, pour le règlement du SLS effectué pour l'année 2010, le bailleur demande au cours du 3^{ème} trimestre 2009, le revenu fiscal de référence de l'année 2008, inscrit dans l'avis d'imposition délivré par le directeur des impôts.

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. L'article L.441-3 du CCH 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° du CCH).

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 sont celles figurant à l'article 61 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et codifié à l'article L.442-12 du CCH.

Ce sont :

- ◆ le ou les titulaires du bail,
- ◆ les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaire(s) du bail,
- ◆ le partenaire lié avec le titulaire du bail par un pacte civil de solidarité,
- ◆ 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.

En annexe 13 : vous trouverez une fiche reprenant les articles précités du code général des impôts.

Dans le cas où le bailleur a donné un logement en location à une personne morale qui sous-loue à des personnes physiques, les sous-locataires sont assimilés aux locataires dans les conditions de l'article L. 442-8-2.

2. Les plafonds de ressources

(voir l'annexe 3 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 à l'exception de l'année 2010 pour laquelle les plafonds applicables sont ceux fixés par l'arrêté 29 mai 2009 (JO du 12 juillet 2009) modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987.

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 gérés 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) ou d'un **ILM 28** non conventionné, les plafonds de ressources applicables sont également ceux fixés en annexe I de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié majorés de 50 %.

- 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 de l'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.327-21 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).

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).

(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 social 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.

La modification de la composition du ménage ou de ses ressources telle que prévue à l'article L.441-3 du CCH est prise en compte pour le calcul du dépassement du plafond de ressources du locataire à partir du mois qui suit la survenance de l'événement et sur la base de justificatifs dûment transmis à l'organisme d'habitations à loyer modéré dans le délai de trois mois suivant la survenance de l'événement.

En cas de transmission de ces pièces après ce délai, cette modification est prise en compte à partir du mois qui suit cette transmission (art. R.441-23 du CCH modifié par l'article 3 du décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009).

Le plafonnement du montant du SLS

Deux dispositifs permettent de plafonner le montant de SLS à acquitter. Ils sont prévus par les articles L.441-4 et R.441-20 du CCH. En fonction de la situation du locataire, le bailleur appliquera l'un ou l'autre.

- Le plafonnement intervient lorsque la somme du loyer principal (*sans les charges locatives*) et du montant du supplément de loyer excède 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*). Le PLH peut donc prévoir un taux compris entre 25 et 35 % (art. L.441-3 du CCH).

- Un second dispositif de plafonnement du montant de SLS à acquitter par le locataire assujetti a été mis en place par l'article 62 de la loi n°2009-323 du mars 2009.

Ainsi, le cumul du loyer principal (*sans les charges locatives*) avec le montant de SLS ne peut excéder un montant plafond de loyer mensuel par m² de surface habitable.

Le décret n° 2009-930 du 29 juillet 2009 qui a introduit l'article R.441-20-1 du CCH fixe les valeurs plafonds de loyer mensuel en m² de surface habitable par zone géographique.

Ce second dispositif de plafonnement du montant de SLS est applicable depuis le 1^{er} juin 2009 (article 62 de la loi n°2009-323 du mars 2009).

Conformément au dernier alinéa de l'article R.441-20-1 du CCH, les valeurs plafonds de loyer mensuel au m² de surface sont révisées chaque année en tenant compte de la variation de l'IRL.

Les valeurs plafonds de loyer mensuel au m² de surface habitable révisées (1) au 1^{er} janvier 2010 sont les suivantes:

- ◆ zone A : 21,72 €
- ◆ zone B1 : 15,10 €
- ◆ zone B2 : 12,35 €
- ◆ zone C : 9,05 €

La liste des communes classées par zone géographique est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement (JO du 3 mai 2009).



(1) voir page 8 de la présente instruction, la règle d'arrondi relative à la révision des valeurs monétaires du supplément de loyer de référence.

Après le calcul du montant du supplément de loyer suivant le barème national de droit commun (art. R.441-21-du CCH) ou le barème modulé (art. R.441-21-1 du CCH), le bailleur vérifie :

- ◆ le taux d'effort de la dépense de logement (*loyer principal et montant du SLS*) du locataire assujéti par rapport aux revenus fiscaux de référence de l'année N - 2.

La somme du loyer principal et du SLS doit être strictement inférieure au taux d'effort strict (1) 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.

- ◆ que la somme du loyer principal et du SLS n'excède pas au m² la valeur plafond des loyers mensuels au m² de surface habitable prévu selon la zone géographique concernée (A, B1, B2 ou C) fixée par l'article R.441-20-1 du CCH.

En annexe 7 et 8 : vous trouverez des exemples concernant les modalités de calcul de ces deux dispositifs de plafonnement du montant du SLS à acquitter par le locataire assujéti.

L'information du locataire assujéti 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 assujéti au SLS, une information lui permettant de vérifier le montant du supplément de loyer exigé.

Celle-ci 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 (2) 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 selon l'un des dispositifs appliqué :
 - taux d'effort à 25% des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer, sont précisés:
 - ◆ 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 du SLS 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*).
 - valeur plafond de loyer mensuel au m² de surface habitable fixée par l'article R.441-20-1 du CCH, sont indiqués :
 - ◆ la zone géographique de localisation du logement et la valeur plafond de loyer mensuel ;
 - ◆ le montant du SLS avant et après plafonnement.

(1) Le PLH peut fixer un taux entre 25 % et 35% conformément aux dispositions de l'article L.441-3 du CCH.

(2) Etabli sur la base soit du barème de calcul de SLS de droit commun, soit du barème de calcul du SLS modulé selon les dispositions de l'article R.441-21-1 du CCH ou du barème de calcul fixé selon les dispositions prévues par l'article L.441-12 du CCH.

Par ailleurs, il est également important de rappeler au locataire assujéti qu'en cas de modification de la composition du ménage ou de baisse de revenus d'au moins 10 p 100, une régularisation du montant de SLS à acquitter intervient 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 (*article 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 n° 62-1587 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 du CCH 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. L'information demandée porte strictement sur des données de gestion détenues par le bailleur social.

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. Cette obligation législative qui relevait antérieurement de l'article L.441-10 du CCH est désormais fixée par l'article L.101-1 du CCH ⁽¹⁾.

Lors de l'année considérée, les données collectées par les directions départementales des territoires (DDT) ou directions départementales de la cohésion sociale (DDCS) auprès des bailleurs sociaux sont transmises au niveau national avant le 1^{er} juillet pour établir le rapport sur l'application du SLS.



(1) Cette modification a été introduite par l'article 80 de la loi 2009-256 du 19 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures.

Les dispositions transitoires d'application du SLS en 2009 et 2010

Le barème de calcul du SLS de droit commun fixé par le décret n° 2008-825 du 21 août 2008 est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2009.

L'article 3 du décret précité prévoit que les bailleurs peuvent, sous réserve des conditions mentionnées ci-dessous, déroger transitoirement au régime de droit commun entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2009 et continuer à appliquer le régime antérieur.

En effet, conformément aux dispositions de l'article 3 susmentionné, cette possibilité intervenait dès lors que l'organe délibérant d'un EPCI (*établissement public de coopération intercommunale*) ou d'un organisme HLM ou une SEM avait pris une délibération entre le 23 août 2008 et 31 décembre 2008 pour mettre en œuvre des adaptations locales d'application du SLS dans le cadre :

- ◆ soit d'une élaboration ou une modification de PLH (*Programme Local de l'Habitat*) ;
- ◆ soit de l'établissement d'une convention d'utilité sociale (*ex convention globale de patrimoine*).

Ainsi, pour les patrimoines locatifs sociaux concernés par ces délibérations, le barème de calcul du SLS, antérieurement pratiqué, continue d'être appliqué sans être modifié.

Au 1^{er} janvier 2010, à défaut d'aboutissement de ces démarches, le nouveau régime de droit commun du SLS devait entrer en vigueur à cette date. Celle-ci a été reportée au 1^{er} janvier 2011 (*article 11 du décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré*).

A partir du 1^{er} janvier 2009, dans les territoires ou pour les patrimoines où il n'a y pas eu délibération dans la période fixée ci-avant, le dispositif de droit commun s'applique jusqu'à l'adoption du PLH ou la conclusion de la C.U.S. (*ex Convention Globale de Patrimoine*).

Pour l'année 2010, deux cas de figure sont possibles :

● **L'organisme HLM ou la SEM qui ont appliqué le régime de droit commun en 2009 et en 2010.**

A partir du 1^{er} janvier 2011 ⁽¹⁾, ils peuvent appliquer les dispositions de la C.U.S. conclue lorsqu'elle fixe des modalités de dérogation ou de modulation et du PLH lorsqu'il prévoit une exemption.

● **Les organismes qui ont dérogé transitoirement au barème de calcul de SLS de droit commun en 2009 dans les conditions fixées par l'article 3 du décret n° 2008-825 du 21 août 2008.**

Ils peuvent continuer de déroger en 2010.

A partir du 1^{er} janvier 2011 ⁽¹⁾ le barème de calcul de SLS dérogatoire appliqué à titre transitoire peut être remplacé :

- ◆ soit par le barème de droit commun ;
- ◆ soit par les dispositions de la C.U.S. conclue qui prévoit les modalités de dérogation éventuelles ou les modalités de modulation ;
- ◆ soit par le dispositif du PLH lorsqu'il prévoit une exemption.

(1) ou à la date de signature de la CUS ou du PLH si celle-ci intervient avant le 01/01/2011.

La modulation du barème de calcul du SLS dans la C.U.S. conclue

1. Les textes applicables :

L'article 1er de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion précise « **dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la convention prévoit également un dispositif de modulation du SLS selon des seuils et des modalités définis par décret en conseil d'Etat** ».

Le décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009 a introduit les articles R.441-21-1 et R.445-14 du CCH qui précise les conditions de calcul pour moduler le montant de SLS à liquider par le bailleur social auprès des locataires.

Remarque : les logements pour lesquels une convention APL a été signée à partir de 2005 sont également soumis au dispositif de modulation du barème de calcul du SLS à la date à laquelle le prévoit la CUS signée.

2. Le dispositif

Rappel du calcul du SLS :

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

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

⁽²⁾ supplément de loyer de référence (montant en euros 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)

La modulation porte uniquement sur les coefficients de dépassement des plafonds de ressources (CDPR) du barème de droit commun dans la limite de valeurs plafonds minimales et maximales de minoration ou de majoration du montant de SLS. Il s'agit, d'une minoration ou d'une majoration du coefficient de dépassement du plafond de ressources (CDPR) dans les limites de – 50% à + 25% par rapport au barème national de droit commun.

Les valeurs du supplément de loyers de référence fixées par zone géographique utilisées pour calculer le montant du SLS restent toujours celles prévues à l'article R.441-21 du CCH.

Les deux dispositifs de plafonnement du montant du SLS à acquitter prévus par les articles R.441-20 et R.441-20-1 du CCH sont également applicables dans le cadre de la modulation du SLS.

Le dispositif de modulation du SLS s'applique obligatoirement dans les zones de tensions locatives fixées par l'arrêté du 30 décembre 2009. Il s'agit des logements classés dans les zones A, B1, B2 de l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides de l'Etat.

En zone C, la dérogation prévue par l'article L.441-12 du CCH peut consister à la mise en place du dispositif de modulation du barème de calcul du SLS décrit ci-dessus.



En annexe 9 : vous trouverez un graphe illustrant l'effet de lissage des modulations minimales et maximales du montant SLS.

En annexe 10 et 11: vous trouverez les tableaux d'équivalence des valeurs des seuils et des coefficients de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

En annexe 12 : vous trouverez un tableau récapitulatif des zones géographiques de référence pour :

- le calcul du montant du SLS,
- l'application du second dispositif de plafonnement du SLS,
- le dispositif de modulation pour les C.U.S. conclues.

3. L'entrée en vigueur du dispositif

Avant le 31 décembre 2010, la C.U.S. doit être conclue pour une durée de 6 ans.

La modulation prend effet à la date de conclusion de la C.U.S. ou à la date prévue par la C.U.S.

Il est souhaitable de prévoir une entrée en vigueur de la modulation du SLS dans le cadre de la C.U.S. au 1er janvier 2011 afin de permettre une gestion locative du surloyer sur une année civile.

La dérogation au SLS dans la C.U.S. conclue

Elle est prévue conformément aux dispositions de l'article L 441-12 du CCH .

Uniquement en zone C, la convention d'utilité sociale conclue en application de l'article L.445-1 du CCH peut déroger, le cas échéant dans le respect du programme local de l'habitat lorsque celui-ci prévoit des dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité.

Les organismes peuvent donc, dans cette zone C, déroger à l'ensemble du dispositif de droit commun (*seuil de déclenchement, montant du SLS, valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources...*).

La dérogation ne peut toutefois aboutir à une exemption de l'application du SLS.

Il est souhaitable de prévoir une entrée en vigueur de la dérogation du SLS dans le cadre de la C.U.S. au 1er janvier 2011 afin de permettre une gestion locative du surloyer sur une année civile.

Le champ géographique des adaptations locales du SLS (*exemption, dérogation, dispositif de modulation du calcul du SLS*)

Les adaptations locales d'application du SLS s'inscrivent dans le cadre :

- ◆ soit d'un PLH devenu exécutoire,
- ◆ soit d'une C.U.S. conclue.

● Dans les PLH exécutoires

Les adaptations locales du SLS sont strictement celles fixées par les dispositions des articles L.441-3-1 du CCH et L.441-4 2^e alinéa.

Elles prévoient notamment d'exempter des zones géographiques ou des quartiers de l'application du SLS après avis conforme du préfet de département. Cette possibilité vise strictement les PLH devenus exécutoires quelle que soit leur localisation sur le territoire national.

● Dans les C.U.S. conclues

Deux situations sont à distinguer pour mettre en œuvre des adaptations locales du SLS :

- ◆ la dérogation prévue par l'article L.441-12 du CCH. Elle s'applique uniquement dans les zones géographiques qualifiées de « non tendues » autres que celles fixées par l'arrêté du 30 décembre 2009 relatif aux zones géographiques mentionnées à l'article L.445-1 du CCH (*JO du 31/12/2009*).
- ◆ le dispositif de modulation du barème de calcul du SLS introduit par l'article L.445-1 du CCH dont les modalités sont précisées par l'article R.441-21-1 du CCH (*décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009 relatif au SLS*). Il s'applique obligatoirement aux zones géographiques qualifiées de « tendues » et fixées par l'arrêté précité.

La dérogation et la modulation sont exclusives l'une de l'autre : pour un même logement, il ne peut y avoir modulation et dérogation.

Dans les zones géographiques qualifiées de « non tendues », la dérogation prévue par l'article L.441-12 du CCH peut consister à appliquer le dispositif de modulation du barème de calcul du SLS.

La modulation et la dérogation s'entendent toujours dans le respect du PLH. Il en résulte qu'en matière de SLS, les dispositions relatives aux dérogations et modulations prises par les bailleurs sociaux doivent s'inscrire selon les mêmes orientations que celles du PLH exécutoire lorsqu'il existe.

Pour rappel, le PLH doit lui-même tenir compte des orientations énoncées dans le schéma de cohérence territorial (SCOT) ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent (*article L.302-1 du CCH*).

LES ANNEXES

SOMMAIRE

	page
■ Les textes législatifs et réglementaires	5
● ANNEXE 1 «L'historique relatif au barème de calcul du SLS depuis 1996 »	
● ANNEXE 2 «Les textes législatifs et réglementaires relatifs à la réforme du SLS depuis 2006 »	
■ Le régime de droit commun de calcul du SLS	11
● ANNEXE 3 «Le champ d'application du SLS, les financements des logements locatifs sociaux et les plafonds de ressources de référence»	
● ANNEXE 4 «Tableau d'équivalence des valeurs des seuils et des coefficients de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social »	
● ANNEXE 5 «Taux d'effort et reste à vivre pour les locataires assujettis au SLS selon la zone géographique »	
● ANNEXE 6 «Exemples relatifs à l'application du barème de calcul du SLS de droit commun »	
● ANNEXE 7 « Modalités de calcul du plafonnement du montant du SLS à 25% de taux d'effort »	
● ANNEXE 8 « Modalités de calcul du second dispositif de plafonnement du SLS »	
■ Le dispositif de modulation du barème de calcul du SLS	19
● ANNEXE 9 « L'effet de lissage des modulations minimales et maximales du montant de SLS »	
● ANNEXE 10 – modulation minimale «Tableau d'équivalence des valeurs des seuils et des coefficients de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social »	
● ANNEXE 11 – modulation maximale «Tableau d'équivalence des valeurs des seuils et des coefficients de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social »	
■ Les zones géographiques	25
● ANNEXE 12 « Les zones géographiques de référence pour :	
– Le calcul du montant du SLS (valeur du SLS de référence)	
– L'application du second dispositif de plafonnement du SLS	
– Le dispositif de modulation du SLS pour les C.U.S conclues »	
■ Les ressources et personnes réputées à charge	29
● ANNEXE 13 « extraits des articles 194, 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts »	

**LES TEXTES
LEGISLATIFS
&
REGLEMENTAIRES**

ANNEXE 1

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, le supplément de loyer 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 définit, associe :

- 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 sont déterminées par tranche de seuil de dépassement de plafonds de ressources et celles du supplément de loyer de référence par zone géographique. Ces valeurs ont été 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 est plafonné lorsque le cumul avec le loyer principal excède 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 minima 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 l'article 71 de la loi « ENL » n° 2006-872 du 13 juillet 2006 et le décret n° 2008-825 du 21 août 2008 relatif au supplément de loyer.

(voir instruction technique)

■ Les récentes modifications relatives à l'application du SLS fixées par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Cette loi introduit :

- un second dispositif de plafonnement du montant de SLS à acquitter (décret n° 2009-930 du 29 juillet 2009)
- un dispositif de modulation du barème de calcul du SLS par les CUS conclues situées dans les zones de tensions locatives (décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009).
- une prorogation de la durée de dérogation transitoire d'application du droit commun d'application du SLS (article 11 du décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009)

(voir instruction technique)

ANNEXE 1

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

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

DROIT COMMUN																		
Deux barèmes de calcul		Deux barèmes de calcul		Un seul barème de calcul (droit commun)	Modulation du barème de calcul de droit commun <i>dans les C.U.S. (convention d'utilité sociale)</i> <i>conclues, situées dans les zones de tensions locatives</i>													
En janvier 1997 <small>Loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité</small>		Depuis 2002 jusqu'au 31 décembre 2008		Depuis 2009	2011													
barème fixé par délibération exécutoire	barème national	barème national inchangé depuis 1996	barème fixé par délibération exécutoire <small>modifié par le décret n°98-1028 du 13 novembre 1998</small>	Barème unique national <small>La loi « ENL » n° 2006-872 du 13 juillet 2006 décret n° 2008-825 du 21 janvier 2008</small>	Modulation du barème unique <small>Article 1er de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 modifie l'article L.445-1 du CCH. décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009 arrêté du 30 décembre 2009 relatif aux zones géographiques</small>													
seuil de dépassement des plafonds de ressources	<i>facultatif à partir de 10% jusqu'à 39% obligatoire à partir de 40%.</i>	Obligatoire à partir de 40%	Obligatoire à partir de 60% <small>décret n° 2002-25 du 03 janvier 2002</small>	<i>facultatif à partir de 20%</i>	Obligatoire à partir de 20%	Obligatoire à partir de 20%												
coefficient de dépassement des plafonds de ressources	<i>respecter les minima du barème national - sans limite de plafonds ni de seuil.</i>	(Article R.441-21 du CCH) 60% à 79% = 1.5 80% et plus = 2	(Article R.441-21 du CCH) 60% à 79% = 1.5 80% et plus = 2	(Article R.441-22 du CCH) <i>respecter les minima du barème national - avec limite de plafonds, selon le seuil de dépassement :</i> 20% à 29% = 0.75 30% à 39% = 1 40% à 59% = 1.5 60% à 79% = 2. <i>Sans limite de plafonds, au-delà de 80% de dépassement.</i>	(Article R.441-21 du CCH) 20% = 0.27 <i>puis pour chaque dépassement de 1%, est ajouté une valeur de :</i> - 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.	(Article R.441-21-1 du CCH) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Modulation minimale</th> <th>Modulation maximale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20% = 0,13</td> <td>20% = 0,34</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>puis pour chaque dépassement de 1%, est ajouté une valeur de :</i></td> </tr> <tr> <td>- 0,03 au-dessus de 20% à 59% de dépassement</td> <td>- 0,075 au-dessus de 20% à 59% de dépassement</td> </tr> <tr> <td>- 0,06 de 60% jusqu'à 149%</td> <td>- 0,09 de 60% jusqu'à 149%</td> </tr> <tr> <td>- 0,09 à partir de 150% de dépassement.</td> <td>- 0,105 à partir de 150% de dépassement.</td> </tr> </tbody> </table> <i>dans chacune des 3 tranches, l'organisme peut introduire des paliers intermédiaires et moduler la valeur ajoutée en fonction de ces paliers.</i>	Modulation minimale	Modulation maximale	20% = 0,13	20% = 0,34	<i>puis pour chaque dépassement de 1%, est ajouté une valeur de :</i>		- 0,03 au-dessus de 20% à 59% de dépassement	- 0,075 au-dessus de 20% à 59% de dépassement	- 0,06 de 60% jusqu'à 149%	- 0,09 de 60% jusqu'à 149%	- 0,09 à partir de 150% de dépassement.	- 0,105 à partir de 150% de dépassement.
Modulation minimale	Modulation maximale																	
20% = 0,13	20% = 0,34																	
<i>puis pour chaque dépassement de 1%, est ajouté une valeur de :</i>																		
- 0,03 au-dessus de 20% à 59% de dépassement	- 0,075 au-dessus de 20% à 59% de dépassement																	
- 0,06 de 60% jusqu'à 149%	- 0,09 de 60% jusqu'à 149%																	
- 0,09 à partir de 150% de dépassement.	- 0,105 à partir de 150% de dépassement.																	
le supplément de loyer de solidarité de référence	<i>respecter les minima du barème national - sans limites de plafonds.</i>	(Article R.441-21 du CCH) : zone 1bis = 0.50€/m ² zone 1 = 0.40€/m ² zone 2 = 0.32€/m ² zone 3 = 0.08€/m ²	(Article R.441-21 du CCH) : zone 1bis = 0.50€/m ² zone 1 = 0.40€/m ² zone 2 = 0.32€/m ² zone 3 = 0.08€/m ²	(Article R.441-22 du CCH) : <i>respecter les minima du barème national dans la limite d'un plafonds qui ne peut excéder le triple des minima du barème national.</i>	(Article R.441-21 du CCH) : zone 1bis = 2.51€/m ² zone 1 = 2.010€/m ² zone 2 = 1.00€/m ² zone 3 = 0.25€/m ² <i>révision de la valeur par indexation sur l'IRL à partir du 1^{er} janvier 2010.</i>	(Article R.441-21 du CCH) : zone 1bis = 2.51€/m ² zone 1 = 2.01€/m ² zone 2 = 1.00€/m ² zone 3 = 0.25€/m ² <i>révision de la valeur par indexation sur l'IRL à partir du 1^{er} janvier 2010.</i>												

ANNEXE 2

Les textes législatifs et réglementaires relatifs à la réforme du SLS depuis 2006

* loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL)
 ** loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (MLLE)

Les textes législatifs		Les textes réglementaires	
<ul style="list-style-type: none"> ● 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*		
<ul style="list-style-type: none"> ● 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 supprime la possibilité pour les bailleurs d'opter pour un barème de calcul fixé par une délibération exécutoire	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 supprime la possibilité pour les bailleurs d'opter pour un barème de calcul fixé par une délibération exécutoire
		<ul style="list-style-type: none"> ● les nouvelles conditions du barème de calcul du SLS en fixant : <ul style="list-style-type: none"> - 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 est inchangée. 	Article R.441-21 du CCH*
<ul style="list-style-type: none"> ● 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.441-4 modifié du CCH*	<ul style="list-style-type: none"> ● le champ d'application du supplément de loyer de solidarité est élargi 	Nouvelle rédaction au 3 ^o de l'article R.441-31 du CCH* et abrogation du 4 ^o du même article.
<ul style="list-style-type: none"> ● des dérogations possibles qui visent : <ul style="list-style-type: none"> - 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 où le SLS ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre. Par ailleurs, la dépense de logement du locataire assujéti au SLS correspondant au cumul du loyer principal et du montant SLS, peut être plafonné à 35% des revenus imposables des personnes vivant au foyer contre 25% pour le droit commun. - les conventions d'utilité sociales conclues 	Article L.441-3-1 du CCH*	<ul style="list-style-type: none"> ● le calendrier d'application de la réforme du supplément de loyer de solidarité. Il est fixé au 1^{er} janvier 2009. Toutefois, pour les adaptations locales au droit commun, il a été prévu un calendrier particulier dès lors qu'avant le 1 ^{er} janvier 2009, soit : <ul style="list-style-type: none"> - un organe délibérant d'un EPCL (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 d'utilité sociale. Durant la période transitoire, à savoir du 1 ^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2010, 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. Au 1 ^{er} janvier 2011, à défaut d'adoption ou de conclusion de l'une de ces procédures après avis conforme de l'Etat, le régime de droit commun relatif au supplément de loyer de solidarité s'applique. A défaut d'une délibération prise dans les conditions énoncées ci-avant, depuis le 1 ^{er} janvier 2009, pour les territoires où l'examen d'adaptations locales relatives au SLS a pu être engagé, le nouveau régime de droit commun s'applique jusqu'à l'adoption du PLH ou la conclusion de la CUS.	Article 3 du décret n° 2008-825 du 21 août 2008.
	Article L.441-4 du CCH*		Article R.445-1 du CCH
	Article L.441-12 du CCH*	Article 11 du décret n°2009-1486 du 3 décembre 2009 relatif aux C.U.S., la durée de dérogation au droit commun, à titre transitoire, est prorogée jusqu'au 31 décembre 2010.**	
		<ul style="list-style-type: none"> ● les plafonds de ressources de référence pour appliquer le SLS 	Article R.441-23 du CCH*
		<ul style="list-style-type: none"> ● 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 », prévus 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 aux 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

Les textes législatifs et réglementaires relatifs à la nouvelle réforme et les modifications intervenues avec la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (MLLE)

Les textes législatifs		Les textes réglementaires	
<ul style="list-style-type: none"> ● la notion de personnes vivant au foyer 	<p><i>L.442-12 du CCH**</i> (article 61 – I – 12° de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (MLLE))</p>		<p><i>Un arrêté modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources d'accès au parc locatif social et aux aides de l'Etat est en cours de publication.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ● le mode de révision annuel des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social 	<p><i>L.441-1 du CCH**</i> (article 65 – II° de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (MLLE))</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● les plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux sont révisés annuellement en tenant compte de l'IRL (indice de référence des loyers) 	<p><i>Décret en cours</i> <i>Un arrêté modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources d'accès au parc locatif social et aux aides de l'Etat est en cours de publication.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ● l'application d'un second dispositif de plafonnement du montant de SLS à acquitter 	<p><i>Article L.441-4 du CCH**</i> (article 62 – I et II de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (MLLE))</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ce second dispositif prévoit que le montant de SLS est plafonné dès lors que le cumul du loyer principal et du montant de SLS excède la valeur plafond de loyers mensuelle au m² de surface habitable fixée réglementairement. Ce second dispositif de plafonnement s'applique depuis le 1^{er} juin 2009. Ces plafonds de loyer sont révisés annuellement au 1^{er} janvier sur la dernière variation de l'IRL connue, publiée par l'INSEE. 	<p><i>Article R.441-20-1 du CCH**</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ● le dispositif de modulation du montant du SLS prévu dans les CUS adoptées et applicable dans les zones géographiques caractérisées par un déséquilibre de l'offre et de la demande. 	<p><i>Article L.445-1 du CCH**</i> (article 1er de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (MLLE))</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● les conditions de modulation du montant SLS ● les zones géographiques caractérisées par un déséquilibre de l'offre et de la demande 	<p><i>Article R.441-21-1 du CCH**</i> <i>Article R.445-14 du CCH**</i> <i>Arrêté du 30 décembre 2009 relatif aux zones géographiques mentionnées à l'article L.445-1 du CCH paru au JO du 31/12/2009.</i></p>

**LE REGIME
DE DROIT COMMUN
DE CALCUL DU SLS**

ANNEXE 3

Champ d'application du SLS

● Les financements 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 plafonds de ressources fixés à l'annexe 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié
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	◆ majorés de 20%
. 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, ◆ majorés de 30%
. 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, ◆ majorés de 30%
. PLA-CFF – PPLS - PCLS	X	l'article 1 ^{er} et fixés à l'annexe 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, ◆ majorés de 30%
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	◆ majorés de 50% (L.442-10 du CCH)
. Logements sociaux bénéficiant 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 – Loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement.

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 4

DROIT COMMUN

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

SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	Valeur des 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 5

APPLICATION DU BAREME DE CALCUL DU SUPPLEMENT DE LOYER DE DROIT COMMUN

FIXE PAR LE DECRET N° 2008-825 DU 21 AOÛT 2008

SELON LA ZONE GEOGRAPHIQUE, LE TAUX D'EFFORT ET LE RESTE A VIVRE POUR LES LOCATAIRES ASSUJETTIS AU SLS

(calcul réalisé sur la base des plafonds de ressources de l'annexe I de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, en vigueur en 2010)

Prise en compte :

- d'une surface habitable moyenne en m² selon la composition du ménage.
- de loyers maximums fixés par la circulaire du 1^{er} janvier 2010 relative au loyer maximal des conventions (coefficient de structure et marges départementales compris).
- d'un SMIC mensuel net au 1^{er} janvier 2010 de 1 055.42€.

sls de référence		montants de SLS						loyer principal + montants de SLS						TAUX D'EFFORT						RESTE A VIVRE montant en €						RESTE A VIVRE EQUIVALENCE SMIC						
zone 1 bis	2,51	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	loyer parc social	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants
	20%	0,27	30 €	34 €	44 €	47 €	51 €	54 €	360 €	400 €	520 €	560 €	600 €	640 €	15%	11%	11%	10%	9%	9%	1 995 €	3 120 €	4 095 €	4 949 €	5 955 €	6 736 €	1,9	3,0	3,9	4,7	5,6	6,4
	30%	0,87	98 €	109 €	142 €	153 €	164 €	175 €	428 €	475 €	618 €	665 €	713 €	760 €	17%	12%	12%	11%	10%	10%	2 124 €	3 338 €	4 381 €	5 303 €	6 388 €	7 230 €	2,0	3,2	4,2	5,0	6,1	6,9
	40%	1,47	166 €	184 €	240 €	258 €	277 €	295 €	495 €	550 €	716 €	771 €	826 €	881 €	18%	13%	13%	12%	11%	10%	2 252 €	3 556 €	4 668 €	5 657 €	6 822 €	7 724 €	2,1	3,4	4,4	5,4	6,5	7,3
	50%	2,07	234 €	260 €	338 €	364 €	390 €	416 €	563 €	626 €	814 €	876 €	939 €	1 001 €	19%	14%	14%	13%	11%	11%	2 381 €	3 774 €	4 954 €	6 011 €	7 255 €	8 219 €	2,3	3,6	4,7	5,7	6,9	7,8
	60%	2,69	304 €	338 €	439 €	473 €	506 €	540 €	633 €	704 €	915 €	985 €	1 055 €	1 126 €	20%	15%	15%	13%	12%	11%	2 507 €	3 990 €	5 238 €	6 361 €	7 684 €	8 709 €	2,4	3,8	5,0	6,0	7,3	8,3
	70%	3,49	394 €	438 €	569 €	613 €	657 €	701 €	724 €	804 €	1 045 €	1 126 €	1 206 €	1 286 €	22%	16%	16%	14%	13%	12%	2 613 €	4 183 €	5 492 €	6 679 €	8 080 €	9 163 €	2,5	4,0	5,2	6,3	7,7	8,7
	80%	4,29	485 €	538 €	700 €	754 €	808 €	861 €	814 €	904 €	1 176 €	1 266 €	1 357 €	1 447 €	23%	17%	17%	15%	14%	13%	2 719 €	4 376 €	5 746 €	6 998 €	8 476 €	9 617 €	2,6	4,1	5,4	6,6	8,0	9,1
	90%	5,09	575 €	639 €	830 €	894 €	958 €	1 022 €	904 €	1 005 €	1 306 €	1 407 €	1 507 €	1 608 €	24%	18%	18%	16%	15%	14%	2 825 €	4 569 €	6 000 €	7 316 €	8 871 €	10 071 €	2,7	4,3	5,7	6,9	8,4	9,5
	100%	5,89	665 €	739 €	961 €	1 035 €	1 109 €	1 183 €	995 €	1 105 €	1 437 €	1 547 €	1 658 €	1 768 €	25%	19%	19%	17%	15%	14%	2 931 €	4 761 €	6 254 €	7 635 €	9 267 €	10 525 €	2,8	4,5	5,9	7,2	8,8	10,0
	110%	6,69	756 €	840 €	1 091 €	1 175 €	1 259 €	1 343 €	1 085 €	1 206 €	1 567 €	1 688 €	1 808 €	1 929 €	26%	20%	19%	18%	16%	15%	3 037 €	4 954 €	6 508 €	7 953 €	9 663 €	10 979 €	2,9	4,7	6,2	7,5	9,2	10,4
	120%	7,49	846 €	940 €	1 222 €	1 316 €	1 410 €	1 504 €	1 175 €	1 306 €	1 698 €	1 828 €	1 959 €	2 090 €	27%	20%	20%	18%	16%	15%	3 143 €	5 147 €	6 762 €	8 272 €	10 058 €	11 433 €	3,0	4,9	6,4	7,8	9,5	10,8
	130%	8,29	936 €	1 040 €	1 353 €	1 457 €	1 561 €	1 665 €	1 266 €	1 406 €	1 828 €	1 969 €	2 110 €	2 250 €	28%	21%	21%	19%	17%	16%	3 249 €	5 340 €	7 016 €	8 591 €	10 454 €	11 887 €	3,1	5,1	6,6	8,1	9,9	11,3
	140%	9,09	1 027 €	1 141 €	1 483 €	1 597 €	1 711 €	1 825 €	1 356 €	1 507 €	1 959 €	2 110 €	2 260 €	2 411 €	29%	21%	21%	19%	17%	16%	3 354 €	5 533 €	7 270 €	8 909 €	10 849 €	12 341 €	3,2	5,2	6,9	8,4	10,3	11,7
	150%	9,91	1 119 €	1 244 €	1 617 €	1 741 €	1 866 €	1 990 €	1 449 €	1 610 €	2 093 €	2 254 €	2 415 €	2 576 €	30%	22%	22%	20%	18%	17%	3 458 €	5 724 €	7 521 €	9 224 €	11 241 €	12 791 €	3,3	5,4	7,1	8,7	10,7	12,1

sls de référence		montants de SLS						loyer principal + montants de SLS						TAUX D'EFFORT						RESTE A VIVRE montant en €						RESTE A VIVRE EQUIVALENCE SMIC						
zone 1	2,01	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	loyer parc social	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants
	20%	0,27	24 €	27 €	35 €	38 €	41 €	43 €	334 €	372 €	483 €	520 €	557 €	595 €	14%	11%	11%	10%	9%	9%	2 021 €	3 148 €	3 748 €	4 548 €	5 443 €	6 157 €	1,9	3,0	3,6	4,3	5,2	5,8
	30%	0,87	79 €	87 €	114 €	122 €	131 €	140 €	369 €	432 €	562 €	605 €	648 €	691 €	15%	11%	12%	11%	10%	9%	2 163 €	3 381 €	4 023 €	4 886 €	5 852 €	6 623 €	2,0	3,2	3,8	4,6	5,5	6,3
	40%	1,47	133 €	148 €	192 €	207 €	222 €	236 €	443 €	492 €	640 €	689 €	738 €	788 €	16%	12%	13%	12%	11%	10%	2 305 €	3 614 €	4 297 €	5 224 €	6 262 €	7 089 €	2,2	3,4	4,1	4,9	5,9	6,7
	50%	2,07	187 €	208 €	270 €	291 €	312 €	333 €	497 €	553 €	718 €	774 €	829 €	884 €	17%	13%	14%	12%	11%	10%	2 447 €	3 847 €	4 571 €	5 562 €	6 671 €	7 556 €	2,3	3,6	4,3	5,3	6,3	7,2
	60%	2,69	243 €	270 €	351 €	378 €	406 €	433 €	553 €	615 €	799 €	861 €	922 €	984 €	18%	13%	14%	13%	12%	11%	2 587 €	4 078 €	4 843 €	5 897 €	7 078 €	8 019 €	2,5	3,9	4,6	5,6	6,7	7,6
	70%	3,49	316 €	351 €	456 €	491 €	526 €	561 €	626 €	695 €	904 €	973 €	1 043 €	1 112 €	19%	14%	15%	14%	12%	12%	2 711 €	4 291 €	5 091 €	6 207 €	7 457 €	8 453 €	2,6	4,1	4,8	5,9	7,1	8,0
	80%	4,29	388 €	431 €	560 €	604 €	647 €	690 €	698 €	776 €	1 008 €	1 086 €	1 163 €	1 241 €	20%	15%	16%	14%	13%	12%	2 835 €	4 504 €	5 339 €	6 517 €	7 837 €	8 887 €	2,7	4,3	5,1	6,2	7,4	8,4
	90%	5,09	460 €	512 €	665 €	716 €	767 €	818 €	770 €	856 €	1 113 €	1 198 €	1 284 €	1 370 €	21%	15%	17%	15%	14%	13%	2 959 €	4 717 €	5 587 €	6 826 €	8 216 €	9 321 €	2,8	4,5	5,3	6,5	7,8	8,8
	100%	5,89	533 €	592 €	770 €	829 €	888 €	947 €	843 €	936 €	1 217 €	1 311 €	1 405 €	1 498 €	21%	16%	17%	16%	14%	13%	3 083 €	4 930 €	5 835 €	7 136 €	8 595 €	9 755 €	2,9	4,7	5,5	6,8	8,1	9,2
	110%	6,69	605 €	672 €	874 €	941 €	1 009 €	1 076 €	915 €	1 017 €	1 322 €	1 424 €	1 525 €	1 627 €	22%	17%	18%	16%	15%	14%	3 207 €	5 143 €	6 083 €	7 446 €	8 975 €	10 189 €	3,0	4,9	5,8	7,1	8,5	9,7
	120%	7,49	677 €	753 €	979 €	1 054 €	1 129 €	1 204 €	988 €	1 097 €	1 426 €	1 536 €	1 646 €	1 756 €	23%	17%	18%	17%	15%	14%	3 331 €	5 356 €	6 331 €	7 756 €	9 354 €	10 623 €	3,2	5,1	6,0	7,3	8,9	10,1
	130%	8,29	750 €	833 €	1 083 €	1 166 €	1 250 €	1 333 €	1 060 €	1 178 €	1 531 €	1 649 €	1 766 €	1 884 €	23%	17%	19%	17%	15%	15%	3 454 €	5 569 €	6 579 €	8 066 €	9 734 €	11 057 €	3,3	5,3	6,2	7,6	9,2	10,5
	140%	9,09	822 €	914 €	1 188 €	1 279 €	1 370 €	1 462 €	1 132 €	1 258 €	1 635 €	1 761 €	1 887 €	2 013 €	24%	18%	19%	17%	16%	15%	3 578 €	5 782 €	6 827 €	8 375 €	10 113 €	11 491 €	3,4	5,5	6,5	7,9	9,6	10,9
	150%	9,91	896 €	996 €	1 295 €	1 394 €	1 494 €	1 594 €	1 206 €	1 340 €	1 743 €	1 877 €	2 011 €	2 145 €	25%	18%	20%	18%	16%	15%	3 700 €	5 993 €	7 073 €	8 682 €	10 489 €	11 921 €	3,5	5,7	6,7	8,2	9,9	11,3

ANNEXE 5

APPLICATION DU BAREME DE CALCUL DU SUPPLEMENT DE LOYER DE DROIT COMMUN

FIXE PAR LE DECRET N° 2008-825 DU 21 AOÛT 2008

SELON LA ZONE GEOGRAPHIQUE, LE TAUX D'EFFORT ET LE RESTE A VIVRE POUR LES MENAGES ASSUJETTIS AU SLS

(calcul réalisé sur la base des plafonds de ressources de l'annexe I de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, en vigueur en 2010)

Prise en compte :

- d'une surface habitable moyenne en m² selon la composition du ménage.
- de loyers maximums fixés par la circulaire du 1^{er} janvier 2010 relative au loyer maximal des convention (coefficient de structure et marge départementales compris).
- d'un SMIC mensuel net au 1^{er} janvier 2010 de 1 055.42€.

sls de référence		montants de SLS						loyer principal + montants de SLS						TAUX D'EFFORT						RESTE A VIVRE montant en €						RESTE A VIVRE EQUIVALENCE SMIC							
zone 2	1,0	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	loyer parc social	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	
		dépassement à partir de	45	50	65	70	75		80	6,05 €	45	50	65	70	75	80	45	50	65	70	75	80	45	50	65	70	75	80	45	50	65	70	75
		20%	0,27	12 €	14 €	18 €	19 €	20 €	22 €	284 €	316 €	411 €	442 €	474 €	506 €	14%	12%	12%	11%	10%	10%	1 763 €	2 419 €	2 878 €	3 527 €	4 196 €	4 757 €	1,7	2,3	2,7	3,3	4,0	4,5
		30%	0,87	39 €	44 €	57 €	61 €	65 €	70 €	311 €	346 €	450 €	484 €	519 €	554 €	14%	12%	13%	11%	10%	10%	1 907 €	2 616 €	3 113 €	3 816 €	4 540 €	5 148 €	1,8	2,5	2,9	3,6	4,3	4,9
		40%	1,47	66 €	74 €	96 €	103 €	110 €	118 €	338 €	376 €	489 €	526 €	564 €	602 €	14%	12%	13%	11%	10%	10%	2 051 €	2 814 €	3 348 €	4 105 €	4 884 €	5 539 €	1,9	2,7	3,2	3,9	4,6	5,2
		50%	2,07	93 €	104 €	135 €	145 €	155 €	166 €	365 €	406 €	528 €	568 €	609 €	650 €	14%	12%	13%	11%	10%	10%	2 194 €	3 012 €	3 583 €	4 394 €	5 229 €	5 929 €	2,1	2,9	3,4	4,2	5,0	5,6
		60%	2,69	121 €	135 €	175 €	188 €	202 €	215 €	393 €	437 €	568 €	612 €	656 €	699 €	14%	12%	13%	12%	11%	10%	2 337 €	3 209 €	3 817 €	4 681 €	5 571 €	6 318 €	2,2	3,0	3,6	4,4	5,3	6,0
		70%	3,49	157 €	175 €	227 €	244 €	262 €	279 €	429 €	477 €	620 €	668 €	716 €	763 €	15%	12%	13%	12%	11%	10%	2 472 €	3 397 €	4 039 €	4 956 €	5 900 €	6 693 €	2,3	3,2	3,8	4,7	5,6	6,3
		80%	4,29	193 €	215 €	279 €	300 €	322 €	343 €	465 €	517 €	672 €	724 €	776 €	827 €	15%	13%	14%	12%	11%	10%	2 606 €	3 585 €	4 261 €	5 231 €	6 230 €	7 067 €	2,5	3,4	4,0	5,0	5,9	6,7
		90%	5,09	229 €	255 €	331 €	356 €	382 €	407 €	501 €	557 €	724 €	780 €	836 €	891 €	15%	13%	14%	12%	11%	11%	2 741 €	3 773 €	4 483 €	5 506 €	6 559 €	7 442 €	2,6	3,6	4,2	5,2	6,2	7,1
		100%	5,89	265 €	295 €	383 €	412 €	442 €	471 €	537 €	597 €	776 €	836 €	896 €	955 €	16%	13%	14%	13%	12%	11%	2 876 €	3 961 €	4 705 €	5 781 €	6 888 €	7 816 €	2,7	3,8	4,5	5,5	6,5	7,4
		110%	6,69	301 €	335 €	435 €	468 €	502 €	535 €	573 €	637 €	828 €	892 €	956 €	1 019 €	16%	13%	14%	13%	12%	11%	3 010 €	4 148 €	4 927 €	6 055 €	7 217 €	8 191 €	2,9	3,9	4,7	5,7	6,8	7,8
		120%	7,49	337 €	375 €	487 €	524 €	562 €	599 €	609 €	677 €	880 €	948 €	1 016 €	1 083 €	16%	14%	15%	13%	12%	11%	3 145 €	4 336 €	5 149 €	6 330 €	7 546 €	8 566 €	3,0	4,1	4,9	6,0	7,2	8,1
		130%	8,29	373 €	415 €	539 €	580 €	622 €	663 €	645 €	717 €	932 €	1 004 €	1 076 €	1 147 €	16%	14%	15%	13%	12%	11%	3 279 €	4 524 €	5 371 €	6 605 €	7 876 €	8 940 €	3,1	4,3	5,1	6,3	7,5	8,5
		140%	9,09	409 €	455 €	591 €	636 €	682 €	727 €	681 €	757 €	984 €	1 060 €	1 136 €	1 211 €	17%	14%	15%	13%	12%	11%	3 414 €	4 712 €	5 593 €	6 880 €	8 205 €	9 315 €	3,2	4,5	5,3	6,5	7,8	8,8
		150%	9,91	445 €	496 €	644 €	694 €	743 €	793 €	718 €	798 €	1 037 €	1 117 €	1 197 €	1 277 €	17%	14%	15%	14%	12%	12%	3 548 €	4 899 €	5 814 €	7 153 €	8 532 €	9 688 €	3,4	4,6	5,5	6,8	8,1	9,2

sls de référence		montants de SLS						loyer principal + montants de SLS						TAUX D'EFFORT						RESTE A VIVRE montant en €						RESTE A VIVRE EQUIVALENCE SMIC							
zone 3	0,25	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	loyer parc social	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	Isolé	ménage seul	ménage avec 1 enfant	ménage avec 2 enfants	ménage avec 3 enfants	ménage avec 4 enfants	
		dépassement à partir de	45	50	65	70	75		80	5,61 €	45	50	65	70	75	80	45	50	65	70	75	80	45	50	65	70	75	80	45	50	65	70	75
		20%	0,27	3 €	3 €	4 €	5 €	5 €	5 €	255 €	284 €	369 €	397 €	426 €	454 €	12%	10%	11%	10%	9%	9%	1 792 €	2 451 €	2 919 €	3 572 €	4 244 €	4 809 €	1,7	2,3	2,8	3,4	4,0	4,6
		30%	0,87	10 €	11 €	14 €	15 €	16 €	17 €	262 €	291 €	379 €	408 €	437 €	466 €	12%	10%	11%	9%	9%	8%	1 956 €	2 671 €	3 184 €	3 893 €	4 622 €	5 235 €	1,9	2,5	3,0	3,7	4,4	5,0
		40%	1,47	17 €	18 €	24 €	26 €	28 €	29 €	269 €	299 €	389 €	418 €	448 €	478 €	11%	9%	10%	9%	8%	8%	2 120 €	2 891 €	3 448 €	4 213 €	5 000 €	5 662 €	2,0	2,7	3,3	4,0	4,7	5,4
		50%	2,07	23 €	26 €	34 €	36 €	39 €	41 €	276 €	306 €	398 €	429 €	460 €	490 €	11%	9%	10%	9%	8%	7%	2 284 €	3 112 €	3 712 €	4 533 €	5 378 €	6 089 €	2,2	2,9	3,5	4,3	5,1	5,8
		60%	2,69	30 €	34 €	44 €	47 €	50 €	54 €	283 €	314 €	408 €	440 €	471 €	503 €	10%	9%	9%	8%	8%	7%	2 448 €	3 332 €	3 976 €	4 853 €	5 756 €	6 515 €	2,3	3,2	3,8	4,6	5,5	6,2
		70%	3,49	39 €	44 €	57 €	61 €	65 €	70 €	292 €	324 €	421 €	454 €	486 €	519 €	10%	8%	9%	8%	7%	7%	2 609 €	3 550 €	4 237 €	5 170 €	6 130 €	6 937 €	2,5	3,4	4,0	4,9	5,8	6,6
		80%	4,29	48 €	54 €	70 €	75 €	80 €	86 €	301 €	334 €	434 €	468 €	501 €	535 €	10%	8%	9%	8%	7%	7%	2 771 €	3 768 €	4 498 €	5 487 €	6 504 €	7 360 €	2,6	3,6	4,3	5,2	6,2	7,0
		90%	5,09	57 €	64 €	83 €	89 €	95 €	102 €	310 €	344 €	447 €	482 €	516 €	551 €	10%	8%	9%	8%	7%	7%	2 932 €	3 986 €	4 759 €	5 804 €	6 878 €	7 782 €	2,8	3,8	4,5	5,5	6,5	7,4
		100%	5,89	66 €	74 €	96 €	103 €	110 €	118 €	319 €	354 €	460 €	496 €	531 €	567 €	9%	8%	8%	7%	7%	6%	3 094 €	4 203 €	5 020 €	6 121 €	7 252 €	8 205 €	2,9	4,0	4,8	5,8	6,9	7,8
		110%	6,69	75 €	84 €	109 €	117 €	125 €	134 €	328 €	364 €	473 €	510 €	546 €	583 €	9%	8%	8%	7%	7%	6%	3 256 €	4 421 €	5 282 €	6 437 €	7 626 €	8 628 €	3,1	4,2	5,0	6,1	7,2	8,2
		120%	7,49	84 €	94 €	122 €	131 €	140 €	150 €	337 €	374 €	486 €	524 €	561 €	599 €	9%	7%	8%	7%	7%	6%	3 417 €	4 639 €	5 543 €	6 754 €	8 001 €	9 050 €	3,2	4,4	5,3	6,4	7,6	8,6
		130%	8,29	93 €	104 €	135 €	145 €	155 €	166 €	346 €	384 €	499 €	538 €	576 €	615 €	9%	7%	8%	7%	6%	6%	3 579 €	4 857 €	5 804 €	7 071 €	8 375 €	9 473 €	3,4	4,6	5,5	6,7	7,9	9,0
		140%	9,09	102 €	114 €	148 €	159 €	170 €	182 €	355 €	394 €	512 €	552 €	591 €	631 €	9%	7%	8%	7%	6%	6%	3 741 €	5 075 €	6 065 €	7 388 €	8 749 €	9 895 €	3,5	4,8	5,7	7,0	8,3	9,4
		150%	9,91	111 €	124 €	161 €	173 €	186 €	198 €	364 €	404 €	526 €	566 €	607 €	647 €	9%	7%	8%	7%	6%	6%	3 902 €	5 293 €	6 325 €	7 704 €	9 123 €	10 318 €	3,7	5,0	6,0	7,3	8,6	9,8

ANNEXE 6

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

DROIT COMMUN

Rappel des modalités de calcul du montant du SLS (hors application des articles L.441-4 et R.441-20 du CCH) :

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	2,51 €	0,27	isolé	45	30,50 €
	2,51 €	0,27	ménage avec un enfant	60	40,66 €
	2,51 €	0,27	ménage avec 2 enfants	70	47,44 €
zone 1	2,01 €	0,27	isolé	45	24,42 €
	2,01 €	0,27	ménage avec un enfant	60	32,56 €
	2,01 €	0,27	ménage avec 2 enfants	70	37,99 €
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	2,51 €	2,07	isolé	45	233,81 €
	2,51 €	2,07	ménage avec un enfant	60	311,74 €
	2,51 €	2,07	ménage avec 2 enfants	70	363,70 €
zone 1	2,01 €	2,07	isolé	45	187,23 €
	2,01 €	2,07	ménage avec un enfant	60	249,64 €
	2,01 €	2,07	ménage avec 2 enfants	70	291,25 €
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	2,51 €	5,89	isolé	45	665,28 €
	2,51 €	5,89	ménage avec un enfant	60	887,03 €
	2,51 €	5,89	ménage avec 2 enfants	70	1 034,87 €
zone 1	2,01 €	5,89	isolé	45	532,75 €
	2,01 €	5,89	ménage avec un enfant	60	710,33 €
	2,01 €	5,89	ménage avec 2 enfants	70	828,72 €
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	2,51 €	9,91	isolé	45	1 119,33 €
	2,51 €	9,91	ménage avec un enfant	60	1 492,45 €
	2,51 €	9,91	ménage avec 2 enfants	70	1 741,19 €
zone 1	2,01 €	9,91	isolé	45	896,36 €
	2,01 €	9,91	ménage avec un enfant	60	1 195,15 €
	2,01 €	9,91	ménage avec 2 enfants	70	1 394,34 €
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 7
MODALITES DE CALCUL DU PLAFONNEMENT
DU MONTANT DU SUPPLEMENT DE LOYER
à 25% des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.
(3^e alinéa de l'article L.441-4 et article R.441-20 du CCH).

Zone 1 bis (article R.441-21 du CCH)

PARIS et les communes limitrophes (St Cloud, Puteaux, Neuilly, 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 au 1^{er} janvier 2010**

1. ↪ **La situation du locataire assujetti**

- une personne seule dispose d'un revenu fiscal de référence mensuel imposable de l'année 2008 de 2 634 € .
ainsi le revenu fiscal de référence mensuel excède de 45% les plafonds de ressources en vigueur en 2010 (1 817€)
- la surface habitable du logement est de 60 m²
- le loyer mensuel principal acquitté est de **396 €** (soit 6,60€/m² de surface habitable X 60m²).

2. ↪ **le calcul du montant du SLS avant plafonnement**

SLS de référence = 2,51€/ m² de surface habitable au 01/01/2010 – coefficient de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social : 1,77.

$$2,51€ \times 1,77 \times 60 \text{ m}^2 = \boxed{266,56€}$$

- le montant du loyer principal + le montant du SLS = 396 € + 266,56 € = **662,56€**

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

$$\text{soit } 662,56€ / 2\ 634€ = \underline{25,15\%}.$$

4. ↪ **Examen du plafonnement du montant de SLS**

- le montant du plafonnement à 25% du revenu imposable N-2 = 2 634 € * 0,25 = 658,50€

Le montant du supplément de loyer est plafonné à:

$$658,50 € - 396€ = \boxed{262,50€}$$

Avant la vérification du plafonnement à 25% de taux d'effort, le montant du SLS est de 266,56€, ce montant est supérieur au montant plafonné de 262,50€.

La dépense de logement (loyer principal + montant de SLS) est de : 396€ + 262,50€ = 658,50€
soit un loyer mensuel au m² est de 11€ (658,50€ / 60 m²) inférieur à celui fixé par l'article 441-20-1 du CCH, soit 21,72€.

● **2^e EXEMPLE : CAS DE NON PLAFONNEMENT DU MONTANT DU SLS au 1^{er} janvier 2010**

1. ↪ **La situation du locataire assujetti**

- une personne seule dispose d'un revenu fiscal de référence mensuel imposable de l'année 2008 de 2 616€ .
ainsi le revenu fiscal de référence mensuel excède de 44% les plafonds de ressources en vigueur en 2010 (1 817€)
- la surface habitable du logement est de 60 m²
- le loyer mensuel principal acquitté est **396 €** (soit 6,60€/m² de surface habitable X 60m²).

2. ↪ **le calcul du montant du SLS avant plafonnement**

SLS de référence = 2,51€/ m² de surface habitable au 01/01/2010 – coefficient de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social : 1,71.

$$2,51€ \times 1,71 \times 60 \text{ m}^2 = \boxed{257,53€}$$

- le montant du loyer principal + le montant du SLS = 396 € + 257,53 € = **653,53€**

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

$$\text{soit } 653,53€ / 2\ 616€ = \underline{24,98\%}.$$

4. ↪ **Examen du plafonnement du montant de SLS**

- le montant du plafonnement à 25% du revenu imposable N-2 = 2 616€ * 0,25 = 654€

le produit du supplément de loyer est inchangé : **257,53€**

$$654 € - 396€ = \boxed{258€}$$

Avant la vérification du plafonnement à 25% de taux d'effort, le montant du SLS est de 256,50€, ce montant est inférieur au montant plafonné de 258€.

ANNEXE 8
MODALITES DE CALCUL DU SECOND DISPOSITIF DE PLAFONNEMENT
DU MONTANT DU SUPPLEMENT DE LOYER (2^e alinéa de l'article L.441-4 et article R.441-20-1 du CCH).

Zone 1 bis (article R.441-21 du CCH)

Zone A (article R441-20-1 du CCH et arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes)

PARIS et les communes limitrophes (St Cloud, Puteaux, Neuilly, 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 au 1^{er} janvier 2010**

1. ↪ **La situation du locataire assujetti**

- un couple sans personne à charge dispose d'un revenu fiscal de référence mensuel imposable de l'année 2008 de 5 376 €.
- ainsi le revenu fiscal de référence mensuel excède de 99% les plafonds de ressources en vigueur en 2010 (2 715€)
- la surface habitable du logement est de 50 m²
 - le loyer mensuel principal acquitté est de **357,50€** (soit 7,15€/m² de surface habitable X 50m²).

2. ↪ **le calcul du montant du SLS avant plafonnement**

SLS de référence = 2,51€/m² de surface habitable au 01/01/2010 – coefficient de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social : 5,81.

$$2,51€ \times 5,81 \times 50 \text{ m}^2 = \mathbf{729,15€}$$

- le montant du loyer principal + le montant du SLS = 357,50€ + 729,15 € = **1 086,65€**

3. ↪ **le loyer mensuel au m² est de 21,73€** (le montant du loyer principal + le montant du SLS)

$$\text{soit } 1\,086,65€ / 50\text{m}^2 = \mathbf{21,73€}$$

4. ↪ **Examen du plafonnement du montant de SLS**

- le montant plafond de loyer fixé par l'article R.441-20-1 du CCH est de 21,72€ en zone A, au 01/01/2010.
- $$21,72€ \times 50\text{m}^2 = 1\,086€$$

Le montant du supplément de loyer est plafonné à:

$$1\,086€ - 357,50€ = \mathbf{728,50€}$$

Avant la vérification du plafonnement, le montant du SLS est de 729,15€, ce montant est supérieur au montant plafonné de 728,50€.

5. ↪ **Vérification du plafonnement à 25% de taux d'effort** : 1 086,65€ / 5 376€ = 20%.

● **2^e EXEMPLE : CAS DE NON PLAFONNEMENT DU MONTANT DU SLS au 1^{er} janvier 2010**

1. ↪ **La situation du locataire assujetti**

- une couple sans personne à charge dispose d'un revenu fiscal de référence mensuel imposable de l'année 2008 de 5 349€.
- ainsi le revenu fiscal de référence mensuel excède de 98% les plafonds de ressources en vigueur en 2010 (2 715€)
- la surface habitable du logement est de 50 m²
 - le loyer mensuel principal acquitté est **357,50 €** (soit 7,15€/m² de surface habitable X 50m²).

2. ↪ **le calcul du montant du SLS avant plafonnement**

SLS de référence = 2,51€/m² de surface habitable au 01/01/2010 – coefficient de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social : 5,73.

$$2,51€ \times 5,73 \times 50 \text{ m}^2 = \mathbf{719,11€}$$

- le montant du loyer principal + le montant du SLS = 357,5 € + 719,11 € = **1 076,61€**

3. ↪ **le loyer mensuel au m² est de 21,33€** (le montant du loyer principal + le montant du SLS)

$$\text{soit } 1\,076,61€ / 50\text{m}^2 = \mathbf{21,53€}$$

4. ↪ **Examen du plafonnement du montant de SLS**

- le montant plafond de loyer fixé par l'article R.441-20-1 du CCH est de 21,72€ en zone A, au 01/01/2010.
- $$21,72€ \times 50\text{m}^2 = 1\,086€$$

le produit du supplément de loyer est inchangé : **719,11€**

$$1\,086€ - 357,50€ = \mathbf{728,50€}$$

Avant la vérification du plafonnement, le montant du SLS est de 719,11€, ce montant est inférieur au montant plafonné de 728,50€

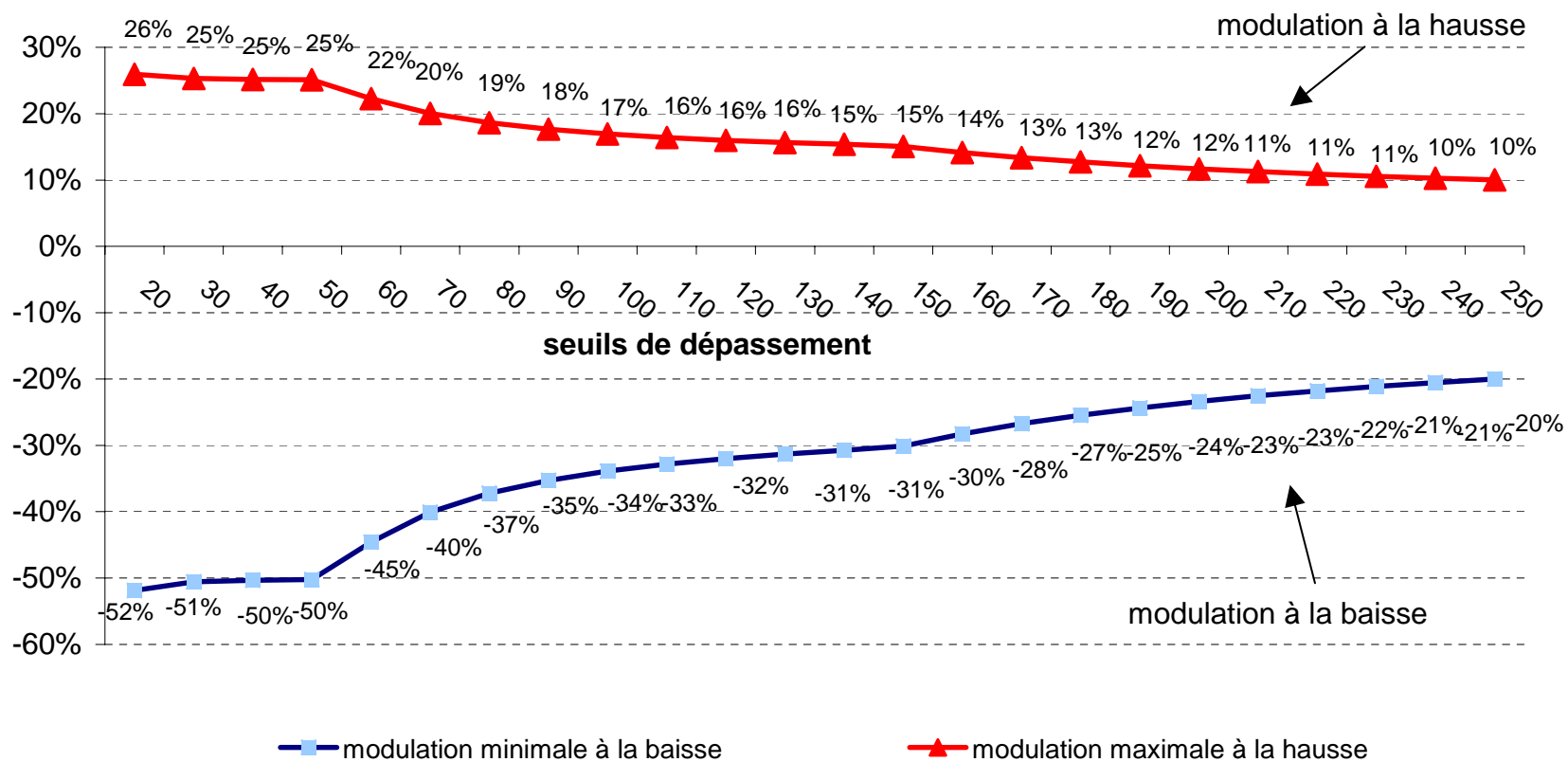
5. ↪ **Vérification du plafonnement à 25% de taux d'effort** : 1 076,61€ / 5 349€ = 20%.

**LE DISPOSITIF
DE
MODULATION
DU BAREME DE CALCUL
DU SLS**

ANNEXE 9

La modulation du montant de SLS pour les CUS conclues dans les zones géographiques de tensions locatives

L'effet de lissage des modulations minimales et maximales du montant du SLS



ANNEXE 10

MODULATION MINIMALE

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

SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement
20	0,13	60	1,36	100	3,76	140	6,16	180	9,49	220	13,09
21	0,16	61	1,42	101	3,82	141	6,22	181	9,58	221	13,18
22	0,19	62	1,48	102	3,88	142	6,28	182	9,67	222	13,27
23	0,22	63	1,54	103	3,94	143	6,34	183	9,76	223	13,36
24	0,25	64	1,60	104	4,00	144	6,40	184	9,85	224	13,45
25	0,28	65	1,66	105	4,06	145	6,46	185	9,94	225	13,54
26	0,31	66	1,72	106	4,12	146	6,52	186	10,03	226	13,63
27	0,34	67	1,78	107	4,18	147	6,58	187	10,12	227	13,72
28	0,37	68	1,84	108	4,24	148	6,64	188	10,21	228	13,81
29	0,40	69	1,90	109	4,30	149	6,70	189	10,30	229	13,90
30	0,43	70	1,96	110	4,36	150	6,79	190	10,39	230	13,99
31	0,46	71	2,02	111	4,42	151	6,88	191	10,48	231	14,08
32	0,49	72	2,08	112	4,48	152	6,97	192	10,57	232	14,17
33	0,52	73	2,14	113	4,54	153	7,06	193	10,66	233	14,26
34	0,55	74	2,20	114	4,60	154	7,15	194	10,75	234	14,35
35	0,58	75	2,26	115	4,66	155	7,24	195	10,84	235	14,44
36	0,61	76	2,32	116	4,72	156	7,33	196	10,93	236	14,53
37	0,64	77	2,38	117	4,78	157	7,42	197	11,02	237	14,62
38	0,67	78	2,44	118	4,84	158	7,51	198	11,11	238	14,71
39	0,70	79	2,50	119	4,90	159	7,60	199	11,20	239	14,80
40	0,73	80	2,56	120	4,96	160	7,69	200	11,29	240	14,89
41	0,76	81	2,62	121	5,02	161	7,78	201	11,38	241	14,98
42	0,79	82	2,68	122	5,08	162	7,87	202	11,47	242	15,07
43	0,82	83	2,74	123	5,14	163	7,96	203	11,56	243	15,16
44	0,85	84	2,80	124	5,20	164	8,05	204	11,65	244	15,25
45	0,88	85	2,86	125	5,26	165	8,14	205	11,74	245	15,34
46	0,91	86	2,92	126	5,32	166	8,23	206	11,83	246	15,43
47	0,94	87	2,98	127	5,38	167	8,32	207	11,92	247	15,52
48	0,97	88	3,04	128	5,44	168	8,41	208	12,01	248	15,61
49	1,00	89	3,10	129	5,50	169	8,50	209	12,10	249	15,70
50	1,03	90	3,16	130	5,56	170	8,59	210	12,19	250	15,79
51	1,06	91	3,22	131	5,62	171	8,68	211	12,28		
52	1,09	92	3,28	132	5,68	172	8,77	212	12,37		
53	1,12	93	3,34	133	5,74	173	8,86	213	12,46		
54	1,15	94	3,40	134	5,80	174	8,95	214	12,55		
55	1,18	95	3,46	135	5,86	175	9,04	215	12,64		
56	1,21	96	3,52	136	5,92	176	9,13	216	12,73		
57	1,24	97	3,58	137	5,98	177	9,22	217	12,82		
58	1,27	98	3,64	138	6,04	178	9,31	218	12,91		
59	1,30	99	3,70	139	6,10	179	9,40	219	13,00		

ANNEXE 11

MODULATION MAXIMALE

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

SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement	SEUIL de dépassement	Valeur des coefficients de dépassement
20	0,34	60	3,36	100	6,96	140	10,55	180	14,62	220	18,82
21	0,42	61	3,45	101	7,05	141	10,64	181	14,72	221	18,92
22	0,49	62	3,54	102	7,14	142	10,73	182	14,83	222	19,03
23	0,57	63	3,63	103	7,23	143	10,82	183	14,93	223	19,13
24	0,64	64	3,72	104	7,32	144	10,91	184	15,04	224	19,24
25	0,72	65	3,81	105	7,41	145	11,00	185	15,14	225	19,34
26	0,79	66	3,90	106	7,50	146	11,09	186	15,25	226	19,45
27	0,87	67	3,99	107	7,59	147	11,18	187	15,35	227	19,55
28	0,94	68	4,08	108	7,68	148	11,27	188	15,46	228	19,66
29	1,02	69	4,17	109	7,77	149	11,36	189	15,56	229	19,76
30	1,09	70	4,26	110	7,86	150	11,47	190	15,67	230	19,87
31	1,17	71	4,35	111	7,94	151	11,57	191	15,77	231	19,97
32	1,24	72	4,44	112	8,03	152	11,68	192	15,88	232	20,08
33	1,32	73	4,53	113	8,12	153	11,78	193	15,98	233	20,18
34	1,39	74	4,62	114	8,21	154	11,89	194	16,09	234	20,29
35	1,47	75	4,71	115	8,30	155	12,99	195	16,19	235	20,39
36	1,54	76	4,80	116	8,39	156	12,10	196	16,30	236	20,50
37	1,62	77	4,89	117	8,48	157	12,20	197	16,40	237	20,60
38	1,69	78	4,98	118	8,57	158	12,31	198	16,51	238	20,71
39	1,77	79	5,07	119	8,66	159	12,41	199	16,61	239	20,81
40	1,84	80	5,16	120	8,75	160	12,52	200	16,72	240	20,92
41	1,92	81	5,25	121	8,84	161	12,62	201	16,82	241	21,02
42	1,99	82	5,34	122	8,93	162	12,73	202	16,93	242	21,13
43	2,07	83	5,43	123	9,02	163	12,83	203	17,03	243	21,23
44	2,14	84	5,52	124	9,11	164	12,94	204	17,14	244	21,34
45	2,22	85	5,61	125	9,20	165	13,04	205	17,241	245	21,44
46	2,29	86	5,70	126	9,29	166	13,15	206	17,35	246	21,55
47	2,37	87	5,79	127	9,38	167	13,25	207	17,45	247	21,65
48	2,44	88	5,88	128	9,47	168	13,36	208	17,56	248	21,76
49	2,52	89	5,97	129	9,56	169	13,46	209	17,66	249	21,86
50	2,59	90	6,06	130	9,65	170	13,57	210	17,77	250	21,97
51	2,67	91	6,15	131	9,74	171	13,67	211	17,87		
52	2,74	92	6,24	132	9,83	172	13,78	212	17,98		
53	2,82	93	6,33	133	9,92	173	13,88	213	18,08		
54	2,89	94	6,42	134	10,01	174	13,99	214	18,19		
55	2,97	95	6,51	135	10,10	175	14,09	215	18,29		
56	3,04	96	6,60	136	10,19	176	14,20	216	18,40		
57	3,12	97	6,69	137	10,28	177	14,30	217	18,50		
58	3,19	98	6,78	138	10,37	178	14,41	218	18,61		
59	3,27	99	6,87	139	10,46	179	14,51	219	18,71		

LES ZONES GEOGRAPHIQUES

ANNEXE 12

LES ZONES GEOGRAPHIQUES POUR :

- LE CALCUL DU MONTANT DU SLS (valeur du SLS de référence).
- L'APPLICATION DU SECOND DISPOSITIF DE PLAFONNEMENT DU MONTANT SLS (*article R.411-20-1 du CCH*).
- LE DISPOSITIF DE MODULATION¹ DU SLS POUR LES C.U.S CONCLUES (*article R.441-21-1 du CCH*).

● Calcul du montant du SLS <i>Article R.441-21 et R.441-21-1 du code de la construction et l'habitation</i>	<u>Valeur du SLS de référence</u> Au 01/01/2010	● Application du 2 ^e dispositif de plafonnement du SLS <i>(article R.441-20-1 du CCH)</i> ● Application du dispositif de modulation du SLS pour les C.U.S conclues <i>(article R.441-21-1 du CCH)</i> <i>Liste des communes fixées par l'arrêté du 29 avril 2009</i>
- zone 1bis : Paris et les communes limitrophes	2.51€/m ² surface habitable	- zone A : Agglomération de Paris, Côte d'Azur (communes de la bande littorale Hyères – Menton) – communes du Genevois français.
- zone 1 : Communes de l'agglomération de Paris au sens INSEE <u>hors</u> Paris et les communes limitrophes et les villes nouvelles de la région Ile de France.	2,01€/m ² surface habitable	
- zone 2 : reste de l'Ile de France, agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, communes rattachées à un EPCI compétent en matière de PLH regroupant plus de 100 000 habitants, les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région Ile de France.	1€/m ² surface habitable	- Zone B : qui comprend la zone B1 et la zone B2. *zone B1 : agglomération de plus de 250 000 habitants (liste nominative). Grande couronne autour de Paris. Agglomérations d'Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, St Malo. Iles et départements et territoires d'outre mer. Pourtour de la Côte d'Azur.
		* zone B2 : les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants Communes en zones littorales ou frontalières (liste nominative). Communes en frange de la région Ile de France (liste nominative)
- zone 3 reste du territoire national et DOM.	0.25€/m ² surface habitable	- zone C : reste du territoire

¹ Le dispositif de modulation du SLS pour les C.U.S. conclues ne s'applique pas en zone C.

**LES RESSOURCES
ET
PERSONNES REPUTEES
A CHARGE**

Les ressources et les personnes réputées à charge

(extraits des articles 194 ,196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts)

L'enquête dite « ressources » conformément aux dispositions de l'article L.441-9 du code de la construction et l'habitation, prévoit que chaque année, les bailleurs demandent aux locataires de communiquer les avis d'imposition ou de non imposition à l'impôt où figure le revenu fiscal de référence, et les renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Les renseignements recueillis permettent au bailleur de connaître les locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité, de calculer le montant du SLS (article L.441-4 du CCH) et de procéder à la liquidation de ce dernier (article L.441-3 du CCH).

Au préalable, pour apprécier le niveau dépassement du revenu fiscal de référence par rapport aux plafonds de ressources d'attribution d'un logement locatif social, il est nécessaire de déterminer à quelle catégorie de ménage appartient le locataire.

◆ La notion de catégorie de ménage :

L'article L.442-12 du CCH introduit par l'article 61 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dispose que :

« sont considérées comme **personnes vivant au foyer** au titre des articles L.441-1, L.441-4, et L.445-4 :

- le ou les titulaires du bail,
- les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail,
- le concubin notoire du titulaire du bail
- le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail
- et les personnes réputées à charge au sens des articles 194 ,196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts. ».

Les notions fixées par les articles 194 ,196, 196 A bis et 196 B du code général des impôt sont précisées ci-après.

EXTRAITS DU CODE GENERAL DES IMPÔTS

Chapitre 1^{er} : « impôt sur le revenu »

Section V : « calcul de l'impôt »

II : « impôt sur le revenu »

■ extrait de l'article 194 du code général des impôts :

Lorsque les époux font l'objet d'une imposition séparée en application du 4 de l'article 6, chacun d'eux est considéré comme un célibataire ayant à sa charge les enfants dont il assume à titre principal l'entretien. Dans cette situation, ainsi qu'en cas de divorce, de rupture du pacte civil de solidarité ou de toute séparation de fait de parents non mariés, l'enfant est considéré, jusqu'à preuve du contraire, comme étant à la charge du parent chez lequel il réside à titre principal.

En cas de résidence alternée au domicile de chacun des parents et sauf disposition contraire dans la convention homologuée par le juge, la décision judiciaire ou, le cas échéant, l'accord entre les parents, les enfants mineurs sont réputés être à la charge égale de l'un et de l'autre parent. Cette présomption peut être écartée s'il est justifié que l'un d'entre eux assume la charge principale des enfants.

ANNEXE 13

■ extrait de l'article 196 du code général des impôts :

Sont considérés comme étant à la charge du contribuable, que celle-ci soit exclusive, principale ou réputée également partagée entre les parents, à la condition de n'avoir pas de revenus distincts de ceux qui servent de base à l'imposition de ce dernier :

1° Ses enfants âgés de moins de 18 ans ou infirmes ;

2° Sous les mêmes conditions, les enfants qu'il a recueillis à son propre foyer.

■ extrait de l'article 196 A bis du code général des impôts :

*Tout contribuable peut considérer comme étant à sa charge, au sens de l'article 196, à la condition qu'elles vivent sous son toit, **les personnes titulaires de la carte d'invalidité** prévue à l'article L.241-3 du code de l'action sociale et des familles.*

■ extrait de l'article 196 B du code général des impôts :

*Le contribuable qui accepte le rattachement des personnes désignées au 3 de l'article 6 (les personnes suivantes peuvent être rattachées: **toute personne majeure âgée de moins de vingt et un ans, ou de moins de vingt-cinq ans lorsqu'elle poursuit ses études, ou, quel que soit son âge, lorsqu'elle effectue son service militaire ou est atteinte d'une infirmité**, peut opter, dans le délai de déclaration et sous réserve des dispositions du quatrième alinéa du 2° du II de l'article 156, entre :.....) bénéficie d'une demi-part supplémentaire de quotient familial par personne ainsi rattachée.*

*Si la **personne rattachée est mariée ou a des enfants à charge**, l'avantage fiscal accordé au contribuable prend la forme d'un abattement de 5 753 euros sur son revenu global net par personne ainsi prise en charge. **Lorsque les enfants de la personne rattachée sont réputés être à la charge égale de l'un et l'autre de leurs parents, l'abattement auquel ils ouvrent droit pour le contribuable, est égal à la moitié de cette somme.***

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

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
Arche Sud
92055 La Défense cedex

Contacts : Jacqueline Guillemin - 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