

Dossier Spécial SLS

JANVIER 2024

LE SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ

Domofrance vous présente les modalités de calcul du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) définies par les articles L441-3 à L441-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le SLS concerne uniquement les locataires dont les revenus dépassent de 20 % et plus les plafonds de ressources fixés pour accéder à un logement social.

Il ne concerne pas les locataires qui perçoivent l' Aide Personnalisée au Logement (APL) et ceux qui occupent un logement situé dans un Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) ou dans une Zone de Revitalisation Rurale (ZRR). Les ménages qui occupaient au 31 décembre 2014 un logement situé en Zone Urbaine Sensible (ZUS), non classé en QPV, continuent à bénéficier de la non application du SLS. Nous vous rappelons que ceux d'entre vous qui n'ont pas encore transmis leur avis d'imposition ou de non-imposition sont redevables d'un SLS calculé au taux maximum. Néanmoins, dès réception de ces documents, Domofrance recalculera le montant éventuel du SLS.

David Bisbal,
Directeur Exécutif Clients et Services

Votre logement, notre engagement

Domofrance 
Groupe ActionLogement

POURQUOI ?

Les logements gérés par Domofrance sont réalisés avec l'aide de financements d'État. L'accès est donc réservé aux ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources réglementaires.

Certaines familles connaissent, au fil des ans, une amélioration de leur situation professionnelle et leurs revenus peuvent être aujourd'hui supérieurs aux plafonds de ressources, ce qui ne leur permettrait plus d'accéder au logement qu'elles occupent. Elles sont donc en mesure d'habiter un logement privé à loyer libre, et non un logement social à loyer réglementé. C'est pourquoi, en contrepartie du droit au maintien dans les lieux dont elles bénéficient, l'État a acté le principe et les modalités d'application d'un Supplément de Loyer de Solidarité (SLS).

LE DISPOSITIF

Le Supplément de Loyer de Solidarité est un complément de loyer.

Les articles L441-3 à L441-15 du Code de la Construction et de l'Habitation imposent de réaliser une enquête afin d'actualiser votre situation au regard du Supplément de Loyer de Solidarité.

COMMENT ?

LA RÈGLE DU PLAFONNEMENT

Le montant du Supplément de Loyer de Solidarité est plafonné. **Votre loyer principal + votre SLS ne peuvent pas représenter plus de 30 % du revenu fiscal de référence** moyen mensuel de l'année 2022 de toutes les personnes occupant votre logement. Le SLS peut être égal à zéro si votre loyer principal atteint ou dépasse cette valeur.

LA RÉVISION ANNUELLE DE VOTRE SITUATION

Le SLS est recalculé à partir des informations que vous devez fournir à Domofrance lors de l'enquête réalisée chaque année. S'agissant d'une enquête réglementaire, donc obligatoire, si vous ne répondez pas au questionnaire, la loi prévoit :

- la facturation forfaitaire de 25€ qui reste définitivement acquise au bailleur au titre des frais de dossier,
- l'application d'un SLS calculé sur la base du coefficient de dépassement maximum de 14,90.

LA RÉVISION DE VOTRE SITUATION EN COURS D'ANNÉE

Si votre situation familiale change ou si votre revenu fiscal de référence a baissé d'au moins 10 % au cours de l'année 2023 ou des 12 derniers mois, **vous pouvez demander une révision de votre SLS**. Il vous suffit de prendre contact avec votre agence.

POUR QUI ?

LES LOCATAIRES ASSUJETTIS

Sont considérés comme assujettis, les locataires dont le revenu fiscal de référence dépasse de 20% et plus les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement aidé par l'État.

LES LOCATAIRES EXEMPTÉS

Ceux qui perçoivent l'Aide Personnalisée au Logement (APL) les locataires qui habitent dans un Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) ou dans une Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) les ménages qui occupaient au 31 décembre 2014 un logement situé en Zone Urbaine Sensible (ZUS), non classé en QPV.



«Xori Kanta» à Urrugne (64)
Architecte : Pierre Couteau

LE SLS, COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

le montant du supplément de loyer de solidarité résulte de la formule suivante :

$$\text{SH} \times \text{SLR} \times \text{CDPR}$$

surface habitable supplément de loyer de référence coefficient de dépassement du plafond de ressources

TABLEAU 1

Les plafonds de revenus fiscaux de référence applicables en 2023

Catégorie de ménage	Plafond PLUS logements sociaux	Plafond PLS logements intermédiaires
1 personne seule	22 642 €	29 435 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages* ou 1 personne seule en situation de handicap	30 238 €	39 309 €
3 personnes ou 1 pers. seule avec 1 personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	36 362 €	47 271 €
4 personnes ou 1 pers. seule avec 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	43 899 €	57 069 €
5 personnes ou 1 pers. seule avec 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	51 641 €	67 133 €
6 personnes ou 1 pers. seule avec 4 personnes à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	58 200 €	75 660 €
par personne supplémentaire	6 492 €	8 440 €

* un jeune ménage est un couple dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans

POUR VOUS PERMETTRE DE VÉRIFIER VOTRE SITUATION VIS-À-VIS DU SLS, VOUS TROUVEREZ AU DOS DE CE DOSSIER SPÉCIAL, UN TABLEAU DANS LEQUEL VOUS POURREZ REPORTER LES ÉLÉMENTS VOUS CONCERNANT ET CALCULER VOTRE SLS.

SH EST LA SURFACE HABITABLE EN M² du logement que vous occupez.

LE SLR, SUPPLÉMENT DE LOYER DE RÉFÉRENCE est défini par le décret du 21 août 2008 en fonction de la situation géographique de votre immeuble, il est révisé chaque année au 1^{er} janvier selon l'indice de référence des loyers :

Zone 2 : 1,20

Zone 3 : 0,28

LE CDPR, COEFFICIENT DE DÉPASSEMENT DU PLAFOND DE RESSOURCES, à appliquer est celui de la tranche de dépassement dans laquelle vous vous situez (cf. tableau 2).

Il résulte de l'importance du dépassement entre votre revenu fiscal de référence de l'année 2022 et les plafonds de ressources réglementaires figurant dans le tableau 1.

TABLEAU 2

Le Coefficient de Dépassement du Plafond de Ressources (CDPR)

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

« Clos Doré » à Bon Encontre (47)



Exemple : famille avec 1 enfant
habitant Mérignac,
Déclarant 1 et déclarant 2 travaillent
Loyer principal : 371,59 € / mois

CALCULEZ VOTRE SLS

LE SUPPLÉMENT DE LOYER DE RÉFÉRENCE (SLR)

Votre situation

1 Il dépend de la situation géographique de votre immeuble. Il est indiqué sur votre courrier.	1,20 €
---	-------	--------

LA SURFACE HABITABLE DE VOTRE LOGEMENT (SH)

2 Elle figure sur votre courrier.	71 m ²
--	-------	-------------------

LE COEFFICIENT DE DÉPASSEMENT DU PLAFOND DE RESSOURCES (CDPR)

3 Reportez le total de vos revenus fiscaux de référence 2022.	Déclarants 1 et 2 - Enfants ou* Déclarant 1 Déclarant 2 Enfants	25 400 € 20 100 € 45 500 €
4 Reportez le plafond de revenus fiscaux correspondant à votre situation (tableau 1).	.....	36 362 €
5 Calculez le taux de dépassement en divisant le montant de la ligne 3 par celui de la ligne 4 : 3 ÷ 4	.....	1,25 €
6 Transformez la ligne 5 en pourcentage soit : (5 x 100) - 100	.....	25 %
7 Repérez dans le tableau 2 (1 ^{ère} colonne) la tranche de dépassement dans laquelle vous vous situez et reportez le 1 ^{er} pourcentage.	.....	20 %
8 Repérez dans le tableau 2 (2 ^e colonne - 1 ^{ère} ligne) le coefficient de dépassement correspondant.	.....	0,27
9 Repérez dans le tableau 2 (2 ^e colonne - 2 ^e ligne) le coefficient de dépassement par point de dépassement.	.....	0,06
10 Calculez l'écart entre le total de la ligne 6 et le 1 ^{er} pourcentage de la tranche dans laquelle vous vous situez : 6 - 7	.....	5
11 Multipliez cet écart avec le total de la ligne 9 : 10 x 9	.....	0,3
12 Total du CDPR : 8 + 11	.....	0,57

LE SLS MENSUEL

13 Le SLS mensuel = SLR 1 x SH 2 x CDPR 12	48,56 €
--	-------	---------

RÈGLE DU PLAFONNEMENT

14 Loyer principal (il figure sur la 1 ^{ère} ligne de votre dernier appel de loyer).	.....	371,59 € / mois
15 Loyer réajusté avec SLS : 13 + 14	.....	420,15 € / mois
16 Calculez le revenu fiscal de référence mensuel : 3 ÷ 12	.....	3 791,66 € / mois
17 Votre loyer principal + votre SLS ne peuvent pas représenter plus de 30 % de votre revenu fiscal de référence mensuel. Calculez ces 30 % : (16 x 30) ÷ 100 Si 15 est supérieur à 17 , votre loyer + SLS sera plafonné au montant 17 ; Si 15 est inférieur à 17 , il n'y a pas de plafonnement.	.....	1 137,49 € / pas de plafonnement

* Si avis d'impôt sur les revenus séparés



www.domofrance.fr



Domofrance 
Groupe ActionLogement

Votre logement, notre engagement

Réalisation : NEW COMPACT • Crédit photos : Ben Photographie, Pascal Rousse, Simon Abiker - Domofrance • Février 2024