

SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE

ANNEE 2016

LES RESSOURCES

- **Article L. 441-3**

Le montant des ressources à prendre en compte pour les comparer aux plafonds de ressources correspond à **la somme des revenus fiscaux de référence figurant sur l'avis d'imposition de chaque personne composant le ménage au titre de l'avant-dernière année.**

Pour 2016, il faut retenir le revenu fiscal de 2014 figurant sur l'avis d'imposition adressé en 2015.

Les ressources de l'enfant de parents séparés ne sont prises en considération qu'au titre du ménage au foyer duquel il est rattaché fiscalement.

Toutefois, **en cas de baisse des revenus**, les revenus de l'année N-1 ou ceux des 12 derniers mois de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont pris en compte sur demande du locataire qui justifie que ses ressources sont inférieures d'au moins 10% à celles de l'année de référence. Dès lors, une baisse des ressources qui placerait le locataire en dessous du seuil de déclenchement du SLS ne pourrait être retenu si elle n'est pas au moins égale à 10 %.

Il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale intervenue dans l'année en cours à la condition qu'elle soit dûment justifiée.

- **Annexe I de l'arrêté du 29 juillet 1987**

Article L. 441-3 al. 3 du CCH : « Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé ».

Les plafonds de ressources applicables au SLS sont ceux dont les montants figurent à l'annexe I à savoir les plafonds PLUS.

Il en va ainsi également pour les locataires des logements PLA I ou PLA TS.

Pour les PLS, ces plafonds sont majorés de plus 30 %.

Pour les ILM 28, ils sont majorés de plus 50 %.

Pour les 10 % de logement attribués en dépassement des plafonds de ressources au titre de la mixité sociale, les plafonds sont majorés de 20 % (art. R. 331-12 II du CCH).

Seuil de déclenchement légal :

- **En cas de dépassement au moins égal à 20 % des plafonds de ressources**

Article L. 441-3 du CCH.

COMPOSITION DU MENAGE

La loi du 25 mars 2009 a modifié la liste des personnes composant le ménage :

Article L441-3 du CCH

Sont considérées comme personnes vivant au foyer (arrêté du 29 juillet 1987 modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007) :

- 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. Sont considérés comme fiscalement à charge :
 - les enfants de moins de 18 ans ;
 - 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, rattaché au foyer fiscal de ses parents

Catégorie de ménage :

Catégorie de ménages	Nombre de personnes
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.

Définition du jeune ménage : le couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans, mariés, pacsés ou concubins.

Est assimilé 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.

LES MODALITES DE CALCUL

Article R. 441-20 du CCH : « le montant mensuel du supplément de loyer est égal au produit de la surface habitable du logement par le coefficient de dépassement du plafond de ressources et par le supplément de loyer de référence mensuel par mètre carré habitable ».

- **Coefficient de dépassement du plafond de ressources (Art. R 441-21 CCH)**

0,27 dès un dépassement de 20 % :

auquel s'ajoute, pour chaque dépassement supplémentaire de 1 % :

0,06 jusqu'à 59 % de dépassement ;

0,08 de 60 jusqu'à 149 % de dépassement ;

0,1 à partir de 150 % de dépassement.

Il convient d'ajouter 0,06 au 0,27 de départ **pour chaque dépassement supplémentaire de 1 %** au-delà de 20 % de dépassement ; ainsi en cas de dépassement de 20,5 %, il convient de retenir 0,27 de coefficient de dépassement et non 0,33 (0,27 + 0,06).

- **Supplément de loyer de référence : valeurs au 1^{er} janvier 2016 :**

Les prix au m² sont les suivants :

2,68 €, zone 1 bis ;

2,14 €, zone 1 ;

1,06 €, zone 2 ;

0,26 €, zone 3.

Les montants sont révisés au 1^{er} janvier, en fonction de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année précédente, soit +0,02% (valeur 3^e trimestre 2015).

Remarque : la faible augmentation de l'IRL ajoutée à la règle de l'arrondi (Instruction technique de 2010, page 8) a pour conséquence de ne pas faire varier le SLR pour 2016.

- **La détermination des zones géographiques**

Arrêté du 17 mars 1978.

Zone 1 bis : Paris et communes limitrophes.

Zone 1 : Autres communes de l'agglomération de Paris et communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région Ile-de-France.

Zone 2 : Reste de la région d'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 au dernier recensement partiel connu, zones d'urbanisation et villes nouvelles hors de la région d'Ile-de-France.

Zone 3 : DOM et reste du territoire national.

- **Formule de calcul**

$$\mathbf{SLS = CD \times SLR \times SH}$$

CD : coefficient de dépassement

SLR : supplément de loyer de référence

SH : surface habitable

Quelques exemples de calcul de coefficient de dépassement

Pour un dépassement de 19 % : le coefficient de dépassement est de 0

Pour un dépassement égal à 20 % : le coefficient de dépassement est de 0,27

Pour un dépassement égal à 30 % : le coefficient de dépassement est de :
 $0,27 + [0,06 \times (30-20)] = 0,87$

Pour un dépassement de 35 % : le coefficient de dépassement est de :
 $0,27 + [0,06 \times (35-20)] = 1,17$

Pour un dépassement de 59 % : le coefficient de dépassement est de :
 $0,27 + [0,06 \times (59-20)] = 2,61$

Pour un dépassement de 65 % : le coefficient de dépassement est de :
 $0,27 + [0,06 \times (59-20)] + [0,08 \times (65-59)] = 3,09$

Pour un dépassement de 149 % : le coefficient de dépassement est de :
 $0,27 + [0,06 \times (59-20)] + [0,08 \times (149-59)] = 9,81$

Pour un dépassement de 165 % : coefficient de dépassement est de :
 $0,27 + [0,06 \times (59-20)] + [0,08 \times (149-59)] + [0,1 \times (165-149)] = 11,41$

Quelques exemples de calcul de SLS

Logement de 67 m² SH

% de dépassement	ZONE 1 bis	ZONE 1	ZONE 2	ZONE 3
20 %	48,48 €/mois	38,71 €/mois	19,18 €/mois	4,70 €/mois
35 %	210,09 €/mois	167,75 €/mois	83,09 €/mois	20,38 €/mois
59 %	468,65 €/mois	374,22 €/mois	185,36 €/mois	45,47 €/mois
149 %	1761,48 €/mois	1406,56 €/mois	696,71 €/mois	170,89 €/mois

Les règles de plafonnement

- **Un plafond en fonction des ressources**

Attention : L'article 100 de la loi du 24 mars 2014 (Loi ALUR) a modifié l'article L 441-4 CCH. Le plafond en €/m² est désormais supprimé.

Un montant plafonné :

Loyer (hors charges) + SLS ne peut pas excéder **25 % des ressources** (revenu fiscal de référence mensuel) de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Le programme local de l'habitat peut porter ce plafond **jusqu'à 35 % des ressources** de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

- **Un plafond en € par m² de surface habitable : article R. 441-20-1**

ZONE*	Montants au 1 ^{er} janvier 2014*
A	20,18
B1	16,11
B2	13,59
C	9,66

*Montants révisés chaque année, le 1^{er} janvier, en tenant compte de l'IRL et du 3^{ème} trimestre (soit +0,47%, valeur troisième trimestre 2014).

* liste des zones définies par arrêté du 10 août 2006 modifié.

Les logements concernés

Ce sont les logements conventionnés appartenant aux Sem (PLA ordinaire, TS, d'insertion ou d'intégration, PLUS, PLS, PALULOS, conventionnés sans travaux).

Ce sont, parmi les logements locatifs non conventionnés à l'APL, uniquement les ILM 28.

Depuis la loi ENL, les logements financés en PLA CFF sont dans le champ du SLS.

Les logements ou locataires exclus

Les logements de la Sem situés en ZUS (décret du 21 décembre 1996) ;

Les logements de la Sem situés en ZRR (décret du 14 février 1996) ;

Les logements de la Sem occupés par des locataires bénéficiant de l'APL ou de l'AL ;

Les occupants sans droit ni titre ;

Les logements-foyers et les résidences sociales ;

Les logements annexes aux locations commerciales et faisant l'objet d'un bail commercial ;

Les locaux loués à des associations affectés à un usage autre que l'habitation.

Les logements des Sem financés au moyen de prêts conventionnés bancaires sont hors du champ du SLS.

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

Modalités d'enquête auprès des locataires

Le locataire est tenu de répondre à la demande du bailleur dans le délai d'un mois et de communiquer les avis d'imposition ou de non-imposition ainsi que les renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Passé le délai de un mois et à défaut de réponse du locataire, le bailleur lui adresse une mise en demeure comportant la reproduction de l'article L. 441-9 du CCH.

A l'issue d'un délai de 15 jours suivant la mise en demeure restée infructueuse, la SEM liquide provisoirement le supplément de loyer avec application d'un coefficient de dépassement maximum.

Les situations particulières

⇒ En cas de non réponse à l'enquête :

Le bailleur liquide alors provisoirement le SLS en appliquant un coefficient de dépassement égal à 14,90 mais le plafonnement du montant du SLS fixé en € par m² de surface habitable s'applique.

Par ailleurs, la Sem perçoit une indemnité pour frais de dossier d'un montant maximum fixé par arrêté à 25 € (arrêté du 22 octobre 2008, JO du 1^{er} novembre 2008).

Pour pouvoir appliquer ce montant maximum, le conseil d'administration ou conseil de surveillance de la Sem doit, dans sa délibération visant le SLS, décider de l'application du montant maximum de l'indemnité.

Lorsque le locataire fournit les renseignements et avis demandés, le SLS est liquidé définitivement et le trop-perçu est reversé au locataire dans les deux mois. **A noter que l'indemnité perçue pour frais de dossier demeure acquise au bailleur.**

- ⇒ En cas de changement intervenu dans la composition du ménage ou de ses ressources : art. R. 441-23 du CCH

Le bailleur doit procéder aux corrections utiles, à partir du mois qui suit la survenance de l'évènement et sur la base de justificatifs dûment transmis à la Sem dans le délai de trois mois suivant la survenance de l'évènement ; en cas de transmission de ces pièces après ce délai, cette modification est prise en compte à partir du mois qui suit cette transmission.

- ⇒ En cas d'acquisition d'immeuble occupé

Pour les logements occupés par un locataire en place avant l'acquisition du logement par un bailleur social et soumis à un loyer maximal dérogatoire, il faut considérer que le SLS est déjà inclus dans le loyer pratiqué et ce durant toute la durée de l'occupation par le locataire concerné (Instruction technique de la direction de l'Habitat, de l'Urbanisme, et des Paysages en date du 31 décembre 2008).