



Parc social / Plafonnement du Supplément de loyer de solidarité (SLS)

(CCH : L.441-4 / Ord. n° 2019-454 du 15.5.19 prise en application de l'article 88 de la loi ELAN : JO du 16. 5.19 / Arrêté du 4.12.20 : JO du 12.12.20)

Le plafonnement du montant du Supplément de loyer de solidarité (SLS) est mis en œuvre lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 30 % des ressources du ménage (CCH : L.441-4).

L'ordonnance du 15 mai 2019 institue un deuxième plafonnement, pour les locataires :

- dont le logement a été acquis et conventionné par un bailleur social ;
- qui ont conclu un nouveau bail conforme à la convention APL.

Ce plafonnement entre en application à l'expiration d'une période d'exclusion du SLS de trois ans à compter de la signature de la convention APL par le bailleur et concerne les conventions signées à compter du 29 janvier 2017 (CCH : L.441-3, al. 6).

Pour mémoire : Le SLS concerne les locataires dont les ressources dépassent de 20 % le plafond de ressources applicable pour l'ensemble du foyer pour l'accès au logement social. Le montant du SLS est obtenu en appliquant le coefficient de dépassement du plafond de ressources au supplément de loyer de référence du logement. Ce montant est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 30 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Conséquences de l'acquisition par un bailleur social d'un logement du parc privé

(CCH : L.353-7 et L.441-4 / Rép. Min n° 06111 : JO du Sénat du 21.11.19)

Lorsqu'un logement du parc privé est acquis et conventionné par un bailleur social, les locataires en place et titulaires d'un bail du parc privé au moment de l'acquisition peuvent conclure un bail conforme à la convention à l'Aide personnalisée au logement (APL). Ils sont assujettis au SLS lorsque leurs ressources sont supérieures aux plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de leur logement.

Le plafonnement du SLS prévu par l'ordonnance du 15 mai 2019 vise à prendre en compte leur capacité financière. Il s'applique lorsque l'addition du loyer principal (déterminé par mètre carré de surface habitable) et du SLS dépasse le niveau des loyers moyens du marché privé dans la zone géographique concernée.

Remarque : en cas d'acquisition et de conventionnement par un bailleur social d'un logement du parc privé, le locataire peut refuser le nouveau bail. Sous réserve des dispositions de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relatives aux travaux liés au respect des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours. Le locataire n'a pas droit à l'APL et le propriétaire peut demander une révision de ses engagements conventionnels ou le report de leurs effets jusqu'à l'expiration du bail.

Modalités d'application de plafonnement du SLS en cas d'acceptation du nouveau bail

(CCH : D.441-20-1)

L'arrêté du 4 décembre 2020 fixe les valeurs maximales du montant cumulé du loyer dérogatoire et du SLS, par mètre carré de surface habitable, en tenant compte des loyers moyens constatés dans les différentes zones géographiques, à compter du 1^{er} janvier 2021.

Valeurs maximales par m ² habitable : loyer principal + SLS	Zones géographiques
24,71 €	Logements situés à Paris, à Boulogne-Billancourt, à Levallois-Perret, à Neuilly-sur-Seine, à Saint-Mandé et à Vincennes
16,83 €	Reste de la zone 1 bis
15,47 €	Zone I
11,39 €	Zone II
10,33 €	Zone III

Les zones sont définies au CCH (R.441-21).

Les montants de ces valeurs sont révisés chaque année au 1^{er} janvier par arrêté du ministre chargé du logement en fonction de la variation annuelle du dernier Indice de référence des loyers (IRL).

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux