

SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE

ANNEE 2024

LES RESSOURCES

- **Montant des ressources**

Selon l'article L. 441-3 du CCH, les ressources à prendre en compte pour les comparer aux plafonds de ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements. Ce montant correspond encore à **la somme des revenus fiscaux de référence figurant sur l'avis d'imposition de chaque personne vivant au foyer au titre de l'avant-dernière année**. Pour 2024, il faut retenir le revenu fiscal de 2022 figurant sur l'avis d'imposition adressé en 2023.

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.

- **Plafonds de ressources**

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 correspondent aux 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

Articles L. 441-3 du CCH, L. 441-1 du CCH et L. 442-12 du CCH.

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. Sont considérés comme fiscalement à charge :
 - les enfants de moins de 18 ans ;
 - quel que soit leur âge, les personnes titulaires d'une carte " mobilité inclusion " portant la mention " invalidité " ;
 - l'enfant de moins de 21 ans, ou de moins de 25 ans s'il poursuit des études, ou toute personne quel que soit son âge qui effectue son service militaire ou atteinte d'une infirmité rattachée au foyer fiscal de ses parents
- les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

Catégories de ménage (modifié par l'arrêté du 28 décembre 2018) :

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 ; - ou une personne en situation de handicap.
3	Trois personnes : - ou une personne seule avec une personne à charge ; - ou jeune ménage sans personne à charge ; - ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap.
4	Quatre personnes ; - ou une personne seule avec deux personnes à charge ; - ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap.
5	Cinq personnes ; - ou une personne seule avec trois personnes à charge ; - ou quatre personnes dont au moins est en situation de handicap.
6	Six personnes ; - ou une personne seule avec quatre personnes à charge ; - ou cinq personnes dont au moins est en situation de handicap.

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**

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).

Pour rappel, la loi relative à l'Egalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 ainsi que le décret du 9 mai 2017 ont mis fin à la modulation du coefficient de dépassement dans les zones tendues et à la dérogation permise par une CUS dans la zone C depuis le 1^{er} janvier 2018.

- **Supplément de loyer de référence : valeurs au 1^{er} janvier 2024 :**

Les prix au m² sont les suivants :

3,00 €, zone 1 bis ;

2,41 €, zone 1 ;

1,20 €, zone 2 ;

0,28 €, zone 3.

Les montants sont révisés au 1^{er} janvier, en fonction de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année précédente, soit + 3,49 % (valeur 3^e trimestre 2023).

- **La détermination des zones géographiques**

Arrêté du 17 mars 1978 modifié.

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**

SLS = CD x SLR x 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 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 :

$$0,27 + [0,06 \times (59-20)] + [0,08 \times (149-59)] = 9,81$$

Quelques exemples de calcul de SLS

Logement de 67 m² SH

% de dépassement	ZONE 1 bis	ZONE 1	ZONE 2	ZONE 3
20 %	54,27 €/mois	43,60 €/mois	21,71 €/mois	5,06 €/mois
35 %	235,17 €/mois	188,92 €/mois	94,07 €/mois	21,95 €/mois
59 %	524,61 €/mois	421,44 €/mois	209,84 €/mois	48,96 €/mois
149 %	1971,81€/mois	1584,02 €/mois	788,72 €/mois	184,04 €/mois

Les règles de plafonnement

- **Un plafond en fonction des ressources**

Un montant plafonné :

Loyer (hors charges) + SLS ne peut pas excéder 30 % des ressources (revenu fiscal de référence mensuel) de l'ensemble des personnes vivant au foyer (article L. 441-4 CCH).

Aussi, l'ordonnance n° 2019-454 du 15 mai 2019 portant adaptation du mode de calcul du supplément de loyer de solidarité a modifié l'article L. 441-4 du CCH en ajoutant que « pour les locataires qui, au moment de la conclusion d'un bail conforme aux stipulations de la convention en application de l'article L. 353-7, avaient des ressources supérieures aux plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de leur logement, le montant du supplément de loyer de solidarité est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède, par mètre carré de surface habitable, un plafond fixé par décret qui tient compte des loyers moyens constatés dans la zone géographique concernée. »

Le décret n° 2020-103 du 7 février 2020 relatif au plafonnement du cumul du montant du loyer et du montant du supplément de loyer de solidarité en application de l'article L. 441-4 du CCH a fixé les plafonds pour 2021 par mètre carré de surface habitable. A défaut de la publication d'un arrêté ministériel définissant les plafonds 2022, vous trouverez ci-après les plafonds 2021 révisés en fonction de la variation annuelle du dernier indice de référence des loyers (IRL du 3^e trimestre 2021), comme cela est prévu au II de l'article D. 441-20-1 du CCH :

- à 24,80 € pour les logements situés à Paris, à Boulogne-Billancourt, à Levallois-Perret, à Neuilly-sur-Seine, à Saint-Mandé et à Vincennes ;
- à 16,89 € pour les logements situés dans le reste de la zone 1 bis mentionnée à l'article R. 441-21 ;
- à 15,53 € pour les logements situés en zone 1 mentionnée au même article ;
- à 11,43 € pour les logements situés en zone 2 mentionnée au même article ;
- à 10,36 € pour les logements situés en zone 3 mentionnée au même article.

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 QPV (décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 pour la métropole et par le décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 pour les départements et collectivités d'outre-mer, rectifiés par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015) ;

Les logements de la Sem situés en ZRR (liste fixée par l'arrêté du 16 mars 2017) ;

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 avec bail commercial ;
Les locaux loués à des associations affectés à un usage autre que l'habitation.
Les sous-locataires de personnes morales.
Les locataires qui non soumis au SLS et qui résidaient, au plus tard le 31 décembre 2014, dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'ont pas été classés en QPV ;

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

Le SLS n'est pas applicable également, pendant une durée de trois ans à compter de la date de signature de la convention, aux locataires de logements faisant l'objet d'un bail en cours et dont le loyer n'est pas établi sur la base de la surface corrigée ou de la surface utile au moment de leur conventionnement.

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 d'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.

Les situations particulières

⇒ **En cas de non réponse à l'enquête :**

A l'issue d'un délai de 15 jours suivant la mise en demeure restée infructueuse, l'Epl liquide alors provisoirement le SLS en appliquant un coefficient de dépassement forfaitaire égal à 14,90.

Par ailleurs, l'Epl 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).

LES PENALITES POUR NON RECOUVREMENT DU SLS

L'organisme qui n'aurait pas exigé le paiement du SLS ou qui n'aurait 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 100 % des sommes exigibles et non mises en recouvrement, contre 50 % auparavant (article L. 441-11 du CCH).

PERTE DU LOGEMENT POUR DEPASSEMENT IMPORTANT DES PLAFONDS DE RESSOURCES ET POUR ABSENCE DE REPONSE A L'ENQUETE

Les locataires des logements situés dans les zones tendus dépassant, pendant deux années consécutives, de plus de 150 % les plafonds de ressources ne peuvent rester dans le logement que pour une période de 18 mois maximum, contre 3 ans auparavant. Six mois avant ce terme d'un an et demi, le bailleur doit notifier aux locataires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifier par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués (article L. 482-3 du CCH)

De même, si le locataire ne répond pas pendant deux ans à l'enquête SLS, il ne pourra plus disposer du logement que pour une durée de 18 mois maximum, à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit ces deux années.