



Cannes, le 20 novembre 2015

Logement social : supplément de loyer de solidarité (SLS)

Vous avez été un certain nombre à nous interroger sur le surloyer de solidarité et l'application récente d'un surloyer plus cher ainsi qu'une rétroactivité. Sachez que ce surloyer ne concerne que 4% des logements de l'office (moins de 200 sur plus de 4000 logements).

Il nous paraissait important de vous communiquer des éléments sur ce dossier pour ceux qui sont concerné. Votre démarche doit être au-delà de cette explication de prendre contact avec le service gestion locative et demander un rendez-vous pour que l'on vous explique les choses, voire de calculer à nouveau ce que l'on vous demande pour être certain qu'il n'y ait pas d'erreur au : 04 93 48 12 22

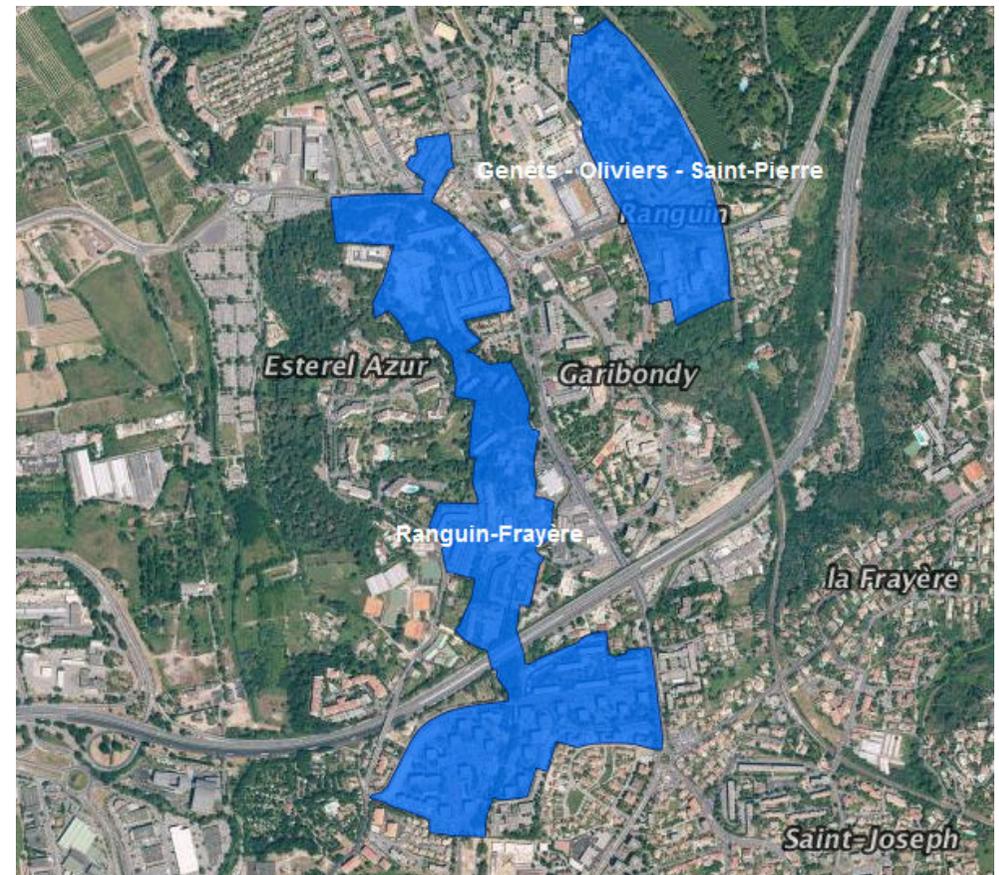
A savoir : les locataires habitant en zone de quartier prioritaire comme Estérel Azur, Paradisier, Les terrasses de l'Estérel, la Bastide des Jourdan, L'orée du Bois, le Clos de l'Estérel, Ranchito, toute la zone géographique de Ranguin, Saint Pierre ne sont pas concerné pour le moment pour le supplément de loyer. Si demain cette zone évolue ou change, l'application de cette mesure sera effective.

Explication de texte sur le Supplément de Loyer

Un supplément de loyer dit *supplément de loyer de solidarité (SLS)* peut être réclamé au locataire dès lors que ses revenus excèdent les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social.

Qui est concerné ?

Les locataires assujettis au SLS sont ceux dont les ressources excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social.



Les plafonds de ressources sont fixés en fonction des critères suivants :

- les financements obtenus par le bailleur lors de la construction ou de la rénovation du logement concerné,
- la composition de votre foyer,
- et la localisation du logement souhaité.

Certaines dépenses sont également prises en compte. Il s'agit des frais engagés pour l'hébergement de votre conjoint, concubin ou partenaire de Pacte civil de solidarité dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Il est possible de louer des logements de type intermédiaires avec des plafonds de ressources plus élevés.

Plafond de ressources pour un HLM hors Paris et Ile-de-France (équivalent zone C pour les plafonds PLI)				
Composition du foyer	Mode de financement du logement			
	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Catégorie 1	11 058 €	20 107 €	26 139 €	28 150 €
Catégorie 2	16 112 €	26 851 €	34 906 €	37 591 €
Catégorie 3	19 374 €	32 291 €	41 978 €	45 207 €
Catégorie 4	21 558 €	38 982 €	50 677 €	54 575 €

Plafond de ressources pour un HLM hors Paris et Ile-de-France (équivalent zone C pour les plafonds PLI)

Composition du foyer	Mode de financement du logement			
	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Catégorie 5	25 223 €	45 858 €	59 615 €	64 201 €
Catégorie 6	28 425 €	51 682 €	67 187 €	72 355 €
Par personne supplémentaire	+ 3 170 €	+ 5 765 €	+ 7 495 €	+ 8 071 €

Comment est déterminé le SLS ?

[Enquête du bailleur](#)

Chaque année, le bailleur réalise une enquête dite "ressources" pour connaître les locataires susceptibles d'être redevables du SLS. Cette enquête est conduite auprès de ses locataires au cours du 2e semestre de l'année afin d'appliquer le montant du SLS à partir du 1er janvier de l'année suivante.

Ainsi, le locataire communique au bailleur social son avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et renseigne le nombre de personnes vivant dans son foyer.

Les ressources prises en compte sont celles de l'ensemble des personnes vivant au foyer lors de l'année N-2.

Le bailleur fournit ensuite au locataire assujetti au SLS une information lui permettant de vérifier le montant du SLS exigé.

Les locataires ont l'obligation de répondre au questionnaire dans un délai d'1 mois, sous peine de devoir payer un SLS d'un montant plus élevé et de payer une indemnité de 25 €. Au-delà de ce délai, dès réception des renseignements par le bailleur social, ce dernier régularise la situation du locataire concernant le SLS si nécessaire.

[En cas de diminution des ressources](#)

En cas de diminution de revenus, les dernières ressources connues sont prises en compte sur demande du locataire justifiant que celles-ci sont inférieures d'au moins 10 % à celles de l'année civile N-2.

De même, 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.

Comment est calculé le SLS ?

Règle de calcul

Dès que le dépassement de 20 % est constaté, le bailleur applique le SLS.

Le SLS est calculé en fonction :

- **de la surface habitable du logement (SH),**
- **d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources d'attribution d'un logement locatif social (CDPR),**
- **et d'un montant en euros au m² de surface habitable intitulé d'un supplément de loyer de référence (SLR). Ce montant est fixé selon la zone géographique de localisation du logement.**

Le montant mensuel du SLS est obtenu selon la règle de calcul suivante : $SLS = SH \times CDPR \times SLR$.

Coefficient de dépassement du plafond de ressources (CDPR)

Il existe un CDPR général.

CDPR général

Dépassement des <u>plafonds de ressources</u>	Valeur du coefficient de dépassement à appliquer	Précisions de calcul
Jusqu'à 20 %	0,27	-
De 21 % à 59 %	0,06	Applicable pour chaque dépassement de 1%
De 60 % à 149 %	0,08	Applicable pour chaque dépassement de 1%
À partir de 150 %	0,1	Applicable pour chaque dépassement de 1%

Exemple de calcul :

Pour un dépassement des plafonds de ressources de 60 %, la valeur du CDPR général à retenir serait de :

0,27 pour la tranche de dépassement de 20 %

+ 0.06 x 39 (c'est-à-dire 0,06 multiplié par chaque dépassement de 1% à partir de 21% et jusqu'à 59%)

+0.08 x (c'est-à-dire 0,08 par tranche de 1% à partir de 60%)

= 2,69

À noter : dans les zones de tension foncière et locative, le coefficient de dépassement peut être modulé dans la limite de - 50% et + 25% par rapport au CDPR général.

Supplément de loyer de référence (SLR)

Montant du SLR par mètre carré habitable		
Zone géographique	Montant mensuel par m ² habitable en 2015	
		1 bis Paris ou commune limitrophe 2,68 €
1	Autre commune de l'agglomération parisienne Commune en zone d'urbanisation ou ville nouvelle en Île-de-France	2,14 €
2	Reste de la région Île-de-France Agglomération ou communauté urbaine de plus de 100 000 habitants Commune rattachée à <u>EPCI</u> (comme la CAPL dont nous dépendons) Zone d'urbanisation ou ville nouvelle hors Île-de-France	1,07 €

Montant du SLR par mètre carré habitable

Zone géographique	Montant mensuel par m ² habitable en 2015
3 Reste du territoire national ou DOM	0,27 €

Plafonnement lié au cumul du montant du loyer et du SLS

La somme du SLS et du loyer hors charges ne peut pas dépasser :

- **25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer**
- ou 35 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer lorsqu'un programme local de l'habitat le prévoit.

En conclusion et pour faire simple, le décret d'application du supplément de loyer appliqué pour notre commune le montant par mètre carré habitable de 0,27€. Ce montant depuis le 1^{er} janvier 2014 est passé à 1,07€. Il a donc pour effet de multiplier par 4 votre surloyer. L'office applique donc cette rétroactivité d'où un montant élevé sur le courrier qui vous a été adresser.

Sachez que l'AIGIL est intervenue auprès de l'Office Public de l'Habitat pour demander l'augmentation de l'étalement des paiements prévue initialement de 12 mois. Le délai qui a été obtenu auprès du Trésorier Payeur peut aller à 21 mois voir quelques mois de plus selon les situations.

David BAYLE,



Vice Président de l'AIGIL
Administrateur élu à l'OPH de Cannes et rive droite du Var
représentant les locataires

AIGIL - Association Intercommunale de Gestion des Intérêts des Locataires - AIGIL - Résidence Savannah – 1 avenue du camp long – 06400 CANNES – Téléphone: 0954 93 04 55
Fax : 0957 959 288 - Adresse électronique : aigil@free.fr - Blog internet : aigil.hautetfort.com



L'Aigil, votre association locale



web