

Le présent rapport a été préparé en application de l'article L.441-10 introduit dans le code de la construction et de l'habitation par la loi n° 96 162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité modifiée par la loi n°98 657 du 29 juillet 1998.

Il a été réalisé à partir des données recueillies dans le cadre de l'enquête nationale fixée par les dispositions de l'article L.441-10 du code précité et en application de l'arrêté du 31 janvier 2002 (*Journal Officiel du 12 mars 2002*).

Les résultats de cette enquête sur l'application du supplément de loyer de solidarité pour le mois de février 2002 sont complétés par :

- ◆ des résultats de l'enquête annuelle portant sur le parc locatif social publiés par la direction des affaires économiques et internationales (DAEI) du ministère de l'Equipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer (METLTM).
- ◆ des résultats de l'enquête « logement » de 2002 publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'exploitation des informations collectées, leur analyse et la rédaction du rapport a été effectuée par le bureau des rapports locatifs et des loyers (DH2) de la direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat et de la Construction (DGUHC) du ministère de l'Equipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer (METLTM).

Sommaire

	page
I . Le cadre juridique du supplément de loyer de solidarité et des systèmes antérieurs.	5
II . Le parc locatif social - <i>Données générales.</i>	13
III . L'application du supplément de loyer de solidarité.	23
<i>Résultats de 2002 de l'enquête nationale.</i>	
<i>Avertissement.</i>	25
● 1. Le choix des types de barème de calcul du SLS par les bailleurs sociaux.	
1.1 ■ La répartition selon les localisations géographiques.	29
1.2 ■ La répartition selon les zones géographiques.	31
1.3 ■ Les types de barème de calcul du SLS et le statut juridique des bailleurs sociaux.	32
● 2. Le patrimoine locatif social. enquêté.	
2.1 ■ Le patrimoine locatif social et les bailleurs sociaux.	38
2.2 ■ Le patrimoine locatif social exempté du SLS.	42
2.3 ■ Le patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS.	44
◆ Le champ d'application du SLS et les bailleurs sociaux.	
- La part des logements sociaux dans le champ d'application du SLS.	
- Les zones géographiques.	
- Le type de barèmes de calcul du SLS.	
2.4 ■ Les caractéristiques du patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS.	55
◆ La vacance.	
◆ L'occupation des logements.	
◆ La surface des logements.	
◆ Le loyer moyen des logements occupés.	
● 3. Les locataires susceptibles d'être assujettis au supplément de loyer.	65
3.1 ■ Les données d'ensemble.	
◆ Les locataires qui dépassent les plafonds de ressource d'accès au parc locatif social	
◆ Les locataires qui n'ont pas répondu à l'enquête annuelle « ressources ».	
◆ Les locataires susceptibles d'être assujettis au SLS à partir du seuil facultatif.	
◆ Les locataires obligatoirement assujettis au SLS.	
◆ Données complémentaires sur l'évolution des autres seuils de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social	
3.2 ■ Les données par zone géographique et type de barème de calcul du SLS.	71
3.3 ■ La diminution entre 1997, 1999 et 2002, du nombre de locataires susceptibles d'être assujettis au SLS.	74
● 4. Les barèmes de calcul du SLS fixés par une délibération exécutoire.	
4.1 ■ Les seuils de dépassement des plafonds de ressources.	77
4.2 ■ Les coefficients de dépassement des plafonds de ressources.	82
4.3 ■ Le supplément de loyer de référence moyen.	92
4.4 ■ La prise en compte ou non des critères fixés par l'article L.441-5.	97
◆ Conclusion	99
● 5. La liquidation du supplément de loyer de solidarité.	
5.1 ■ Les logements dont le locataire est assujetti au supplément de loyer de solidarité.	110
◆ Le taux de logements occupés par des locataires assujettis au SLS par rapport à l'ensemble des logements occupés dans le champ du SLS.	
◆ Le répartition géographique des logement occupés par des locataires assujettis au SLS.	
5.2 ■ Le montant global de SLS appelé par les bailleurs auprès des locataires assujettis en janvier 1999.	119
5.3 ■ Les montants mensuels moyens appelés par les bailleurs auprès des locataires assujettis au SLS.	125
5.4 ■ L'évolution de la dépense de surloyer pour les locataires assujettis.	132
5.5 ■ Les locataires assujettis dont le montant de SLS est plafonné.	138
5.6 ■ Les locataires faisant l'objet d'une liquidation provisoire de SLS.	145
● Conclusion	151

annexe

● Les textes

	page
■ La loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité. (<i>Journal Officiel du 5 mars 1996</i>)	165
■ La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions <i>modifiant la loi n° 62 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité</i> (<i>Journal Officiel du 31 juillet 1998</i>)	171
■ La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains <i>modifiant l'article L .441.3 de la loi n° 62 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité</i> (<i>Journal Officiel du 14 décembre 2000</i>)	175
■ Le décret n° 96-355 du 25 avril 1996. (<i>Journal Officiel du 27 avril 1996</i>)	177
■ Le décret n° 98-1028 du 13 novembre 1998. (<i>Journal Officiel du 15 novembre 1998</i>)	181
■ Le décret n° 2002-25 du 03 janvier 2002. (<i>Journal Officiel du 06 janvier 2002</i>)	183
■ La circulaire n°96-29 du 29 avril 1996 relative au supplément de loyer de solidarité (<i>Bulletin Officiel n°96-15 du 10 juin 1997</i>)	185
■ L'arrêté du 31 janvier 2002 fixant pour l'année 2002, la nature et les modalités de présentation par les bailleurs sociaux des renseignements statistiques relatifs au supplément de loyer de solidarité (en annexe les formulaires d'enquête). (<i>Journal Officiel du 12 mars 2002</i>)	199
■ La circulaire n° 2002-19 du 18 mars 2002 relative aux enquêtes portant sur l'application du supplément de loyer de solidarité et sur l'occupation des logements sociaux.	205

4. _____

Le cadre juridique du supplément de loyer de solidarité et des systèmes antérieurs

1. Les régimes antérieurs au supplément de loyer de solidarité

L'indemnité d'occupation (1958) et le supplément de loyer (1986)

● **De 1958 à 1986 : L'indemnité d'occupation.**

☞ **Le cadre juridique de l'indemnité d'occupation et son évolution.**

- **1958** Une indemnité d'occupation communément appelée surloyer a été créée par **le décret n° 58-1469 du 31 Décembre 1958** pris sur habilitation législative (*loi n° 57-908 du 7 Août 1957 tendant à favoriser la construction de logements et d'équipements collectifs*). Le décret n° 58-1470 du 31 décembre 1958 fixe les modalités de paiement de cette indemnité. Il prévoit le versement obligatoire d'une indemnité d'occupation par les locataires ou occupants dont les revenus dépassent de 10 % le plafond de ressources pour accéder aux logements du parc HLM. En contrepartie, les locataires bénéficient du maintien temporaire dans les lieux pour une durée de 3 ans, portée à 6 ans si l'augmentation des ressources dépend de l'évolution de la situation familiale. Le montant de l'indemnité d'occupation est fixé par arrêté au niveau national, en fonction de la catégorie de logement et d'un taux au m² de surface corrigée. Il est plafonné au montant du double du loyer réglementaire. Le produit du surloyer est destiné à contribuer au financement de la construction sociale.
- **1963** **L'arrêté du 14 octobre 1963** a fixé un nouveau mode de calcul de l'indemnité d'occupation, par application de taux progressifs : 10,30 ou 60 % de la somme de référence selon la tranche de dépassement des ressources par rapport au plafond. A l'issue des trois premières années, les pourcentages étaient portés respectivement à 15,40 et 80 % de la somme de référence.
- **1968** **Le décret n° 68-1151 du 17 décembre 1968** instaure la possibilité, pour les organismes HLM, de demander sous certaines conditions, l'expulsion par voie judiciaire des locataires dont les revenus sont supérieurs aux plafonds de ressources fixés pour accéder au logement social.
- **1969** **L'arrêté du 24 décembre 1969** modifie les règles d'application de l'indemnité d'occupation. Les locataires des HLM ordinaires et des ILM doivent acquitter une indemnité d'occupation lorsque leurs ressources excèdent 20 % du plafond de ressources. L'indemnité s'applique à partir d'un dépassement de 15 % pour les locataires des programmes à loyer réduit (PLR) et programmes sociaux de relogement (PSR). L'indemnité de référence perçue la première année, est majorée de son montant initial chaque année pendant cinq ans. Son montant est ensuite constant.

Avant la réforme de 1986, le système d'indemnité d'occupation présentait les caractéristiques suivantes :

- les locataires devaient adresser tous les deux ans leur avis d'imposition à l'impôt sur le revenu aux bailleurs sociaux, sur la demande de ceux-ci. A défaut de cette production, les locataires étaient considérés comme dépassant les plafonds réglementaires de plus de 80%.
 - l'indemnité d'occupation due la première année par les locataires dépassant les plafonds réglementaires, était calculée sur la base de sommes forfaitaires de référence, tenant compte de la catégorie du logement, de sa localisation et de sa taille. Ces sommes pour chaque catégorie de logements, étaient affectées de coefficients variant en fonction de l'importance du dépassement des plafonds de ressources.
 - l'indemnité d'occupation était majorée, chaque année, d'une somme égale à celle payée au titre de la première année. Cette progression était arithmétique jusqu'à la cinquième année incluse; au-delà, les mensualités étaient constantes. L'indemnité d'occupation était plafonnée au triple du loyer réglementaire maximum.
- En cas de changement de situation des locataires ou de baisse de leurs revenus imposables, l'indemnité était révisée en conséquence.
- les locataires âgés de plus de 65 ans bénéficiaient d'une réduction de moitié de l'indemnité d'occupation.

☞ La pratique de l'indemnité d'occupation

Entre 1970 et 1986, dans une période de forte inflation, les sommes forfaitaires de référence n'ont fait l'objet d'aucune indexation. En conséquence le surloyer a progressivement perdu son caractère incitatif; il ne représentait au milieu des années 80 qu'un faible montant.

Le produit limité retiré de cette indemnité, la rigidité et la complexité des textes d'application peuvent expliquer que nombre d'organismes d'HLM aient cessé progressivement d'appliquer cette réglementation.

● De 1986 à 1996 - Le supplément de loyer et la loi du 23 décembre 1986.

■ **1986** En 1986, le système a été modifié, il est devenu facultatif et a pris le nom de supplément de loyer. Aux termes de l'article 36 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 (article L.441-3 du CCH) :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré qu'ils occupent le paiement d'un supplément en sus du loyer principal et des charges locatives. Le montant de ce supplément est déterminé selon un barème qu'ils établissent par immeuble ou groupe d'immeubles, en fonction de l'importance du dépassement constaté, du loyer acquitté ainsi que du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois, ce barème est exécutoire ».

■ **1994** **La procédure a été légèrement modifiée par la loi n°94-112 du 9 Février 1994**, la dernière phrase de l'article (*A défaut d'opposition motivée...*) ayant été supprimée et remplacée par les dispositions suivantes :

« *Le représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme et celui du département du lieu de situation des logements reçoivent communication du barème. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme dans le délai d'un mois à compter de la plus tardive de ces communications, ce barème est exécutoire. Ces dispositions sont applicables aux transmissions de barèmes de supplément de loyer et de délibérations relatives aux loyers intervenant à compter du 1er janvier 1994.* ».

