



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Supplément de loyer de solidarité

au 1er janvier 2011

1er janvier 2011

Direction des études économiques et financières
Direction juridique et fiscale
14, rue Lord Byron - 75008 Paris
Tel. : 01 40 75 70 27 - Fax : 01 40 75 68 17
deef@union-habitat.org

Avertissement

Ce document a été mis à jour le 1^{er} janvier 2011

L'arrêté du 28 décembre 2010 donne les plafonds de ressources applicables au 1^{er} janvier 2011, après actualisation de 1,1 %, soit la variation annuelle de l'IRL (entre le 3^{ème} trimestre 2009 et le 3^{ème} trimestre 2010).

Par ailleurs, la loi de finances pour 2011 reporte la date limite de la signature de la CUS au 1^{er} juillet 2011. Ce report modifie les conditions d'application du SLS durant le premier semestre 2011. Une démarche de l'USH auprès du ministre du logement visant à obtenir la possibilité pour les organismes qui appliquent un barème spécifique de le proroger jusqu'en juin 2011 a été entreprise en novembre 2010. Pour aboutir, elle nécessite un décret du ministre en charge du logement, non encore publié début 2011.

SOMMAIRE

Avertissement	2
Chapitre 1 Les plafonds de ressources	6
1 - Déterminer le plafond de ressources applicable à un ménage	6
1-1 Localisation : on distingue trois zones pour les plafonds de ressources de l'arrêté du 29 juillet 1987 - annexe 1	6
1-2 La taille et la composition du ménage déterminent la catégorie	6
2 - Les ressources prises en compte	8
Chapitre 2 Champ d'application du SLS	9
1) Principe général	9
2) Les logements exclus dans tous les cas du champ du SLS	9
Chapitre 3 Le supplément de loyer de solidarité en 2011	12
1 - Les conditions d'application du SLS en 2011	12
2 - Plafonds de ressources applicables pour le calcul du SLS	13
3 - Le barème forfaitaire prévu par le décret du 21 août 2008	14
3-1 Valeur des différents paramètres	14
3-2 Exemple de mise en application du barème forfaitaire national	15
4 - Adaptation du barème dans le cadre d'une CUS	16
4-1 Modulation du coefficient de dépassement dans les zones tendues	16
4-2 Exemple de modulation du barème en zone tendue et de calcul de SLS	17
4-3 Adaptation du barème en dehors des zones tendues	18
5 - Ressources prises en compte et changement de situation	19
6 - Relations avec les locataires	19
6-1 Au moment de l'enquête	19
6-2 Information du locataire assujetti au SLS	20
6-3 Régularisation du SLS après l'enquête	20
6-4 Pas de remboursement du SLS lorsque le locataire achète le logement qu'il occupe	21
7 - Les informations à transmettre à l'Etat	21

8 - Les sanctions encourues par les bailleurs.....	21
9 - Traitement comptable du SLS et des pénalités.....	22

ANNEXES

Textes de référence.....	23
Plafonds de ressources applicables au 1 ^{er} janvier 2011.....	24
Exemple de questionnaire à adresser aux locataires.....	26

Introduction

L'objet du présent dossier est de mettre à disposition des responsables de la gestion locative l'ensemble des informations nécessaires à l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS) après les modifications introduites par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.

Le premier chapitre rappelle la définition des catégories de ménage pour les plafonds de ressources nécessaire au calcul du SLS. Les différentes dérogations aux plafonds pour l'attribution des logements sociaux ne sont pas traitées dans ce document.

Le chapitre 2 détaille le champ d'application du SLS.

Le chapitre 3 présente les modalités de calcul du SLS. Des informations détaillées sur les possibilités de modulation du SLS dans le cadre des CUS figurent dans l'instruction technique du ministère du Logement (http://www.dguhc-logement.fr/infolog/hlm/sls_instruction_technique_2010.pdf)

Chapitre 1

Les plafonds de ressources

Ce chapitre présente les règles de détermination des plafonds de ressources mais ne traite pas des possibilités de dérogation pour l'attribution des logements dans des secteurs géographiques donnés ou pour certains financements.

1 - Déterminer le plafond de ressources applicable à un ménage

Le montant du plafond dépend de la localisation des immeubles, de la taille et de la composition du ménage.

1-1 **Localisation : on distingue trois zones pour les plafonds de ressources de l'arrêté du 29 juillet 1987 - annexe 1**

- Paris et les 29 communes qui lui sont limitrophes : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.
- Le reste de l'Ile-de-France.
- Les autres régions.

1-2 **La taille et la composition du ménage déterminent la catégorie**

A. Personnes composant le ménage

La loi M.L.L.E. du 25 mars 2009 (art. L. 442-12 du CCH) a modifié la définition des personnes qui composent le ménage pour l'attribution des logements et l'établissement du SLS

Sont considérées comme personnes vivant au foyer :

- 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.

Précision : sont considérés fiscalement à charge :

- les enfants âgés de moins de 18 ans. L'enfant mineur de parents séparés est à charge du parent chez lequel il réside à titre principal ; en cas de résidence alternée au domicile de chacun des parents, il est réputé à la charge égale de l'un et de l'autre parent ;

- quel que soit leur âge, les enfants infirmes et les personnes titulaires d'une carte d'invalidité vivant au foyer ;
- l'enfant de moins de 21 ans, ou de moins de 25 ans s'il poursuit des études, ou qui effectue son service militaire, qui a choisi d'être rattaché au foyer fiscal de ses parents ou les mêmes personnes rattachées au foyer fiscal de celui qui les a recueillies après qu'elles sont devenues orphelines de père et de mère.

Remarques : 1. cette liste limitative des personnes composant le ménage diffère de la réglementation antérieure qui prenait en compte l'ensemble des occupants. Elle conduit à exclure du décompte en particulier :

- les enfants majeurs qui font une déclaration de revenus distincte et ne sont pas cotitulaires du bail ;
- les adultes qui ne sont ni titulaires du bail, ni fiscalement à charge d'un titulaire du bail.

2. il convient en conséquence de demander aux locataires de remplir le questionnaire qui leur est remis en complétant les renseignements pour toutes les personnes qui occupent le logement. C'est le service compétent de l'organisme qui établira ensuite la liste des personnes considérées comme vivant au foyer.

B. Catégorie de ménage

Le tableau suivant donne la catégorie de ménage selon le nombre de personnes vivant au foyer et la composition du ménage.

Catégorie de ménage	Nombre de personnes vivant au foyer et composition du ménage
1	Une personne seule
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages.
3	Trois personnes :- ou une personne seule avec une personne à charge, - ou jeune ménage sans personne à charge.
4	Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge.
5	Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge.
6	Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge.
Une majoration est prévue par personne supplémentaire	

Règle : on déterminera si le ménage est un "jeune ménage" ou une personne seule avec des personnes à charge. Dans tous les autres cas, la catégorie de ménage est simplement donnée par le nombre de personnes composant le ménage, en tenant compte des remarques formulées ci-dessus au paragraphe 1-2 A pour définir les personnes vivant au foyer.

Pour le classement dans une catégorie, les trois cas possibles sont les suivants :

1er cas : jeune ménage sans personne à charge

L'article 2 de l'arrêté du 29 juillet 1987 considère comme jeune ménage le couple dont la somme des âges des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans. Son article 9 assimile au

conjoint « la personne vivant en concubinage avec le candidat locataire ou le partenaire lié à celui-ci par un pacte civil de solidarité, et cosignataires du contrat de location. La notion de couple s'applique aux personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité ».

Ce ménage est classé dans la catégorie 3 du tableau ci-dessus.

⇒ *Au 1er janvier 2011, âge en années révolues = 2010 - année de naissance.*

2ème cas : personne seule avec personnes à charge

le ménage est composé d'une personne seule et d'autres personnes qui sont à sa charge, au sens fiscal précisé ci-dessus :

⇒ *Le nombre de personnes vivant au foyer est majoré de 1*

Exemple : isolé + 3 enfants à charge = 4 personnes + 1 : catégorie 5

Si une ou plusieurs des personnes considérées comme vivant au foyer ne sont pas à charge de la personne seule, la condition n'est pas remplie.

3ème cas : toutes les autres situations

C'est le nombre de personnes composant le ménage, au sens défini précédemment, qui détermine la catégorie de ménage.

⇒ *Exemples : couple + 2 enfants = 4 personnes : catégorie 4*

2 personnes cotitulaires du bail et sans lien de parenté : catégorie 2

2 - Les ressources prises en compte

a) Le montant des ressources à prendre en compte pour les comparer aux plafonds de ressources est égal à la **somme des revenus fiscaux de référence figurant sur l'avis d'imposition de chaque personne composant le ménage**, au sens précisé ci-dessus au paragraphe 1-2 A, au titre de l'avant-dernière année.

⇒ *Pour 2011, le revenu fiscal de référence de 2009 pris en compte figure sur l'avis d'imposition qui aura été adressé fin 2010 à chaque membre du ménage ayant fait une déclaration ;*

⇒ *La nouvelle définition des personnes à charge conduit à ne pas tenir compte notamment des revenus des enfants majeurs non à charge et non titulaires du bail*

⇒ *Les ressources éventuelles de l'enfant de parents séparés ne sont prises en compte qu'au titre du ménage au foyer duquel il est rattaché fiscalement ; en cas de résidence alternée, ses ressources sont réparties entre les deux parents.*

b) En cas de baisse des revenus par rapport à l'année de référence

Pour le calcul du SLS (et pour l'attribution des logements), les ressources des douze derniers mois, ou de la dernière année civile sont retenues si elles sont inférieures d'au moins 10 % à celles calculées pour l'avant-dernière année.

Pour ce calcul, il y a lieu d'appliquer les abattements fiscaux normalement pratiqués sur les ressources du ménage (10 % pour les salariés et retraités par exemple). Et de déduire, le cas échéant, les pensions alimentaires versées.

Chapitre 2

Champ d'application du SLS

1) Principe général

Le champ d'application du SLS et de l'enquête à réaliser est constitué du parc des logements occupés répondant à la double condition suivante :

1. appartenir à un organisme d'HLM **ou** être géré par lui,
2. avoir été construit, amélioré ou acquis et amélioré avec le concours financier de l'Etat, **ou** être conventionné à l'APL.

Cependant, ce principe général étant posé, plusieurs éléments viennent limiter dans les faits le périmètre réel de l'enquête :

- soit, parce que certains types de logements ne sont pas assujettis aux mêmes règles en matière de plafonds d'attribution,
- soit que, du fait de leur localisation ou mode d'occupation, ils se trouvent exclus du champ d'application du SLS.

2) Les logements exclus dans tous les cas du champ du SLS

Soit qu'ils ne répondent pas aux critères définis ci-dessus, soit qu'ils dérogent aux règles communes en matière d'application des plafonds de ressources, les parcs de logements définis ci-dessous n'entrent pas dans le champ de l'enquête.

Il s'agit des logements :

- construits ou acquis sur fonds propres, non conventionnés,
- financés en ILN et non conventionnés à l'APL,
- financés à l'aide d'un prêt conventionné locatif (PCL) et non conventionnés à l'APL¹,
- financés à l'aide d'un prêt locatif intermédiaire (PLI),
- financés à l'aide d'un prêt locatif social (PLS) de 1992 et 1993 : ces financements mis en place par la CDC sont assimilables au PLI, ne donnent pas lieu à conventionnement APL et sont distincts du PLS créé en mars 2001, qui sont systématiquement conventionnés.

Sont également exclus du champ :

- les logements de fonction des gardiens ou concierges,
- les logements attenants à des commerces inclus dans des "baux commerciaux",
- les logements-foyers et les résidences sociales.
- les logements loués en vue de leur sous-location à des personnes physiques (cf. article 61 de la loi du 25 mars 2009, qui réécrit les articles du CCH relatifs à la sous-location)

¹ A l'inverse, les logements financés en PCL et conventionnés à l'APL sont dans le champ du SLS, quelle que soit la date de conventionnement.

⇒ *Les ménages ayant fait l'objet d'une décision judiciaire d'expulsion ne sont pas assujettis au SLS, même s'ils versent une indemnité d'occupation, car ils ne sont plus des locataires.*

Le législateur a exclu certains financements et secteurs géographiques du champ du SLS :

- l'ILM des DOM,
- les logements ayant bénéficié d'une aide de l'ANAH,
- les logements situés en zone urbaine sensible (ZUS) ; ces zones sont définies par le décret 96.1156 du 26 décembre 1996,
- les logements situés en zone de revitalisation rurale (ZRR), zones délimitées par le décret n°96.119 du 14 février 1996 ;

Les programmes locaux de l'habitat (PLH) peuvent prévoir des dispositions particulières excluant certaines zones de leur territoire du champ d'application du SLS. Il convient évidemment d'en tenir compte.

Enfin, s'agissant des ménages bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement ou de l'allocation de logement familiale ou sociale, l'organisme bailleur n'est pas tenu de les enquêter au titre du SLS ; les ménages bénéficiaires de ces aides ont par définition des ressources inférieures aux plafonds de ressources.

Récapitulation du champ du SLS selon le financement des logements

Financement principal et conventionnement

		Champ d'application du supplément de loyer de solidarité
METROPOLE		
<i>Logements conventionnés (article L.351-2 du CCH)</i>		
- PLA-CDC, PLUS, PLALM, PLATS / I, PLS de mars 2001		X
- PALULOS ou conventionnés sans travaux		X
- Logements financés sans concours de l'Etat		X
- PLA-CFF, PCLS		X
- Prêts conventionnés locatifs		X
- RAPAPLA		X
- PAP locatifs		
- Logements-foyers et résidences sociales		
<i>Logements non conventionnés</i>		
- PSR		X
- PLR		X
- HLMO		X
- ILM		X
- Logts sociaux ayant bénéficié d'une subvention ANAH		
- ILN		
- PLI		
- PLS de 1992-1993		
- PAP locatifs		
- Prêts conventionnés locatifs		
- Logements de fonction		
- Logements financés sans le concours de l'Etat		
- Logements-foyers		
DOM		
- PSR		X
- PLR		X
- HLMO		X
- LLS		X
- LLSS et LLST		X
- immeubles à loyer moyen (ILM)		
- logements de fonction		
- logements-foyers		
- logements financés sans le concours de l'Etat		
X	Dans le champ de l'enquête	
	Hors du champ de l'enquête	

Chapitre 3

Le supplément de loyer de solidarité en 2011

1 - Les conditions d'application du SLS en 2011

1. Le barème résulte de l'application du cahier des charges de la convention d'utilité sociale.

A compter de janvier 2011, le barème de SLS est celui qui résulte de l'application du cahier des charges de la CUS (article L. 445-2 du CCH). Ce barème est soit modulé (articles R.441-21-1 et 23 du CCH. **Voir 4.1**), soit forfaitaire (prévu par le décret du 21 août 2008 qui modifie ou crée les articles R.441-19 à 21 du CCH) si la CUS ne prévoit pas de modulation ou d'adaptation particulière.

Dans les deux cas, les dispositions éventuelles du programme local de l'habitat (PLH) en vigueur relatives au SLS (dérogations, exclusion de certaines zones) s'appliquent. Le PLH prime sur les règles relatives au SLS inscrites dans la CUS, et s'impose dès son entrée en vigueur, même si celle-ci intervient après la signature de la CUS.

Avertissement : le report de la date limite de signature de la CUS au 1^{er} juillet 2011 a été voté par l'Assemblée et reste à confirmer par le Sénat dans le cadre du débat sur le projet de loi de finances pour 2011. Il pose la question des conditions d'application du SLS durant le premier semestre 2011.

Si la CUS est signée avant le 31 décembre 2010, c'est le barème qu'elle prévoit qui s'applique dès le 1^{er} janvier 2011.

Si la signature de la CUS est différée, c'est normalement le barème forfaitaire prévu par le décret du 21 août 2008 qui s'applique jusqu'à la date de signature de la CUS.

Toutefois, les organismes qui ont appliqué en 2010 leur barème propre, pourraient continuer à l'appliquer jusqu'à la date de signature de la CUS, sous réserve d'une modification du décret qui autorisait le maintien de ce barème en 2009 et en 2010.

2. *Le champ d'application du SLS est défini au chapitre précédent.*

3. *Pour chaque ménage assujetti, la détermination du SLS mensuel résulte toujours de l'application de la formule suivante :*

$$\text{SLS} = \text{SH} * \text{CDPR} * \text{SLR}$$

où

- SH est la surface habitable (m²) du logement occupé par le ménage assujetti,
- CDPR est le coefficient de dépassement du plafond de ressources résultant de la tranche de dépassement dans laquelle se situe le ménage assujetti,

- SLR est le supplément de loyer de référence applicable à l'immeuble où réside le ménage assujetti, exprimé en € par m² de surface habitable et par mois.

Sous la double réserve que :

- 1) **le loyer majoré du SLS ne représente pas plus de 25 % des ressources du ménage**². Contrainte qu'on peut exprimer sous la forme :

$$L + SLS \leq 0,25 \left(\frac{Rfr}{12} \right)$$

où :

- L est le montant mensuel du loyer principal (hors annexes et garages) du logement occupé par le ménage assujetti,
- Rfr est l'ensemble des ressources (revenu fiscal de référence) de l'année n-2 de toutes les personnes vivant au foyer du ménage assujetti.

⇒ Si le SLS calculé ne permet pas de satisfaire cette condition, il doit être plafonné à la valeur suivante :

$$SLS = 0,25 \left(\frac{Rfr}{12} \right) - L$$

- 2) **la somme du SLS et du loyer principal n'excède pas les montants fixés par le décret du 29 juillet 2009**

Ces montants sont révisés le 1^{er} janvier en fonction de la variation de l'IRL, soit une augmentation de 1,1 % au 1^{er} janvier 2011.

	Au 1 ^{er} janvier 2010	Au 1 ^{er} janvier 2011
Zone A	21,72	21,96
Zone B 1	15,10	15,27
Zone B 2	12,35	12,49
Zone C	9,05	9,15

2 - Plafonds de ressources applicables pour le calcul du SLS

Le champ du SLS est élargi à de nouvelles catégories de logement dont le plafond de ressources est distinct de celui du PLUS. Le calcul du coefficient de dépassement tient compte du plafond de ressources applicable au logement occupé par le locataire. Le tableau suivant donne les différents plafonds qui sont retenus selon le financement, exprimés en proportion du plafond PLUS. Le montant des plafonds exprimés en euros figure en annexe.

Catégorie de logements	Plafond de ressources applicable pour le calcul du coefficient de dépassement

² Le programme local de l'habitat peut porter ce plafond à 35 % des ressources
L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

PLUS, PLA-I, PLA de la CDC et anciens financements sous plafonds de ressources PLUS (HLMO, PLR, PSR, ILM...)	PLUS
Logements financés en PLUS attribués sous condition de ressources PLUS + 20 %	PLUS + 20 %
PLS, PLA-CFF, prêt conventionné locatif (PCL) avec convention APL	PLUS + 30 %

3 - Le barème forfaitaire prévu par le décret du 21 août 2008

3-1 Valeur des différents paramètres

1. COEFFICIENT DE DEPASSEMENT DU PLAFOND DE RESSOURCES

Le tableau suivant donne la valeur du coefficient de dépassement selon la tranche de dépassement du plafond de ressources pris en compte.

Le tableau suivant donne la valeur exacte du coefficient par point de dépassement

Niveau de dépassement du plafond de ressources	Coefficient de dépassement
Dépassement inférieur à 20 %	0
Dépassement de 20 % à 59 %	0,27 + 0,06 par point de dépassement au-delà de 20 %
Dépassement de 60 % à 149 %	2,69 + 0,08 par point de dépassement au-delà de 60 %
Dépassement de 150 % à 199 %	9,91 + 0,10 par point de dépassement au-delà de 150 %
Dépassement de 200 % et plus	14,91 + 0,10 par point de dépassement

20%	21%	22%	23%	24%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	36%	37%	38%	39%
0,27	0,33	0,39	0,45	0,51	0,57	0,63	0,69	0,75	0,81	0,87	0,93	0,99	1,05	1,11	1,17	1,23	1,29	1,35	1,41
40%	41%	42%	43%	44%	45%	46%	47%	48%	49%	50%	51%	52%	53%	54%	55%	56%	57%	58%	59%
1,47	1,53	1,59	1,65	1,71	1,77	1,83	1,89	1,95	2,01	2,07	2,13	2,19	2,25	2,31	2,37	2,43	2,49	2,55	2,61
60%	61%	62%	63%	64%	65%	66%	67%	68%	69%	70%	71%	72%	73%	74%	75%	76%	77%	78%	79%
2,69	2,77	2,85	2,93	3,01	3,09	3,17	3,25	3,33	3,41	3,49	3,57	3,65	3,73	3,81	3,89	3,97	4,05	4,13	4,21
80%	81%	82%	83%	84%	85%	86%	87%	88%	89%	90%	91%	92%	93%	94%	95%	96%	97%	98%	99%
4,29	4,37	4,45	4,53	4,61	4,69	4,77	4,85	4,93	5,01	5,09	5,17	5,25	5,33	5,41	5,49	5,57	5,65	5,73	5,81
100%	101%	102%	103%	104%	105%	106%	107%	108%	109%	110%	111%	112%	113%	114%	115%	116%	117%	118%	119%
5,89	5,97	6,05	6,13	6,21	6,29	6,37	6,45	6,53	6,61	6,69	6,77	6,85	6,93	7,01	7,09	7,17	7,25	7,33	7,41
120%	121%	122%	123%	124%	125%	126%	127%	128%	129%	130%	131%	132%	133%	134%	135%	136%	137%	138%	139%
7,49	7,57	7,65	7,73	7,81	7,89	7,97	8,05	8,13	8,21	8,29	8,37	8,45	8,53	8,61	8,69	8,77	8,85	8,93	9,01
140%	141%	142%	143%	144%	145%	146%	147%	148%	149%	150%	151%	152%	153%	154%	155%	156%	157%	158%	159%
9,09	9,17	9,25	9,33	9,41	9,49	9,57	9,65	9,73	9,81	9,91	10,01	10,11	10,21	10,31	10,41	10,51	10,61	10,71	10,81
160%	161%	162%	163%	164%	165%	166%	167%	168%	169%	170%	171%	172%	173%	174%	175%	176%	177%	178%	179%
10,91	11,01	11,11	11,21	11,31	11,41	11,51	11,61	11,71	11,81	11,91	12,01	12,11	12,21	12,31	12,41	12,51	12,61	12,71	12,81
180%	181%	182%	183%	184%	185%	186%	187%	188%	189%	190%	191%	192%	193%	194%	195%	196%	197%	198%	199%
12,91	13,01	13,11	13,21	13,31	13,41	13,51	13,61	13,71	13,81	13,91	14,01	14,11	14,21	14,31	14,41	14,51	14,61	14,71	14,81
200%	201%	+ 1%																	
14,91	15,01	+ 0,1																	

2. VALEURS MENSUELLES DES SUPPLEMENTS DE LOYER DE REFERENCE (SLR) EN 2011

Les valeurs du SLR sont actualisées chaque année en fonction de la variation de l'IRL du 3^{ème} trimestre, soit une augmentation de 1,1 % au 1^{er} janvier 2011.

Localisation des immeubles	SLR par m ² habitable au 1 ^{er} janvier 2010	SLR par m ² habitable au 1 ^{er} janvier 2011
Zone 1 bis	2,51 €	2,54 €
Reste de la zone 1	2,01 €	2,03 €
Zone 2	1,00 €	1,01 €
Zone 3	0,25 €	0,25 €

3-2 Exemple de mise en application du barème forfaitaire national

Exemple de calcul de SLS, lorsque la CUS ne prévoit pas d'adaptation du barème forfaitaire.

Soit un célibataire dont les ressources 2009 (Rfr égal à 62 600 €) dépassent de 183,1 % les plafonds applicables au 1^{er} janvier 2011. Il loge à Paris, dans un logement de 45 m² de surface habitable dont le loyer mensuel est de 270 € par mois.

- **Détermination de la valeur des paramètres**

- Taux de dépassement du plafond de ressources :

Le taux de dépassement est la valeur arrondie : 183 %

- Coefficient de dépassement du plafond de ressources :

Pour cette valeur du taux de dépassement, le coefficient de dépassement est : 13,21

- Supplément de loyer de référence :

SLR en zone 1 bis : 2,54 €

- **Calcul du SLS mensuel**

$SLS = SH * Coefficient\ de\ dépassement * SLR$

$SLS = 45 * 13,21 * 2,54$

$SLS = 1\ 509,09\ €$

- **Vérification du non-dépassement du taux d'effort de 25 %**

$$L + SLS \leq 0,25 * \left(\frac{Rfr}{12} \right)$$

$$L + SLS = 270 + 1\ 509,09 = 1\ 779,09$$

$$0,25 * \left(\frac{Rfr}{12} \right) = 0,25 * \left(\frac{62600}{12} \right) = 1\ 304,17$$

$$\text{Donc dans ce cas, } L + SLS > 0,25 * \left(\frac{Rfr}{12} \right)$$

La condition de non-dépassement n'est pas vérifiée, la somme du loyer et du SLS mensuel est plafonnée à 1 304,17 € et le SLS est donc limité à 1304,17 – 270 = 1034,17 €.

- **Limitation de la somme du loyer et du SLS aux valeurs réglementaires**

Dans la zone A, la somme du loyer et du SLS est plafonnée à $21,96 \text{ €} * 45 \text{ m}^2 = 988,20 \text{ €}$, soit un SLS maximum de $988,20 - 270 = 718,20 \text{ €}$.

Le SLS applicable est donc limité à ce dernier montant, soit 718,20 €

4 - Adaptation du barème dans le cadre d'une CUS

4-1 Modulation du coefficient de dépassement dans les zones tendues

Dans les communes classées en zone A, B1 et B2, considérées comme des zones de marché tendu, le coefficient de dépassement des plafonds de ressources du barème forfaitaire peut être modulé à la hausse ou la baisse dans des limites fixées par le décret du 30 décembre 2009. Le coefficient de dépassement modulé retenu par l'organisme doit figurer dans le cahier des charges de gestion locative de la CUS. Le tableau suivant donne, pour différents niveaux de dépassement, les valeurs du coefficient forfaitaire et celles obtenues avec les plus fortes modulations permises par le décret (une présentation plus détaillée figure dans l'instruction technique relative à la mise en œuvre du SLS en 2010 rédigée par l'Administration – références en annexe)

- La modulation du SLR selon la zone n'est pas prévue par la réglementation
- Le coefficient de dépassement modulé choisi pour une zone donnée s'applique à tous les logements situés dans la zone
- La modulation se fait dans le respect des dispositions du PLH

Dépassement	Coefficient forfaitaire	Coefficient modulé à la baisse	Coefficient modulé à la hausse
10%	0,00	0,00	0,00
20%	0,27	0,13	0,34
40%	1,47	0,73	1,84
60%	2,69	1,36	3,36
80%	4,29	2,56	5,16
100%	5,89	3,76	6,95
120%	7,49	4,96	8,76
140%	9,09	6,16	10,55
160%	10,91	7,69	12,53
180%	12,91	9,49	14,63
200%	14,91	11,29	16,73

4-2 Exemple de modulation du barème en zone tendue et de calcul de SLS

Un organisme adopte dans le cahier des charges de la CUS le coefficient de dépassement le plus bas permis par la réglementation pour son patrimoine situé en zone B1 et B2. Le tableau suivant donne la valeur du coefficient de dépassement.

20%	21%	22%	23%	24%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	36%	37%	38%	39%
0,13	0,16	0,19	0,22	0,25	0,28	0,31	0,34	0,37	0,40	0,43	0,46	0,49	0,52	0,55	0,58	0,61	0,64	0,67	0,70
40%	41%	42%	43%	44%	45%	46%	47%	48%	49%	50%	51%	52%	53%	54%	55%	56%	57%	58%	59%
0,73	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30
60%	61%	62%	63%	64%	65%	66%	67%	68%	69%	70%	71%	72%	73%	74%	75%	76%	77%	78%	79%
1,36	1,42	1,48	1,54	1,60	1,66	1,72	1,78	1,84	1,90	1,96	2,02	2,08	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44	2,50
80%	81%	82%	83%	84%	85%	86%	87%	88%	89%	90%	91%	92%	93%	94%	95%	96%	97%	98%	99%
2,56	2,62	2,68	2,74	2,80	2,86	2,92	2,98	3,04	3,10	3,16	3,22	3,28	3,34	3,40	3,46	3,52	3,58	3,64	3,70
100%	101%	102%	103%	104%	105%	106%	107%	108%	109%	110%	111%	112%	113%	114%	115%	116%	117%	118%	119%
3,76	3,82	3,88	3,94	4,00	4,06	4,12	4,18	4,24	4,30	4,36	4,42	4,48	4,54	4,60	4,66	4,72	4,78	4,84	4,90
120%	121%	122%	123%	124%	125%	126%	127%	128%	129%	130%	131%	132%	133%	134%	135%	136%	137%	138%	139%
4,96	5,02	5,08	5,14	5,20	5,26	5,32	5,38	5,44	5,50	5,56	5,62	5,68	5,74	5,80	5,86	5,92	5,98	6,04	6,10
140%	141%	142%	143%	144%	145%	146%	147%	148%	149%	150%	151%	152%	153%	154%	155%	156%	157%	158%	159%
6,16	6,22	6,28	6,34	6,40	6,46	6,52	6,58	6,64	6,70	6,79	6,88	6,97	7,06	7,15	7,24	7,33	7,42	7,51	7,60
160%	161%	162%	163%	164%	165%	166%	167%	168%	169%	170%	171%	172%	173%	174%	175%	176%	177%	178%	179%
7,69	7,78	7,87	7,96	8,05	8,14	8,23	8,32	8,41	8,50	8,59	8,68	8,77	8,86	8,95	9,04	9,13	9,22	9,31	9,40
180%	181%	182%	183%	184%	185%	186%	187%	188%	189%	190%	191%	192%	193%	194%	195%	196%	197%	198%	199%
9,49	9,58	9,67	9,76	9,85	9,94	10,03	10,12	10,21	10,30	10,39	10,48	10,57	10,66	10,75	10,84	10,93	11,02	11,11	11,20
200%	201%	+ 1%																	
11,29	11,38	+ 0,09																	

Les autres paramètres du barème de la CUS sont ceux du barème forfaitaire : valeurs du SLR, taux d'effort maximum et valeurs maximales de la somme du loyer et du SLS.

Exemple de calcul de SLS, avec le barème modulé :

Soit un ménage composé de 3 personnes (un couple avec un enfant) dont le revenu fiscal de référence (Rfr) est de 48 600 € en 2009 et dépasse de 57,4 % les plafonds au 1^{er} janvier 2011.

Ce ménage occupe un logement de 64 m² de surface habitable, situé en zone 2 hors Ile de France et en zone B2, dont le loyer mensuel est de 300 € par mois.

- **Détermination de la valeur des paramètres**

- Taux de dépassement du plafond de ressources :
Le taux de dépassement est la valeur arrondie : 57 %
- Coefficient de dépassement du plafond de ressources :
Pour cette valeur du taux de dépassement, on obtient un Coefficient de dépassement : 1,24
- Supplément de loyer de référence :
SLR en zone 2 : 1,01 €

- **Calcul du SLS mensuel**

$$\text{SLS} = \text{SH} * \text{Coefficient de dépassement} * \text{SLR}$$

$$\text{SLS} = 64 * 1,24 * 1,01$$

$$\text{SLS} = 80,15 \text{ €}$$

- **Plafonnement du taux d'effort à 25 %**

$$L + \text{SLS} \leq 0,25 * \left(\frac{\text{Rfr}}{12} \right)$$

$$L + \text{SLS} = 300 + 80,15 = 380,15$$

$$0,25 * \left(\frac{\text{Rfr}}{12} \right) = 0,25 * \left(\frac{48600}{12} \right) = 1\,012,50$$

$$\text{donc } L + \text{SLS} \leq 0,25 * \left(\frac{\text{Rfr}}{12} \right)$$

La condition de non-dépassement étant vérifiée, le SLS est applicable au niveau précédemment calculé.

- **Limitation de la somme du loyer et du SLS aux valeurs réglementaires**

Dans la zone B2, la somme du loyer et du SLS est plafonnée à $12,49 \text{ €} * 64 \text{ m}^2 = 799,36 \text{ €}$, soit un SLS maximum de $799,36 - 300 = 499,36 \text{ €}$.

Le SLS applicable est donc de 80,15 €

4-3 **Adaptation du barème en dehors des zones tendues**

En dehors des zones tendues, c'est-à-dire en zone C, toutes les formes d'adaptation du SLS sont envisageables, y compris l'exonération sur tout ou partie du patrimoine, dès lors qu'elles figurent dans la CUS.

5 - Ressources prises en compte et changement de situation

Les ressources à prendre en considération sont la somme des revenus fiscaux de l'avant dernière année des seules personnes occupant le logement au sens défini au point 1-2 A ci-dessus, suite à la nouvelle définition de la notion de personnes vivant au foyer par l'article L. 442-12 nouveau du CCH. Elles sont à comparer au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements.

⇒ *Dans la mesure où les plafonds de ressources changent chaque 1^{er} janvier, le montant du SLS doit être recalculé avec la quittance de janvier.*

La situation familiale du locataire est également à réexaminer chaque 1^{er} janvier et, sauf indications contraires apportées par le locataire en cours d'année, cette situation prévaudra tout au long de l'exercice.

Un changement de situation familiale en cours d'année est pris en compte sur la base des justificatifs transmis à l'organisme.

Si le ménage subit une baisse de ses ressources d'au moins 10 % par rapport à l'année de référence, il peut à tout moment, sur présentation de justificatifs appropriés, demander :

- soit la prise en compte de ses revenus de l'année antérieure (par exemple ceux de l'année 2010 pour une location en 2011),
- soit le calcul du revenu sur la base des 12 derniers mois.

Date de prise en compte d'un changement de situation familiale ou d'une baisse des revenus :

D'après l'article R. 441-23 du CCH, la modification de la composition du ménage ou de ses ressources 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.

6 - Relations avec les locataires

6-1 Au moment de l'enquête

Le locataire est tenu de répondre dans le délai d'un mois à la demande du bailleur et de lui communiquer :

- les avis d'imposition ou de non-imposition,
- les renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Passé le délai d'un mois, le bailleur doit adresser une mise en demeure au locataire défaillant comportant la reproduction de l'article L 441-9 du CCH.

Passé le délai de 15 jours après la mise en demeure, l'organisme liquide provisoirement le supplément de loyer :

- Il applique le coefficient de dépassement du barème forfaitaire (14,90) – que l'organisme ait adopté ou non un barème modulé. Le montant du SLS demandé à titre provisoire est plafonné par l'application du montant fixé par le décret du 29 juillet 2009 relatif à la somme loyer + SLS ;
- Il perçoit une indemnité pour frais de dossier dont le montant, fixé par délibération du conseil d'administration, ne peut excéder 25 € ; montant maximum prévu par l'arrêté du 22 octobre 2008.
 - ⇒ *Lorsque, après la mise en demeure, le locataire fournit les éléments nécessaires pour le calcul du SLS, l'organisme doit lui reverser dans un délai de 2 mois le trop perçu éventuel. Le montant de l'indemnité pour frais de dossier reste acquis à l'organisme.*
 - ⇒ *Le remboursement du trop perçu est obligatoire pendant tout le délai de la prescription qui, selon la jurisprudence de la Cour de cassation, est de 3 ans.*
 - ⇒ *Il ne peut être appliqué ni SLS provisoire ni retenue pour frais de dossier à un locataire qui fournirait les éléments strictement nécessaires au calcul du SLS et qui n'aurait pas répondu à une rubrique facultative du questionnaire.*
 - ⇒ *Enfin, compte tenu des montants unitaires de SLS élevés qui résultent de la liquidation provisoire, une information renforcée des locataires au cours de la période de collecte des informations paraît indispensable.*

6-2 Information du locataire assujetti au SLS

La circulaire n° 96-29 du 29 avril 1996 préconise d'apporter aux locataires assujettis au SLS des éléments d'information, notamment :

- le détail des éléments de calcul ayant permis d'évaluer le montant du SLS quittancé,
- le rappel de la possibilité de prise en compte d'une modification de la catégorie d'appartenance des ménages ou de leurs ressources, sous réserve, dans ce dernier cas, qu'elles aient baissé d'au moins 10 %.

Le SLS est mis en recouvrement en même temps que le loyer et doit en conséquence apparaître sur le même avis d'échéance.

6-3 Régularisation du SLS après l'enquête

Si les modalités de traitement de l'enquête ne permettent pas d'appeler ou d'actualiser le SLS avec la quittance de janvier, la régularisation doit se faire au plus tôt.

6-4 Pas de remboursement du SLS lorsque le locataire achète le logement qu'il occupe

La loi portant engagement national du 13 juillet 2006 a abrogé la disposition selon laquelle, dans le cas d'un rachat par le locataire de son logement, le montant des suppléments de loyer payés au cours des cinq dernières années précédant la vente vient en déduction du prix de vente.

7 - Les informations à transmettre à l'Etat

Chaque année, les organismes bailleurs doivent porter à la connaissance de l'Etat des renseignements statistiques sur la mise en œuvre du SLS.

La nature de ces renseignements et la date de communication au préfet sont fixées par un arrêté actualisé chaque année. L'arrêté relatif aux données 2010 est daté du 29 décembre 2009.

Les informations sont synthétisées par département et par zone.

Elles portent sur :

- le parc concerné ;
- la ventilation des ménages en situation de dépassement du plafond de ressources ;
- le montant des sommes appelées au titre du SLS.

⇒ *Les informations sont à communiquer au Préfet du département dans lequel sont situés les logements.*

⇒ *L'application informatique de collecte des données peut être téléchargée à partir du site du ministère du Logement : http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=1309.*

Les informations sont utilisées par le Préfet pour préparer un rapport annuel sur l'application du SLS dans le département, soumis pour avis au Conseil régional de l'habitat (CRH).

Tous les deux ans, le Gouvernement élabore sur le même sujet un rapport destiné au Parlement.

8 - Les sanctions encourues par les bailleurs

- En cas de non-mise en œuvre du SLS, le Préfet du lieu de situation des immeubles notifie dans un premier temps à l'organisme les manquements retenus à son encontre, ainsi que le montant de la pénalité qu'il encourt.

⇒ *L'organisme dispose d'un délai d'un mois pour faire valoir ses observations.*

⇒ *La sanction encourue est égale à 50 % du montant des sommes exigibles.*

- En cas de non-recouvrement du SLS, même procédure que ci-dessus.

⇒ *La pénalité encourue est égale à 50 % des sommes exigibles non mises en recouvrement.*

9 - Traitement comptable du SLS et des pénalités

- Le produit du supplément de loyer de solidarité est enregistré dans le compte : 7042 - suppléments de loyer.
- La pénalité retenue pour frais de dossier en cas de non réponse du locataire (mentionnée aux articles L 441-9 et R 441-26 du CCH) est portée au crédit du sous-compte : 77181 - Pénalités sur surloyers.

Ce compte enregistre également la pénalité due par le locataire qui ne répondrait pas dans les délais à l'enquête relative à l'occupation sociale (mentionnée à l'article L 442-5 du CCH).

Textes de référence

1. Supplément de loyer de solidarité

- Articles L 441-3 à L 441-15 et R 441-19 à R 441-31 du CCH. Article L. 442-12 CCH
- Décret n°2008-825 du 21 août 2008 relatif au supplément de loyer de solidarité (nouveau barème du SLS)
- Décret n°2009-930 du 29 Juillet 2009 portant application de l'article 62 de la loi du 25 mars 2009 (valeurs maximales de la somme du loyer et du SLS)
- Décret n°2009-1682 du 30 décembre 2009 relatif au SLS (modulation du coefficient de dépassement dans les zones tendues)
- Instruction technique relative à la mise en œuvre du SLS en 2010, mise à jour du 5 avril 2010. http://www.dguhc-logement.fr/infolog/hlm/sls_instruction_technique_2010.pdf
- Arrêté du 29 décembre 2009 relatif aux informations statistiques à transmettre pour 2010 (pour mémoire : l'arrêté relatif aux statistiques 2011 n'est pas publié)

2. Plafonds de ressources

- Décret n° 2010-1331 du 8 Novembre 2010 relatif aux conditions d'actualisation des plafonds de ressources
- Arrêté du 29 juillet 1987, modifié en dernier lieu par l'arrêté du 28 décembre 2010, relatif aux plafonds de ressources.
- Arrêté du 13 mars 1986 relatif aux plafonds de ressources des locataires des logements locatifs sociaux construits dans les départements d'outre-mer.

4. Zones A, B1, B2 et C

- Arrêté du 10 Août 2006 pris pour l'application des articles 2 terdecies B et 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones, modifié par l'arrêté du 29 avril 2009.

4. C.N.I.L.

Traitements automatisés d'informations nominatives relatifs à la gestion du patrimoine immobilier à caractère social. Norme simplifiée n°20 .

Questionnaire à adresser aux locataires

Voir l'exemple de questionnaire page 23.

MONTANT DES PLAFONDS DE RESSOURCES HLM EN 2011

Arrêté du 29 juillet 1987 (montants 2010 majorés de 1,1 %)

PLAFONDS DE RESSOURCES PLUS EN 2011

A comparer au revenu fiscal de référence de 2009

CATEGORIE DE MENAGE	Paris et communes Limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	22 113 €	22 113 €	19 225 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	33 048 €	33 048 €	25 673 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	43 323 €	39 727 €	30 874 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	51 725 €	47 585 €	37 272 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	61 542 €	56 332 €	43 846 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	69 250 €	63 390 €	49 414 €
Par personne supplémentaire	7 715 €	7 063 €	5 512 €

PLAFONDS DE RESSOURCES PLUS MAJORES DE 20 %

A comparer au revenu fiscal de référence de 2009

CATEGORIE DE MENAGE	Paris et communes Limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	26 535 €	26 535 €	23 070 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	39 657 €	39 657 €	30 808 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	51 988 €	47 673 €	37 049 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	62 070 €	57 102 €	44 726 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	73 850 €	67 598 €	52 615 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	83 101 €	76 068 €	59 296 €
Par personne supplémentaire	9 258 €	8 475 €	6 614 €

PLAFONDS DE RESSOURCES PLS EN 2011

CATEGORIE DE MENAGE	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	28 746 €	28 746 €	24 993 €
Deux personnes sans personne à charge sauf jeune ménage.	42 962 €	42 962 €	33 375 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	56 320 €	51 645 €	40 136 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	67 242 €	61 860 €	48 453 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	80 004 €	73 231 €	57 000 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	90 026 €	82 407 €	64 238 €
Par personne supplémentaire	10 029 €	9 182 €	7 166 €

Je soussigné(e), certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus.

Date :

Signature :

Joindre impérativement à la présente déclaration :

1 - Photocopie de votre avis d'imposition ou de non-imposition 2009.

N.B. Si votre revenu a baissé d'au moins 10 % par rapport à l'année 2009, fournir également toutes pièces justificatives pour les 12 derniers mois, telles que bulletins de salaire, attestations des ASSEDIC.

2 - Le cas échéant, les photocopies des avis d'imposition ou de non-imposition pour 2009 de toutes les personnes (ascendants, descendants, autres) vivant au foyer et qui ne figurent pas sur l'avis d'imposition du locataire.

3 - Le cas échéant, la photocopie de la carte d'invalidité des personnes (autres que le locataire) vivant au foyer.

4 - En cas de changement de votre situation familiale par rapport à celle qui figure sur l'avis d'imposition, photocopie des pièces justificatives.

IMPORTANT : ce questionnaire est obligatoire et doit être renvoyé dans le délai d'un mois.

Il est important de répondre complètement à ce questionnaire et de joindre les différents avis d'imposition à votre réponse.

A défaut, l'organisme bailleur sera contraint de demander un supplément de loyer calculé à titre provisoire selon des modalités imposées par la réglementation :

37,8 € par m² habitable pour un logement situé à Paris et dans les communes limitrophes,
30,2 € par m² habitable pour un logement situé dans le reste de l'agglomération parisienne,
15,0 € par m² habitable pour un logement situé dans une agglomération de plus de 100 000 habitants,
3,7 € par m² habitable pour un logement situé dans le reste du territoire

Les frais de dossier ne seront pas remboursés au moment de la liquidation définitive du supplément de loyer.