A la différence de l'indemnité d'occupation, le supplément de loyer institué par la loi de 1986 laissait la plus grande liberté aux organismes. Ils avaient la possibilité en particulier de combiner tous les critères figurant dans la loi, sans encadrement, tant en ce qui concerne la part respective de ces différents critères que le niveau global de l'ensemble loyer et supplément de loyer.

Aucune enquête exhaustive sur l'application du supplément de loyer n'a été réalisée par le Ministère chargé du logement. En 1991 une estimation provenant du mouvement HLM indiquait que 50% des SA HLM et 40% des offices publics appliquaient le supplément de loyer. La part de locataires acquittant un supplément de loyer était estimée entre 7 et 9%, et le montant mensuel moyen du supplément de loyer acquitté a été évalué à 170 Francs, soit 15% du loyer moyen pratiqué.

☞ **Les limites du système mise en place par la loi du 23 Décembre 1986.**

Ce système facultatif pouvait conduire à un traitement différencié de locataires à l'intérieur d'un même parc, la loi laissant la possibilité aux organismes de l'appliquer à tout ou partie de leur parc sans fixer aucun critère de sélection.

La liberté laissée à l'organisme de manier à son gré les critères fixés par la loi (*importance du dépassement constaté, montant du loyer acquitté, nombre et âge des personnes vivant au foyer*) conduisait fréquemment à **des situations en particulier d'ampleur de dépassement des plafonds de ressources en privilégiant le facteur loyer pratiqué au détriment des autres éléments.**

Compte tenu de la différence des loyers pratiqués dans un même immeuble, des ménages présentant les mêmes caractéristiques de revenu, de composition familiale, d'âge, et occupant des logements identiques pouvaient payer un supplément de loyer de niveau différent parce que le loyer pratiqué était différent du seul fait de la date d'entrée de ces ménages dans leur logement.

Aucun encadrement des barèmes ou du niveau n'était pratiqué. Le contrôle du préfet pouvait seulement inciter l'organisme à adopter une seconde délibération qui était définitive dès lors qu'elle était adoptée par l'organisme.

Le supplément de loyer pouvait s'appliquer dès qu'un dépassement des plafonds de ressources était constaté quelle qu'en fût l'ampleur.

● **1996 à 2002- Le régime juridique du supplément de loyer de solidarité**

(*loi n° 96-162 du 4 Mars 1996 et décret n° 96-355 du 25 Avril 1996*).

La loi 96-162 du 4 Mars 1996 a substitué à l'unique article L 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation un dispositif de treize articles législatifs (L 441-3 à L 441-15) qui a été complété par quatorze articles réglementaires (R 441-1-9 à R 441-31) constituant une section II « supplément de loyer de solidarité » du chapitre premier du livre IV du Code de la Construction et de l'Habitation.

☞ **Le champ d'application.**

Le supplément de loyer de solidarité est applicable par les bailleurs sociaux aux locataires de logement financés avec des aides de l'Etat, ou conventionnés, dès lors que **les revenus des personnes vivant au foyer dépassent d'au moins 10 % les plafonds de ressources fixés pour l'attribution des logements HLM**.

Entre 10 % et 40 % de dépassement des plafonds de ressources, le seuil d'application du supplément de loyer de solidarité est à l'initiative des bailleurs sociaux.

A partir d'un dépassement d'au moins 40 % des plafonds de ressources, le supplément de loyer de solidarité devient obligatoire.

Les logements sociaux situés dans les zones urbaines sensibles et les zones de revitalisation rurale sont exclus du champ d'application du supplément de loyer quelle que soit l'ampleur du dépassement des plafonds de ressources par les occupants.

Le montant du supplément de loyer est calculé en fonction du niveau de dépassement des plafonds de ressources, ainsi que de la qualité et de la localisation de l'immeuble.

☞ **Le barème de calcul du supplément de loyer de solidarité.**

Les organismes ont le choix d'appliquer deux types de barèmes de calcul du SLS, soit un barème national correspondant aux valeur minimales définies par le décret précité, soit un barème fixé par une délibération exécutoire qui arrête les modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité.

Le barème de calcul du supplément de loyer adopté par l'organisme HLM **combine deux variables :**

- le coefficient de dépassement des plafonds de ressources :

Un coefficient minimal est fixé par le décret n° 96-355 du 25 avril 1996. Ce coefficient minimal peut être relevé par délibération de l'organisme.

Le coefficient de dépassement du plafond de ressources doit être au moins égal à :

- . 1 quand le dépassement est compris entre 40 et 60 % ;
- . 1,5 quand le dépassement est compris entre 60 et 80 % ;
- . 2 quand le dépassement est supérieur à 80 %.

En respectant ces minima, l'organisme peut prendre en compte dans le barème l'âge et le nombre des personnes vivant au foyer.

- le supplément de loyer de référence : il est exprimé en francs par mètre carré de surface habitable. Il est déterminé en fonction des zones géographiques. La délibération de l'organisme peut moduler ce montant en tenant compte de la qualité et de la localisation des immeubles. Dans chaque département et pour une même zone géographique, le bailleur social doit s'assurer que la moyenne des suppléments de loyers fixée est au moins égale au supplément de loyer minimal fixé par le décret du 25 avril 1996.

10. Le cadre juridique du supplément de loyer de solidarité

Les valeurs minimales du montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence sont :

- . 3,30 F mensuels par m² habitable en zone I bis (*Paris et communes limitrophes*) ;
- . 2,60 F mensuels par m² habitable dans les communes de la zone I autres que Paris et les communes limitrophes (*autres communes de l'agglomération de Paris et communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région d'Île-de-France*) ;
- . 2,10 F mensuels par m² habitable dans les communes de la zone II (*autres communes de la région d'Île-de-France et, hors de cette région, dans les communes des agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants et les communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles*) ;
- . 0,50 F mensuel par m² habitable dans les départements d'outre-mer et dans les communes de métropole situées en dehors des zones I et II (zone III).

Les textes ne fixent pas de valeurs maximales en ce qui concerne les éléments entrant dans le calcul du supplément de loyer. En revanche, la loi a instauré un plafonnement du montant du supplément de loyer : les montants cumulés du loyer principal et du supplément de loyer de solidarité ne peuvent excéder 25 % des revenus imposables des personnes vivant au foyer.

☞ Une connaissance de l'application du supplément de loyer.

L'article L.441-10 de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 prévoit :

- un rapport annuel départemental sur l'application du supplément de loyer de solidarité réalisé par le préfet et soumis pour avis au conseil départemental de l'habitat.
- un rapport national sur l'application du supplément de loyer de solidarité, tous les deux ans, élaboré puis déposé sur le bureau des assemblées par le gouvernement.

■1997 **Le premier rapport sur l'application du supplément de loyer de solidarité prévu par l'article L 442-10 a été déposé sur le bureau des Assemblées en novembre 1997 -**

☞ Portant sur la situation au 1^{er} Janvier 1997, il faisait apparaître des difficultés résultant d'un dispositif insuffisamment encadré et tout particulièrement :

- des coefficients de dépassement des plafonds de ressources souvent élevés dès le seuil de déclenchement et ne représentant parfois pas de caractère progressif - on pouvait ainsi rencontrer des situations dans lesquelles des locataires dans le même immeuble composé de logements de surface et de loyer identique, pouvaient alors que leurs revenus variaient du simple au double acquitter le même montant de supplément de loyer.
- Aucune valeur maximum de supplément de loyer de référence au m² de surface habitable n'était prévu par la loi. Des barèmes ont pu fixer dans des cas extrêmes des valeurs de suppléments de loyer de référence excédant de plus de vingt fois les valeurs minimales prévus par la réglementation.

■1998 **La loi 98-657 du 29 Juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et le décret 98-1028 du 13 Novembre 1998 ont modifié le dispositif entré en vigueur en 1996 :**

- Le seuil d'application facultatif du supplément de loyer de solidarité a été relevé de 10 à 20 % du dépassement des plafonds (art. 56 II de la loi).
- Le coefficient de dépassement des plafonds de ressources et le supplément de loyer de référence ont été encadrées (art. 56 III de la loi).
- un seuil spécifique d'assujettissement au supplément de loyer pour les locataires ILM 28, supprimé par la loi du 4 Mars 1996, a été rétabli (art. 60 de la loi).

Les valeurs maximales des coefficients de dépassement et du supplément de loyer de référence ont été fixées par le décret 98-1028 du 13 Novembre 1998. La valeur du coefficient de dépassement du plafonds de ressources est désormais plafonné à partir du seuil de dépassement de 20% jusqu'au seuil de dépassement n'excédant pas 80% des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social. La valeur de ce coefficient ne peut excéder :

- . **0.75** lorsque le dépassement des plafonds de ressources est au moins égal à 20 % et inférieur à 30 % ;
- . **1** (seuil minimal en l'absence de barème voté par l'organisme) lorsque le dépassement au moins égal à 30 % et inférieur à 40 % ;
- . **1.50** lorsque le dépassement est compris entre 40 et inférieur à 60 % ;
- . **2** lorsque le dépassement est compris entre 60 et inférieur à 80 %.

Le supplément de loyer de référence par m² habitable ne peut désormais excéder plus de trois fois les minima fixés par zone.

En matière de plafonds de ressources, l'arrêté du 26 juin 1998 (*intervenu pendant les débats ayant précédé l'adoption de la loi 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions*) a revalorisé en province de 5 % les plafonds de ressources applicables aux ménages de catégories 2 (*deux personnes*) et 3 (*ménage avec une personne à charge*) et en Ile de France de 12 % et 8 % respectivement les plafonds applicables à ces mêmes catégories de ménages. Par ailleurs, cet arrêté a unifié les plafonds de ressources en supprimant la catégorie « conjoint inactif » dont le plafond plus faible que celui de la catégorie « conjoint actif » amenait à ce que des personnes nouvellement retraitées se voient assujetties au moment de la mise à la retraite à un supplément de loyer plus important que celui qui était acquitté avant la cessation d'activité - voire avec des ressources en baisse, à devoir payer un supplément de loyer alors qu'elles n'y étaient pas soumises.

■ **1999** L'arrêté du 12 Août 1999 (JO du 25 Août) a relevé le plafonds de ressources applicables aux ménages composés d'une seule personne de 15 % en province et de 10 % en Ile de France.

L'effet conjugué des revalorisations de ressources des catégories 1, 2, et 3 opérées en 1998 et 1999 a fait passer de 54 à 64,4 % la part des ménages pouvant accéder à un logement social.

■ **2000** La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a porté le seuil d'application obligatoire du SLS de 40% à 60% de dépassement des plafonds de ressources pour accéder au parc locatif social.

■ **2002** Cette disposition est entrée en vigueur avec le décret n° 2002-25 du 3 janvier 2002 publié au journal officiel du 6 janvier 2002.

Le parc locatif social

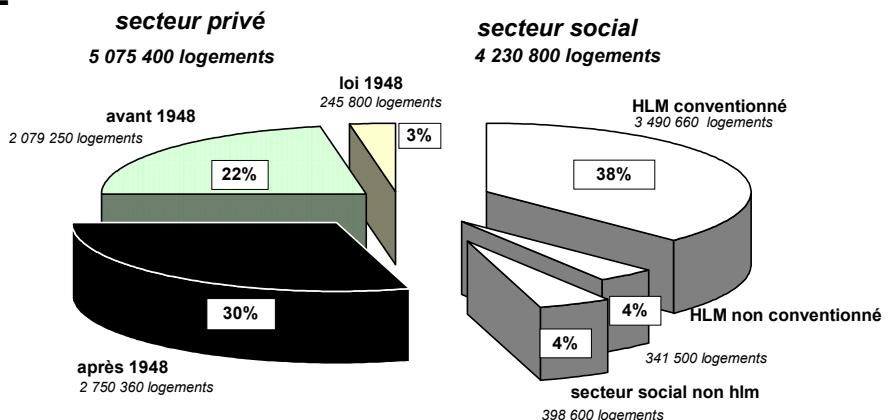
Données générales ⁽¹⁾

(1) Ces données chiffrées sont issues principalement de l'enquête annuelle sur le parc locatif social réalisée et exploitée par le service économique et statistique de la DAEI/MELT, complétées par celles de l'enquête Logement 2002 réalisée par l'INSEE.

L

Le secteur social HLM représente 41% de l'ensemble du parc locatif, soit 3 832 000 logements (INSEE : enquête logement 2002).

En milliers de logements	1984		1988		1992		1996		2002		
	Propriétaires	Locatif	Propriétaires	Locatif	Propriétaires	Locatif	Propriétaires	Locatif	Propriétaires	Locatif	
Propriétaires	10 323	51 %			11 387	54 %			11 913	54 %	
Locatif	7 932	39 %	dont	7 913	37 %	dont	8 335	38 %	dont	8 877	38 %
• HLM	2 978		37 %	3 189		40 %	3 376		41 %	3 656	
• Autres logements sociaux	384		5 %	433		5 %	399		5 %	444	
• Loi 1948	708		9 %	522		7 %	442		5 %	337	
• Secteur libre	3 862		49 %	3 769		48 %	4 108		49 %	4 440	
Autres statuts	2 109	10 %			1 957	9 %			1 882	9 %	
TOTAL	20 364	100 %	100 %		21 257	100 %	100 %		22 130	100 %	
									23 286	100 %	
									100 %	24 525	100 %
										100 %	100 %

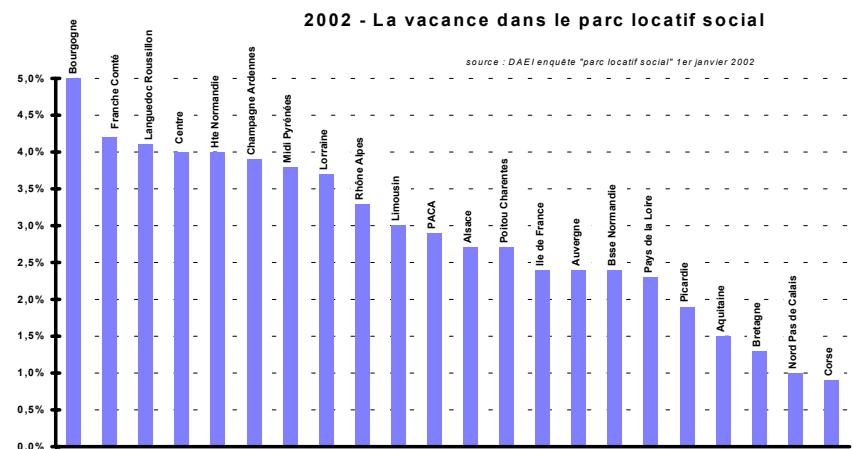
2002

A l'intérieur du parc locatif HLM, 90% des logements sont conventionnés (3 490 660 logements) pour lesquels les locataires sont susceptibles de percevoir l'aide personnalisée au logement (APL).

1. L'ancienneté du parc locatif social.

Les logements du parc locatif social ont été réalisés pour :

- 7% d'entre eux avant 1950
- 63% ont été construits entre 1960 et 1980.
- 30% ont été achevés au cours des décennies 80 et 90 jusqu'à nos jours.



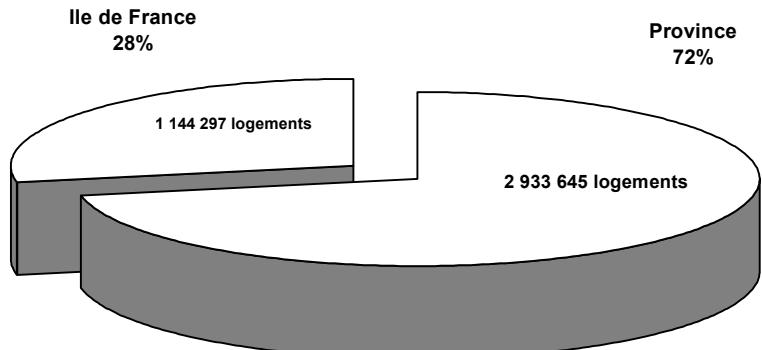
2. La géographie du parc locatif social.

Selon les résultats de l'enquête annuelle réalisée au 1er janvier 2002 par la DAEI/METLTM (1), le parc locatif social compta 4 179 500 logements.

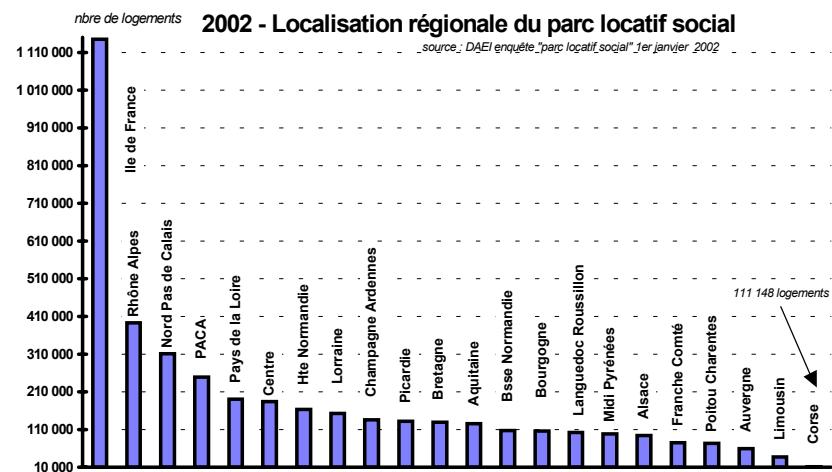
En France métropolitaine, le parc locatif social est localisé majoritairement en province et secondairement en Ile de France.

2002 - La répartition géographique du parc locatif social

source : DAEI - enquête parc locatif social 1er janvier 1002



Au niveau régional, le patrimoine locatif social est principalement concentré en Ile de France (28% de l'ensemble du parc), et dans les régions Rhône Alpes (10%), le Nord Pas de Calais (8%), Provence Côte d'Azur (6%), voire le Pays de la Loire (5%) et le Centre (5%).



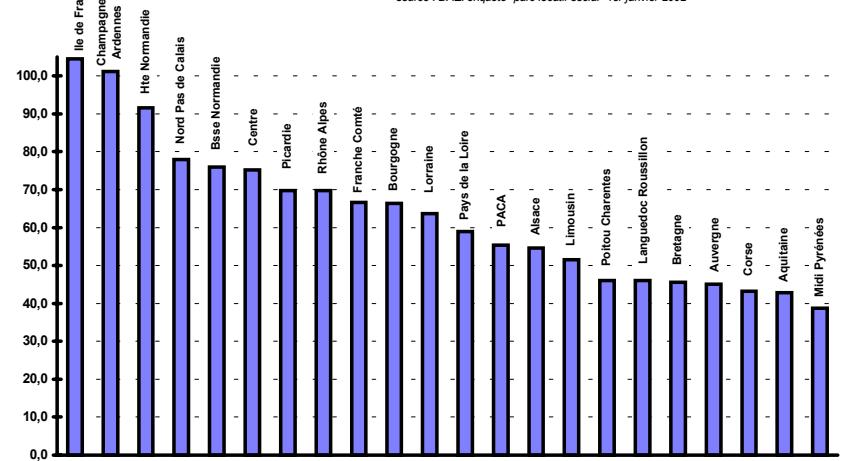
Au niveau national, la densité du parc locatif social atteint 70 logements pour 1000 habitants.

Toutefois, les densités les plus remarquables de logements locatifs sociaux sont observées en Ile de France, en Champagne-Ardennes et en Haute Normandie avec respectivement 105, 101 et 92 logements pour 1.000 habitants.

A l'exception de la Bretagne, les densités les plus faibles de logements sociaux sont localisées dans les régions de la moitié sud de l'hexagone.

2002 - Densité du parc locatif (nombre de logements pour 1 000 habitants)

source : DAEI enquête "parc locatif social" 1er janvier 2002

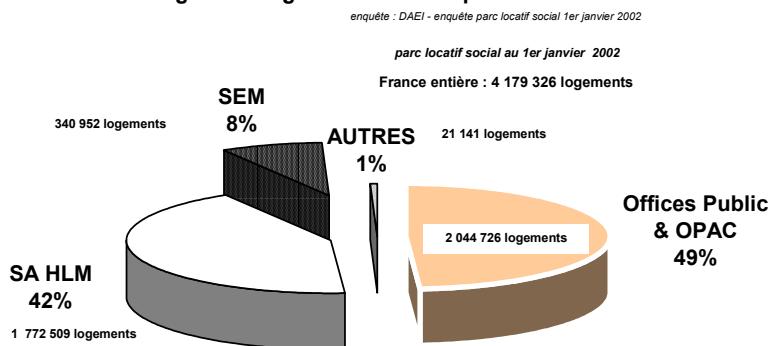


3. Les gestionnaires du parc locatif social.

L'ensemble du parc locatif social est géré pour :

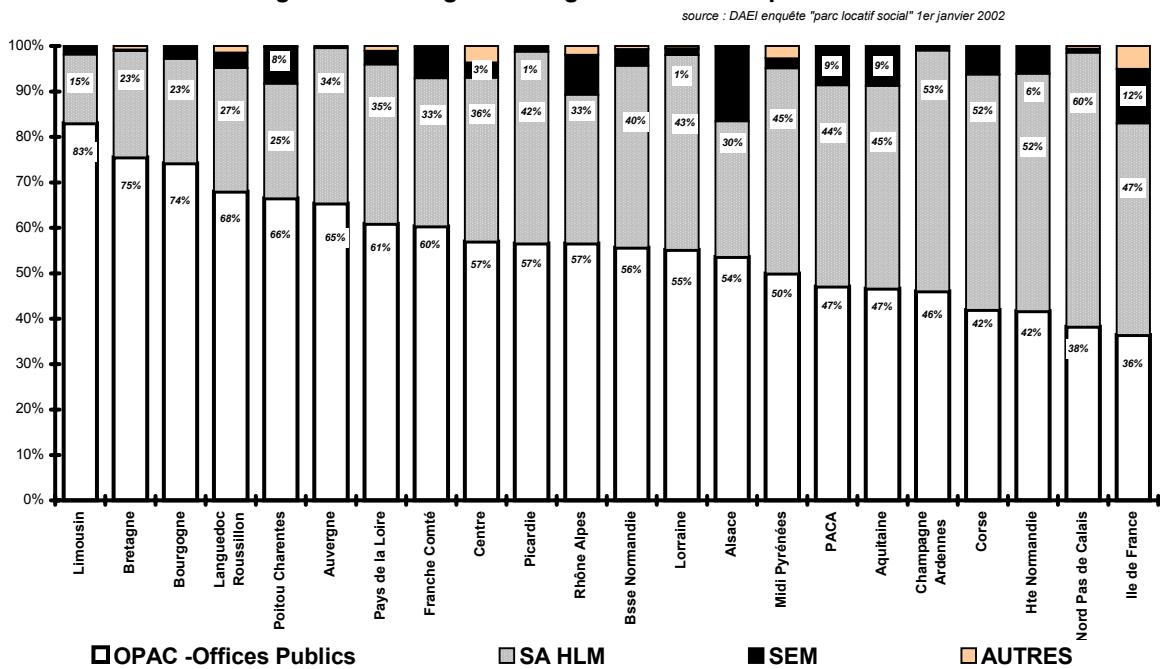
- **près de la moitié** par des offices publics d'HLM (**OPHLM**) et des offices publics d'aménagement et de construction (**OPAC**),
- **plus de 40%** par des sociétés anonymes d'HLM (**SA HLM**),
- **moins de 10%** par des sociétés d'économie mixte (**SEM**).

2002 - Les organismes gestionnaires du parc locatif social



Cependant au niveau régional, l'Ile de France, le Nord-Pas de Calais, la Haute Normandie, la Champagne-Ardennes et la Corse se distinguent par une gestion prépondérante du patrimoine locatif social par les SA d'HLM. Les SEM s'avèrent sensiblement plus présentes en Alsace, en Ile de France, voire en Provence Côte d'Azur et en Aquitaine.

Les régions et les organismes gestionnaires du parc locatif social

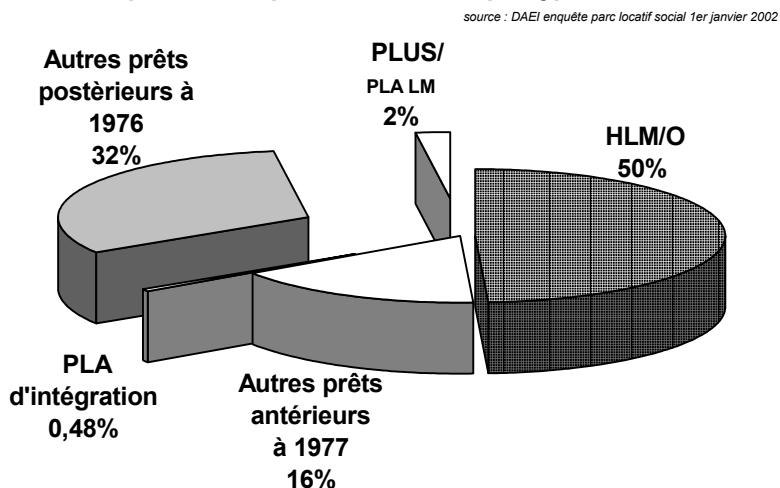


4. Le financement initial du patrimoine locatif social (1).

La construction des logements sociaux a été réalisée à :

- **66% par des financements antérieurs à la réforme de 1977**, dont 50% par le prêt HLMO (HLM ordinaires).
- **32% par un financement fixé en application de la réforme de 1977.**
- **2% par un financement PLUS.**
- **0,48% par le PLA d'intégration.**

2002 - répartition du parc locatif social par type de financement



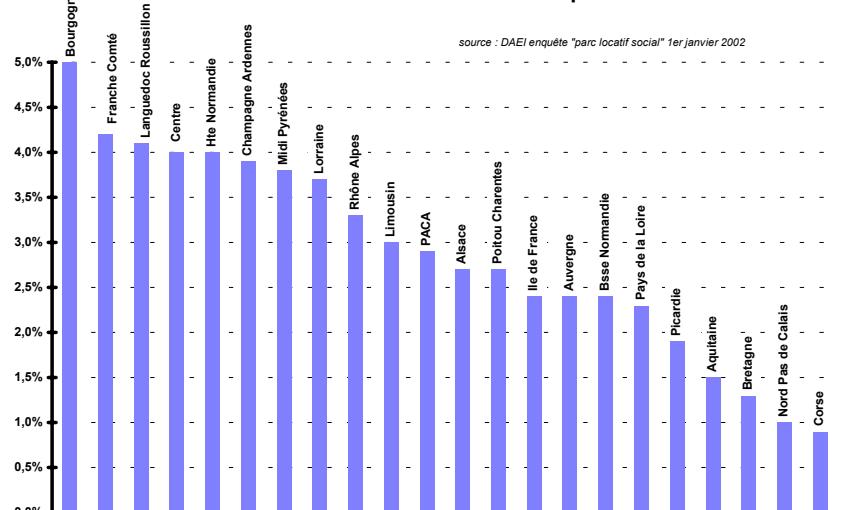
5. La vacance dans le parc locatif social.

En 2002, au niveau national, la vacance globale du parc locatif social est de 2,8%.

Quelques régions se démarquent par un niveau de vacance relativement élevé : Bourgogne, Franche Comté, Languedoc Roussillon, Centre, Hte Normandie, Champagne Ardennes et Midi Pyrénées.

En revanche, la vacance du parc locatif social est particulièrement faible en Corse et dans le Nord Pas de Calais.

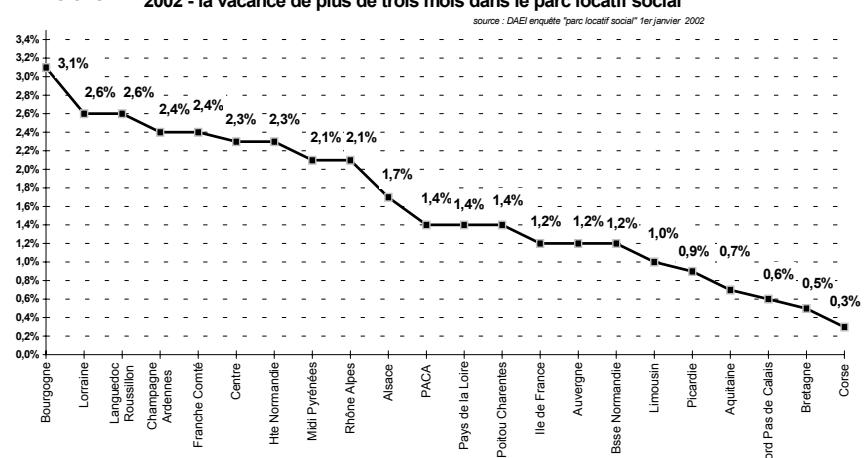
2002 - La vacance dans le parc locatif social



2002 - la vacance de plus de trois mois dans le parc locatif social

Au niveau national, en 2002, la vacance de plus de trois mois concerne 1,5% du parc locatif social.

Ce type de vacance est un peu plus forte en Bourgogne (3,1%), en Languedoc Roussillon (2,6%) et en Lorraine (2,6%).



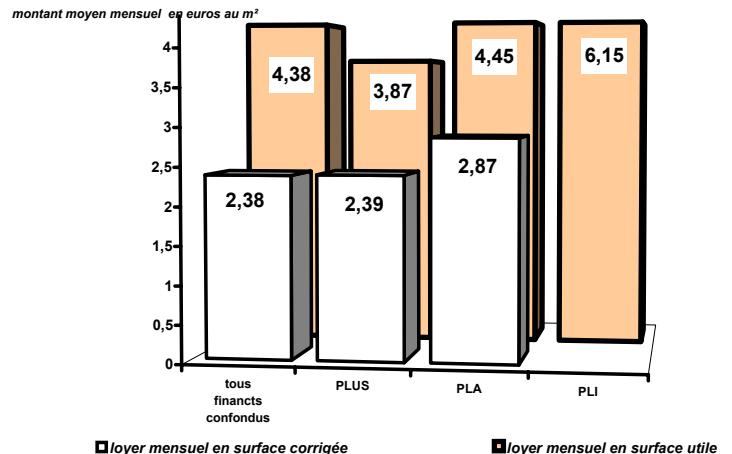
* vacance totale : vacance inférieure à mois de trois mois, absence de candidats, autres causes de vacance.

6. Les loyers dans le parc locatif social.

2002 - Les loyers mensuels moyens selon le financement des logements

source : DAEI enquête "parc locatif social" 1er janvier 2002

En 2002, pour l'ensemble du parc locatif social, le loyer moyen mensuel pratiqué était de 2,38 € au m² de surface corrigée et 4,38 € au m² de surface utile.



7. Les nouvelles mises en location.

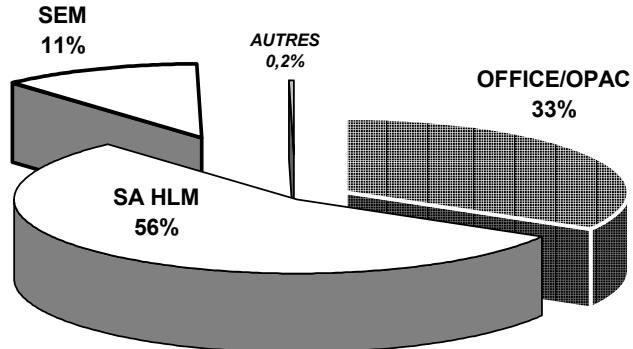
2001 - Les nouvelles mises en location selon l'organisme gestionnaire

source : DAEI enquête parc locatif social 1er janvier 2002

Les SA HLM ont une activité plus soutenue que les autres organismes de statut juridique différent.

Ainsi, en 2002, 44 905 nouvelles locations sont recensées dont plus de la moitié a été assurée par les SA HLM et 1/3 par les offices et OPAC.

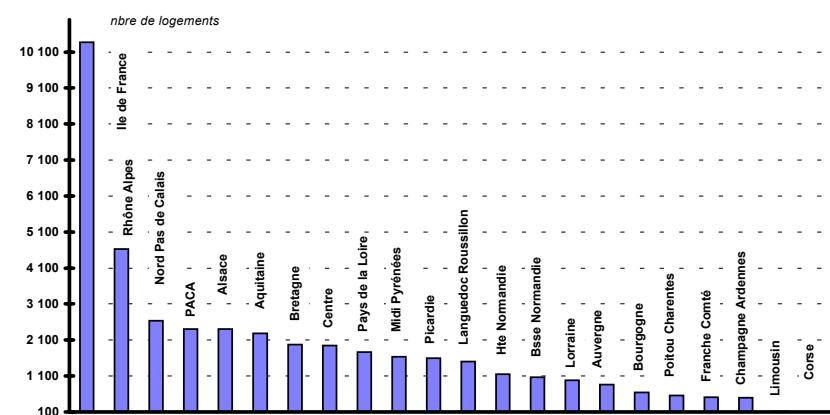
Le nombre des nouvelles locations continue de baisser, soit 4% de moins qu'en 2000.



2002 - Répartition régionale des nouvelles mises en location

source : DAEI enquête "parc locatif social" 1er janvier 2002

25% des nouvelles mises en location sont réalisées en Ile de France; viennent ensuite les régions Rhône Alpes (12%), Nord Pas de Calais (6%), Provence Côte d'Azur (6%) et l'Alsace (6%).



8. La mobilité dans le parc locatif social.

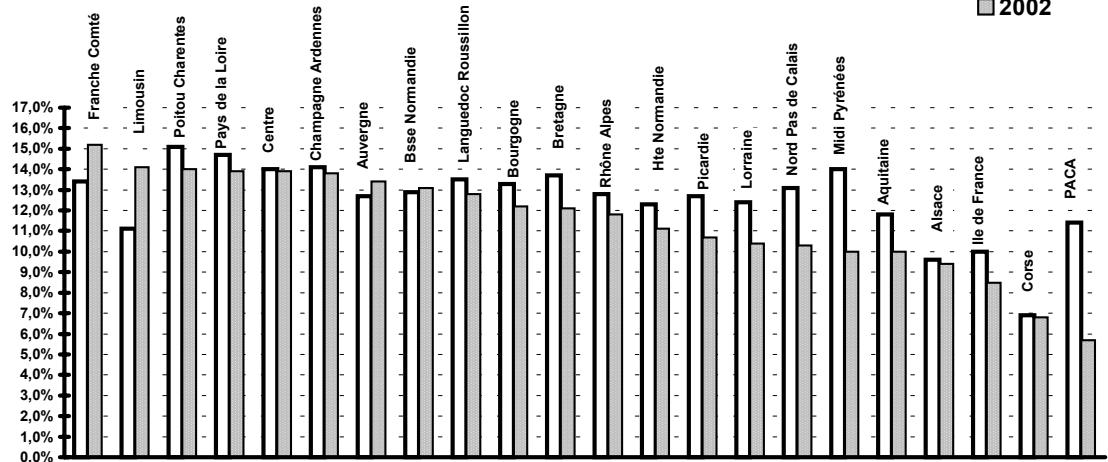
Au niveau national, en 2002, le taux de mobilité dans le parc locatif social progresse avec 10,6% contre 11,9% en 2002.

Au niveau régional, le taux de mobilité reste faible en Provence Côte d'Azur, en Corse, en Ile de France et en Alsace puisqu'il est inférieur à 10%. En revanche, ce taux s'avère nettement plus soutenu dans les régions de Franche Comté, du Limousin, de Poitou-Charentes, du Pays de Loire et de Champagne Ardennes.

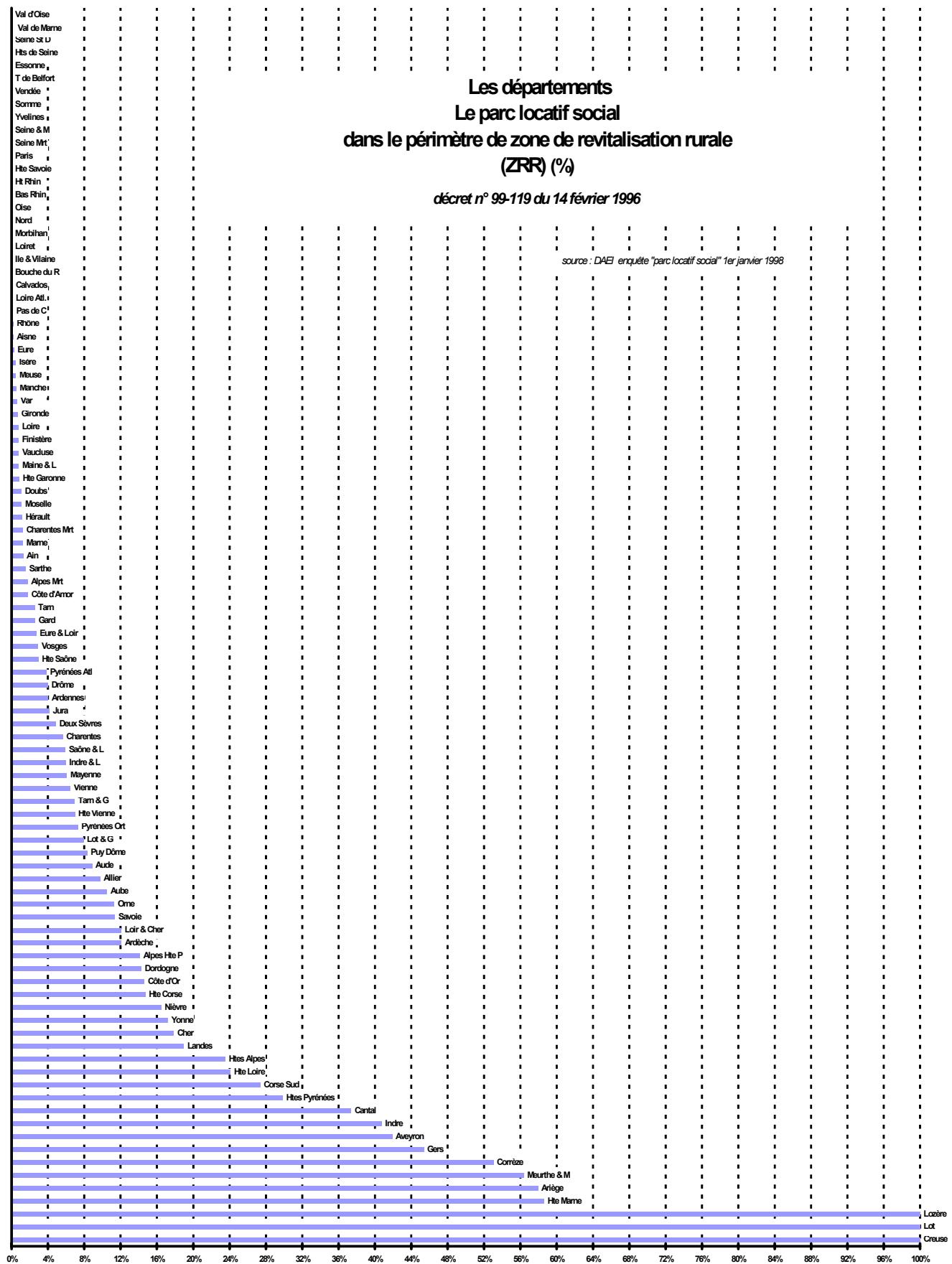
2002 - La mobilité dans le parc locatif social

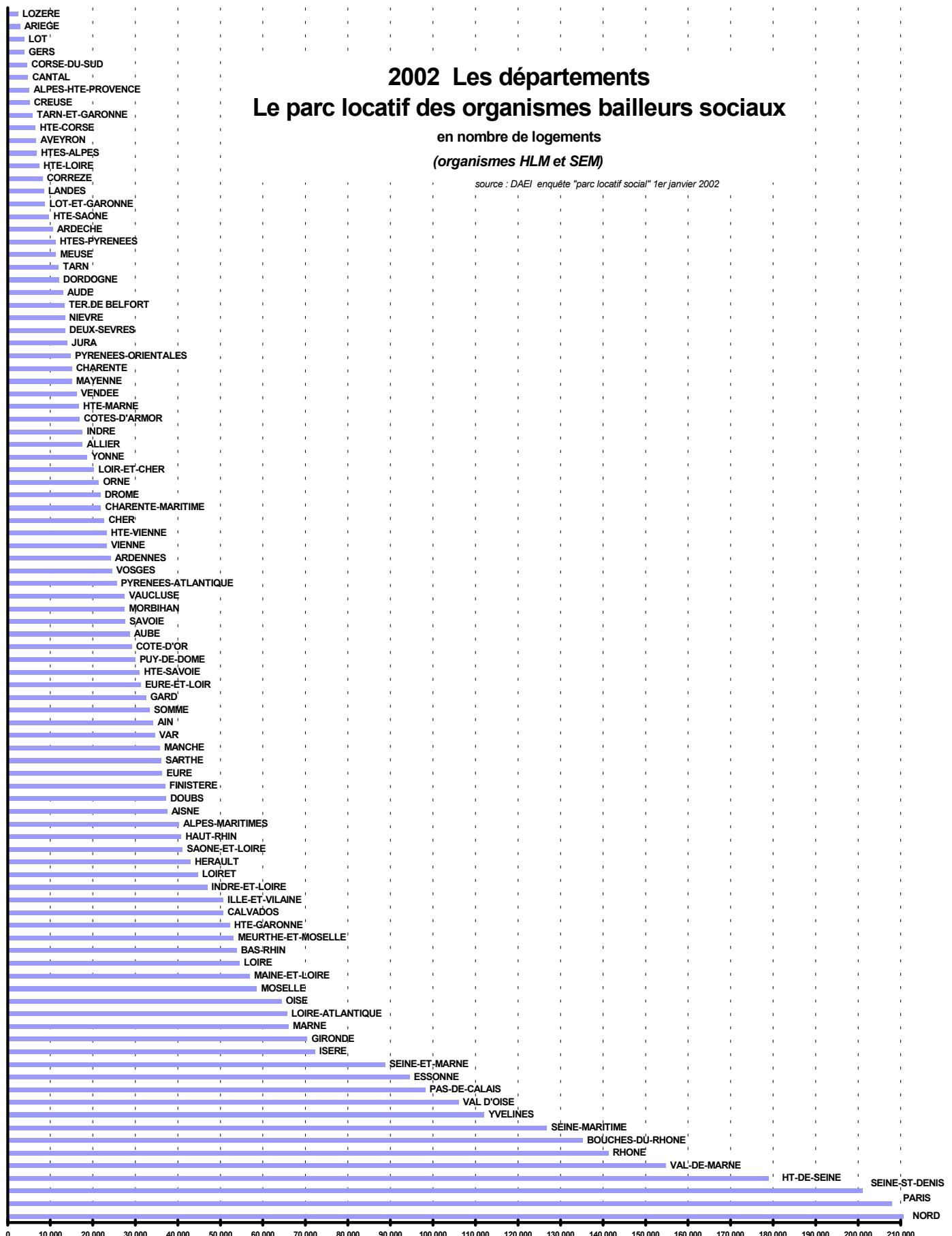
source : DAEI enquête "parc locatif social" 1er janvier 2002

■ 1998
□ 2002



*





L'application du supplément de loyer de solidarité résultats de l'enquête nationale de 2002.

Avertissement

L'article L.441-10 du code de la construction et de l'habitation issu de la loi n°96 162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité modifiée successivement par la loi n°98 657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, fait obligation au gouvernement d'élaborer tous les deux ans, un rapport national sur l'application du supplément de loyer de solidarité et de le déposer sur le bureau des assemblées. Le présent rapport établi pour l'année 2002 répond pour la troisième fois à cette obligation. Les résultats tiennent compte de l'application du seuil obligatoire du SLS passé de 40% à 60% de dépassement des plafonds de ressources pour accéder au parc locatif social fixé par les dispositions du décret n° 2002-25 du 3 janvier 2002.

Les différentes données nécessaires à l'élaboration de ce rapport, fixées par l'arrêté du 31 janvier 2002 (1), ont été renseignées par les bailleurs sociaux puis communiquées au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements locatifs sociaux dans des conditions de forme fixées par l'arrêté précité. Elles ont été ensuite transmises par les préfets de département à la Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction (DGHUC) (2).

Le rapport a été établi à partir d'informations détenues par les bailleurs sociaux. Elles portent principalement sur :

- les caractéristiques de leur patrimoine (*nombre de logements occupés et vacants, surface*),
- les montants des loyers et de supplément de loyer de solidarité appelés,
- les valeurs relatives au calcul du supplément de loyer et fixées dans le barème,
- les ressources des locataires, informations recueillies auprès de ces derniers dans le cadre de l'enquête annuelle dite « ressources » prévue par les dispositions de l'article L.441-9 du code de la construction et de l'habitation (3).

Ces informations concernent exclusivement la période du mois de février 2002 (4). Les bailleurs sociaux ont fourni une information agrégée au département et par zone géographique (5) selon le type de barème de calcul du SLS adopté, c'est-à-dire soit un barème « spécifique » fixé par une délibération exécutoire, soit un barème national sans délibération exécutoire.

(1) En annexe du présent rapport, l'arrêté du 31 janvier 2002 paru au Journal Officiel du 12 mars 2002 concerne les renseignements statistiques que les bailleurs sociaux sont tenus de transmettre au préfet de département.

(2) Les renseignements statistiques devaient être adressés par les bailleurs sociaux aux préfets de département au plus tard au 1^{er} juin 2002 pour ensuite être transmis à la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction au 1^{er} juillet. En définitive, la collecte de ces données, à l'aide d'une application informatisée de saisie qui a pourtant facilité le collationnement au niveau départemental et national, a été parachevée fin novembre.

(3) Son objet est d'identifier les locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité.

(4) Le seuil d'application du SLS à partir de 60% de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social est entré en vigueur avec le décret n° 2002-25 du 3 janvier 2002 publié au JO du 6 janvier 2002, aussi les dates de renseignements des données ont été fixées exceptionnellement soit au 1^{er} février, soit pour le mois de février au lieu du 1^{er} janvier ou du mois de janvier de l'année de l'enquête. Ce décalage n'apparaît pas être un handicap pour comparer les résultats nationaux de l'enquête nationale de janvier 1999 avec ceux de février 2002.

(5) Pour rappel, les zones géographiques sont des périmètres de référence qui servent à l'application notamment des textes réglementaires relatifs aux plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux, la fixation des loyers du parc locatif social, la détermination des montants de l'APL. Elles sont déterminées en tenant compte à la fois de la densité d'urbanisation et de la pression foncière. Dans un même département, le parc locatif social d'un bailleur peut être parfois situé sur deux zones géographiques.

Concernant le taux de réponse, par rapport au nombre total des bailleurs sociaux, 80% d'entre eux ont répondu à l'enquête nationale sur l'application du supplément de loyer de solidarité.

Par rapport au champ strict d'application du supplément de loyer de solidarité qui ne s'applique pas au parc locatif social situé en zone d'urbaine sensible (ZUS) et/ou en zone de revitalisation rurale (ZRR) (1), le taux de réponse est de 90%.

Il faut toutefois observer une certaine réticence pour une frange de bailleurs à communiquer les informations dans les délais impartis ou non, alors que ces données demandées chaque année depuis 1997, correspondent exclusivement à l'extraction d'information de gestion qu'il doivent normalement détenir.

Toutefois, on peut donc considérer que les résultats présentés dans le présent rapport donnent une image relativement fidèle de l'application du supplément de loyer de solidarité, sans que toutefois, en dépit des vérifications et mises à jour successives, la fiabilité des informations puisse être tenue pour totale.

Les résultats de l'enquête sont tout d'abord examinés selon le type de barème de calcul du supplément de loyer de solidarité retenu par les bailleurs sociaux ; à savoir, soit ils ont adopté un barème « spécifique » par délibération exécutoire, soit ils appliquent sans délibération, le barème national.

Sont ensuite présentés successivement :

- le patrimoine locatif social (*compris ou non dans le champ d'application du SLS*),
- les locataires susceptibles d'être assujettis au SLS,
- les barèmes de calcul fixés par délibération exécutoire,
- la liquidation du supplément de loyer de solidarité.

(1) Le territoire des départements de la Creuse, du Lot et de la Lozère est dans sa totalité exempté de l'application du supplément de loyer de solidarité car classé en zone de revitalisation rurale (ZRR).

1. Le choix des types de barème de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS) par les bailleurs sociaux

L

Les dispositions de l'article L.441-8 du code de la construction et de l'habitation prévoient la possibilité pour les bailleurs sociaux d'opter entre deux types de barèmes de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS) :

- **un barème national** correspondant aux valeurs minimales des différents paramètres de calcul du montant de SLS exigible obligatoirement du locataire dont le revenu imposable de l'année N-2 est égal ou supérieur à 60% aux plafonds de ressources pour accéder au parc locatif social applicable dans la zone géographique de résidence. Ce seuil, initialement fixé à 40%, a été modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Il est entré en vigueur avec le décret n° 2002-25 du 3 janvier 2002 paru au journal officiel du 6 janvier 2002.

- **un barème dont le bailleur social fixe par une délibération exécutoire** les valeurs des différents paramètres de calcul du montant de SLS (1). Pour rappel, la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 a introduit de nouvelles conditions.

Les valeurs de ces paramètres doivent non seulement respecter les niveaux plafonds du barème national mais désormais elles sont plafonnées.

La délibération doit également préciser le niveau de dépassement de ressources à partir duquel est appliqué le SLS. Ainsi l'article R.441-22 du code de la construction et de l'habitation prévoit la possibilité pour les bailleurs sociaux de percevoir le SLS dès lors que le locataire dispose d'un revenu imposable de l'année N-2 égal ou supérieur à 20% des plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement locatif social (10% antérieurement).

1.1 La répartition géographique des barèmes de calcul du SLS.

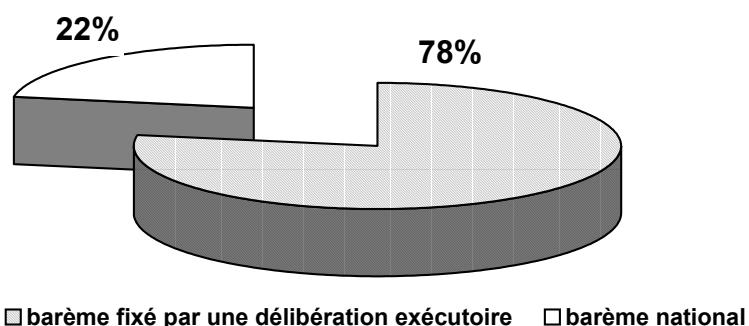
En préalable, il est précisé que dans un même département (2), le patrimoine locatif d'un bailleur social peut se situer sur deux zones géographiques ; dans ce cas, les bailleurs sont conduits à appliquer un barème de calcul du supplément de loyer de solidarité pour chacune des zones géographiques.

☞ **Pour la France entière (métropole et DOM)**, l'enquête sur l'application du SLS porte sur un total de 2 228 barèmes, dont :

- **78% relèvent d'un barème de calcul spécifique fixé par délibération exécutoire** (1 736 barèmes),
- **22% relèvent du barème national** (492 barèmes) fixé en application des dispositions de l'article R.441-21 du code de la construction et de l'habitation .

France entière (métropole et DOM)
La répartition des types de barème de calcul du SLS

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



(1) Ces valeurs concernent son patrimoine locatif situé dans la même zone géographique et le même département.

(2) En France métropolitaine, quelle que soit la localisation géographique du département, province ou île de France, chaque département comporte au maximum deux zones géographiques. En province, ce sont les zones géographiques 2 et 3. En île de France, pour les départements de la proche banlieue, ce sont les zones géographiques 1bis et 1; pour les départements de grande banlieue, ce sont les zones géographiques 1 et 2. Une exception, Paris avec une seule zone géographique, la zone 1bis. Les DOM correspondent également à une seule zone, et les valeurs relatives aux paramètres de calcul du SLS sont équivalentes à celles de la zone 3.

Ainsi les barèmes de calcul du SLS fixés par les bailleurs sociaux sont majoritairement des barèmes spécifiques (BI). Ils représentent :

- en province, 72% des barèmes de calcul du SLS pratiqués (1 132 barèmes spécifiques),
- en Ile de France, 93% (592 barèmes spécifiques),
- en France métropolitaine, 78% (1 724 barèmes spécifiques),
- dans les DOM, 60% (12 barèmes spécifiques).

Par rapport aux résultats des enquêtes réalisées en 1997 et 1999, la proportion de bailleurs sociaux optant pour un barème spécifique tend à s'accroître. Cette évolution résulte essentiellement d'un accroissement des barèmes spécifiques en zone 3, donc en province. En Ile de France, la proportion des barèmes spécifiques et des barèmes nationaux reste identique à celle observée en 1999.



Tableau n° 1 Selon le type de barème, répartition du nombre de barème de calcul du SLS

Province	BI	2002			rappel : 1999	rappel : 1997
		Total bailleurs	% de répartition	% de répartition		
	BII					
total	1 131	72%	65%	70%	66%	34%
Ile de France	592	93%	34%	93%	95%	5%
total	48	7%		7%		
TOTAL métropole	640	100%		100%	100%	100%
total	1 723	78%	99%	76%	73%	27%
DOM	485	22%		24%		
total	2 208	100%		100%	100%	100%
BI	12	60%	1%	53%	58%	
BII	8	40%		47%	42%	
BI + BII	20	100%		100%	100%	
France entière	1 735	78%	100%	76%	73%	
BII	493	22%		24%	27%	
BI + BII	2 228	100%		100%	100%	

BI = barème fixé par une délibération exécutoire

BII = barème national.

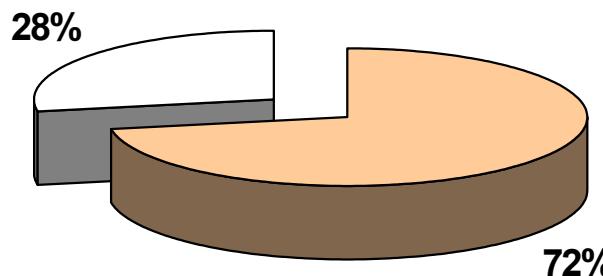
... / ...



Province

La répartition des types de barème de calcul du SLS

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



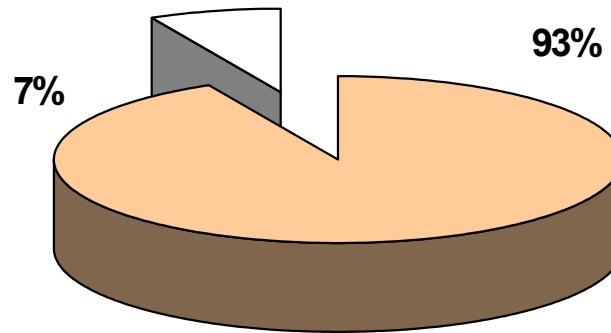
■ barème fixé par une délibération exécutoire □ barème national



Ile de France

La répartition des types de barème de calcul du SLS

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



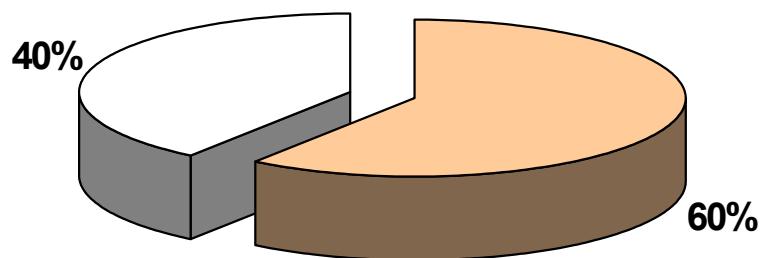
■ barème fixé par une délibération exécutoire □ barème national



Les DOM

La répartition des types de barème de calcul du SLS

source : enquête nationale SLS 1999 - MELT/DGUHC



■ barème fixé par une délibération exécutoire □ barème national

1.2. Les barèmes de calcul du SLS et les zones géographiques

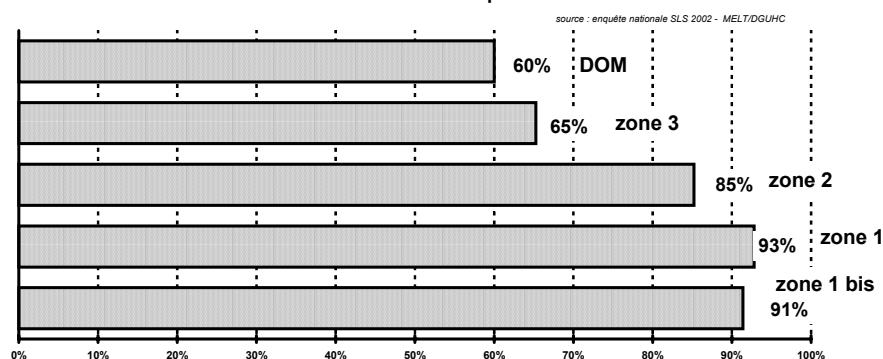
☞ **Par rapport aux zones géographiques, les barèmes de calcul du SLS fixés par délibération exécutoire sont majoritaires.** Parmi l'ensemble des barèmes de calcul du SLS pratiqués, ils représentent :

- en zone 1bis, 91% d'entre eux (94% en 1999, 96% en 1997),
- en zone 1, 93% d'entre eux (92% en 1999, 93% 1997),
- en zone 2, 85% (87% en 1999, 88% en 1997),
- en zone 3, 65% (61% en 1999, 56% en 1997),
- dans les DOM, 60% (53% en 1999, 58% en 1997).



Les zones géographiques

Part des barèmes fixés par délibération exécutoire



☞ **A l'échelle nationale, l'ensemble des barèmes fixés par une délibération exécutoire se répartit par zone géographique de la manière suivante :**

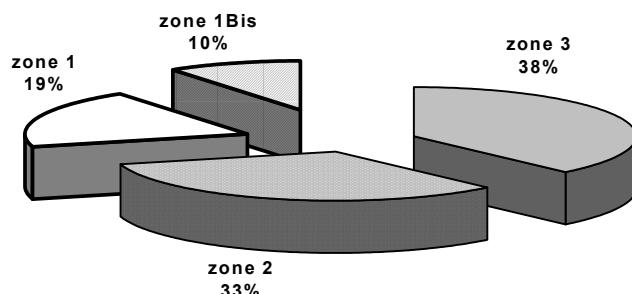
- 38% en zone 3 (38% en 1999, 39% en 1997),
- 33% en zone 2 (34% en 1999, 32% en 1997),
- 19% en zone 1 (19% en 1999, 20% en 1997),
- 10% en zone 1bis (9% en 1999 et 1997).



Les zones géographiques

Les barèmes fixés par une délibération exécutoire du bailleur social

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



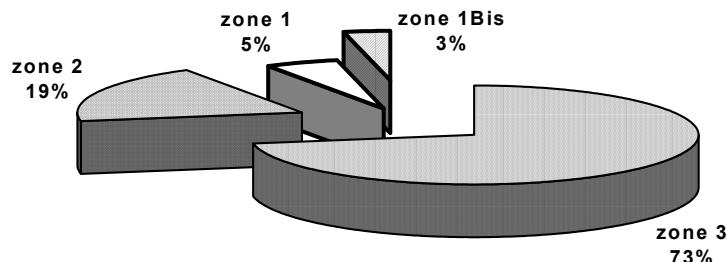
En ce qui concerne le barème national de calcul du SLS, c'est en zone 3 qu'il continue à être le plus souvent adopté (73% d'entre eux relèvent de cette zone) bien que sa pratique continue d'être progressivement en retrait par rapport aux enquêtes de 1999 (77%) et 1997 (82%).



Les zones géographiques

Les barèmes nationaux de calcul du SLS

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



1.3. Les barèmes de calcul du SLS et le statut juridique des bailleurs sociaux.

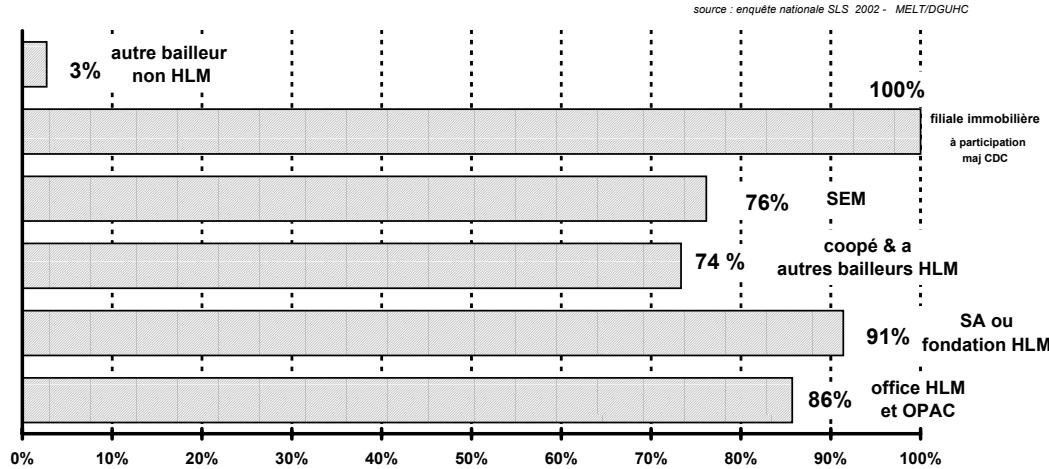
Les bailleurs sociaux, quel que soit leur statut juridique, ont opté majoritairement pour un barème fixé par délibération exécutoire, c'est ainsi pour :

- 86% des « offices hlm et opac » (87% en 1999, 89% en 1997),
- 91% des « SA hlm ou fondation hlm » (91% en 1999, 93% en 1997),
- 76% des SEM (77% en 1999, 81% en 1997),
- 100% des « filiales immobilières à participation majoritaire CDC » (100% en 1999 et 1997),
- 74% des « coopératives et autres bailleurs hlm » (61% en 1999, 69% en 1997).

En revanche, les « autres bailleurs non hlm », représentés dans l'enquête uniquement par des communes, ont choisi à 97% de pratiquer le barème de calcul national du SLS.

Depuis 1997, la proportion de bailleurs sociaux qui ont choisi un barème fixé par une délibération exécutoire a peu évolué.

► **Part des barèmes fixés par délibération exécutoire selon le statut juridique du bailleur social**

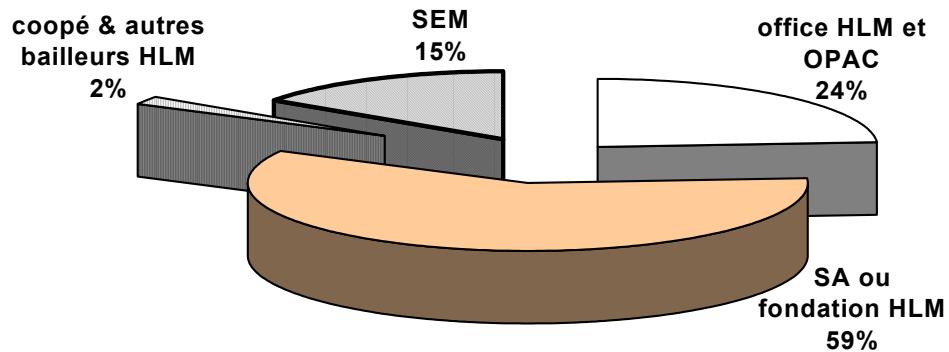


☞ **En province**, les barèmes de calcul SLS fixés par délibération exécutoire proviennent à :

- 59% de « SA ou fondation HLM » (58% en 1999, 59% en 1997),
- 24% de « offices hlm et opac » (23% en 1999, 24% en 1997),
- 15% de « SEM » (15% en 1999 et 1997),
- 2% de « coopératives et autres bailleurs HLM » (2% en 1999 et 1997).

► **Province - répartition des barèmes fixés par délibération exécutoire selon le statut juridique des bailleurs sociaux**

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



* Les "filiales immobilières maj CDC" et les "autres bailleurs non hlm" représentent moins d'1%

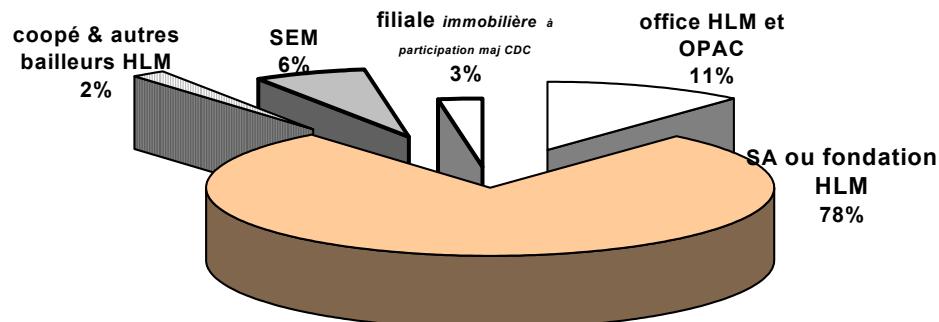
☞ **En Ile de France**, les barèmes de calcul SLS fixés par délibération exécutoire proviennent à :

- 78% de « SA ou fondation HLM » (77% en 1999, 76% en 1997),
- 11% de « offices hlm et opac » (13% en 1999 et 1997),
- 6% de « SEM » (5% en 1999, 7% 1997),
- 3% de « filiales immobilières à participation financière CDC » (3% en 1999 et 1997),
- 2% de « coopératives et autres bailleurs HLM » (1% en 1999 et 1997).



Ile de France - répartition des barèmes fixés par délibération exécutoire
selon le statut juridique des bailleurs sociaux

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



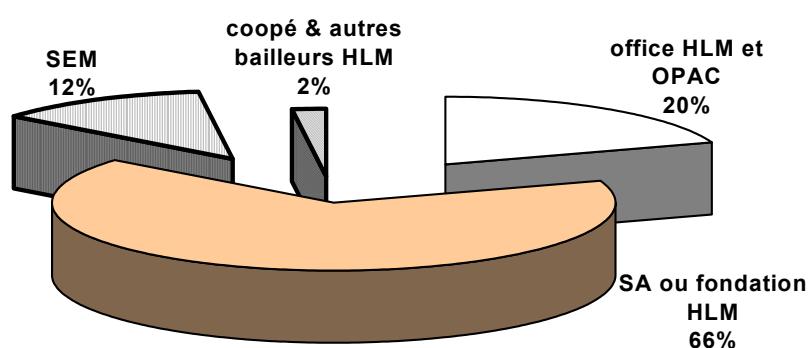
☞ **Pour la métropole**, les barèmes de calcul du SLS fixés par délibération exécutoire proviennent à :

- 66% de « SA ou fondation HLM » (65% en 1999 et 1997),
- 20% de « offices hlm et opac » (20% en 1999 et 1997),
- 12% de « SEM » (12% en 1999, 13% en 1997),
- 2% de « coopératives et autres bailleurs HLM » (1% en 1999 et 1997).



Métropole - répartition des barèmes fixés par délibération exécutoire
selon le statut juridique des bailleurs sociaux

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



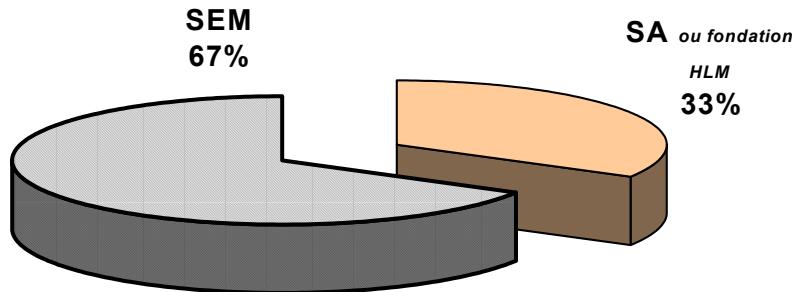
* Les "filiales immobilières maj CDC" et les "autres bailleurs non hlm" représentent moins d'1%

- ☞ **dans les DOM**, les barèmes de calcul du SLS fixés par délibération exécutoire proviennent à :
- 67% des « SEM » (60% en 1999, 57% en 1997),
 - 33% des « SA hlm ou fondation hlm » (40% en 1999, 43% en 1997).



**Les DOM - répartition des barèmes fixés par délibération exécutoire
selon le statut juridique des bailleurs sociaux**

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



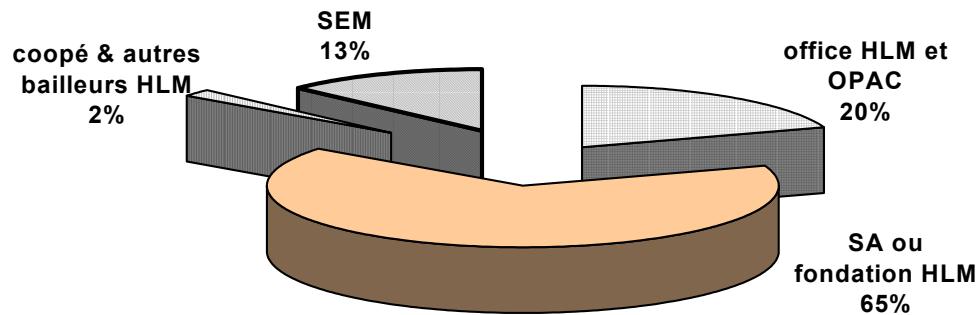
- ☞ **A l'échelle nationale** (France métropolitaine et DOM), les barèmes de calcul du SLS fixés par délibération exécutoire sont appliqués pour :
- 65% par des « SA ou fondation HLM » (65% en 1999, 64% en 1997),
 - 20% par des « offices hlm et opac » (20% en 1999 et 1997),
 - 13% par des « SEM » (12% en 1999, 13% en 1997),
 - 2% par des « coopératives et autres bailleurs HLM » (1% en 1999 et 1997).



France entière
(métropole et DOM)

**Répartition des barèmes fixés par délibération exécutoire
selon le statut juridique des bailleurs sociaux**

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



* Les "filiales immobilières maj CDC" et les "autres bailleurs non hlm" représentent moins d'1%.

Les barèmes nationaux de calcul du SLS (22% de l'ensemble des barèmes pratiqués, 24% en 1999) sont appliqués pour :

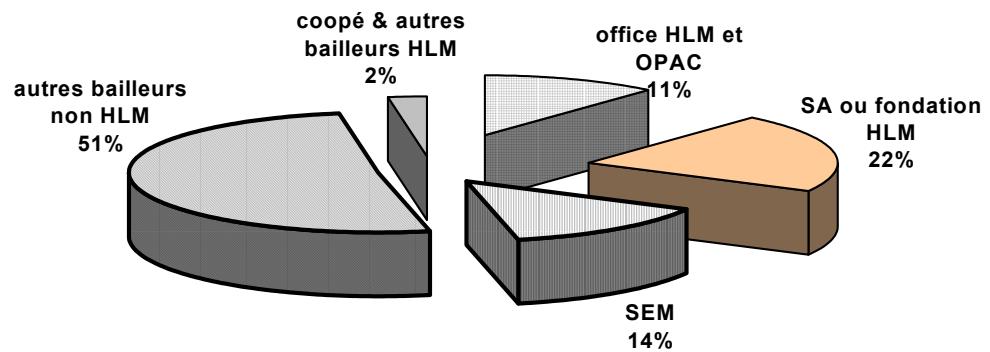
- 51% par des « autres bailleurs non HLM » (58% en 1999, 70% en 1997),
- 22% par des « SA ou fondation HLM » (19% en 1999, 14% en 1997),
- 14% par des « SEM » (11% en 1999, 8% en 1997),
- 11% par des « offices hlm et opac » (9% en 1999, 7% en 1997),
- 2% par des « coopératives et autres bailleurs HLM » (3% en 1999, 1% en 1997).

Toutes les « filiales immobilières à participation majoritaire CDC » ont opté pour un barème « spécifique » par une délibération exécutoire.

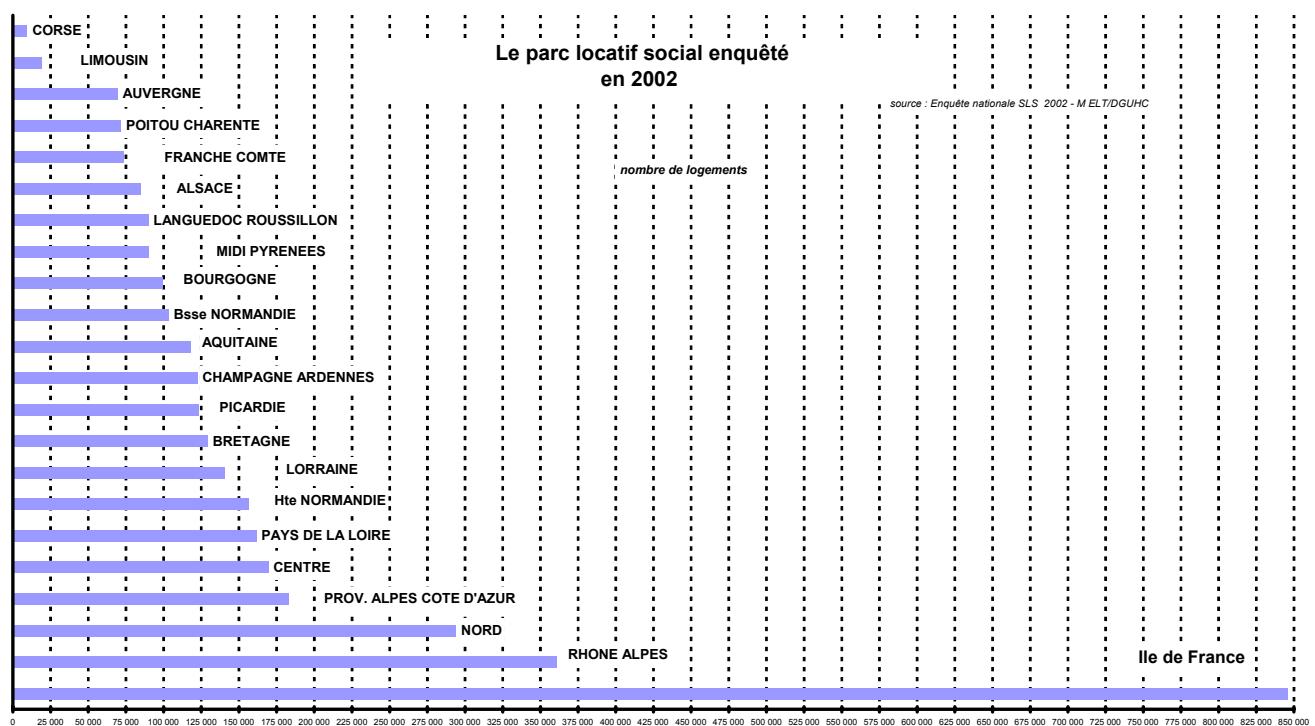
France entière (métropole et DOM) -

Répartition des barèmes nationaux de calcul du SLS
selon le statut juridique des bailleurs sociaux

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



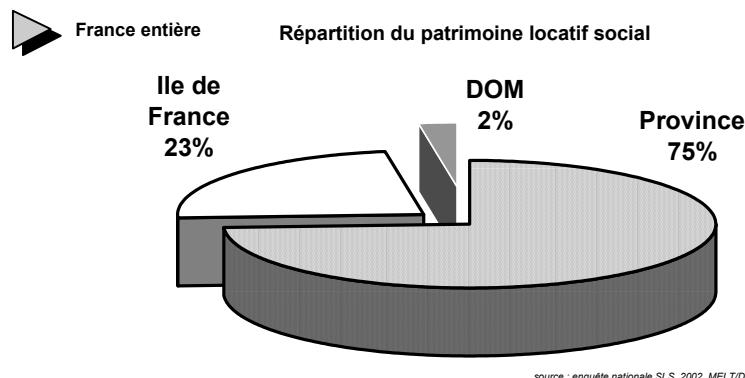
2. Le patrimoine locatif social enquêté.



Le patrimoine locatif social considéré, est celui des bailleurs sociaux soumis aux dispositions de la loi n° 96-162 relative au supplément de loyer modifiée successivement par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 et la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, soit en totalité ou partiellement. En effet une partie de ce patrimoine est située dans les zones urbaines sensibles (ZUS) ou dans les zones de revitalisation rurale (ZRR), et donc de ce fait exemptée de l'application du supplément de loyer de solidarité.

Pour la France entière (*métropole et DOM*), le parc locatif social enquêté en 2002, comptabilise 3 604 223 logements qui se répartissent pour :

- **75 % en province** (2 667 160 logements),
- **23 % en Ile de France** (845 840 logements),
- **2 % dans les DOM** (88 937 logements).

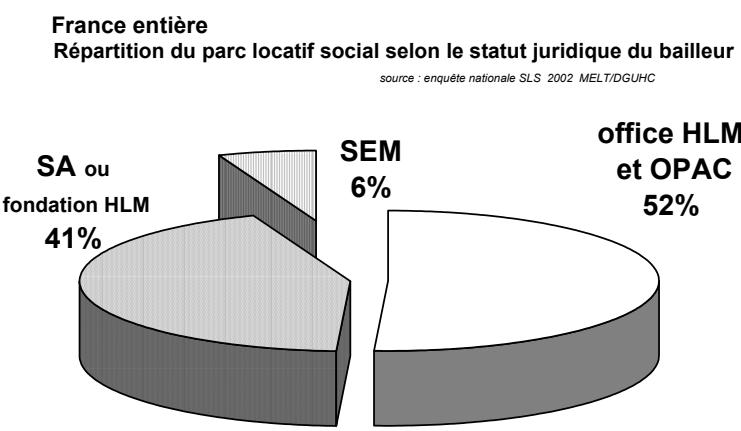


2.1. Le patrimoine locatif social et les bailleurs sociaux.

☞ **A l'échelle de la France entière** (*France métropole et DOM*), sur l'ensemble des 3 604 223 logements sociaux enquêtés, leur répartition selon le statut juridique du bailleur concerne pour :

- **52 % des « offices hlm et opac »,**
- **41% des « SA hlm ou fondation hlm »,**
- **6% des SEM,**
- **1% des « filiales immobilières à participation majoritaire CDC ».**

Les « filiales immobilières à participation majoritaire CDC », les « coopératives et autres bailleurs hlm » et les « autres bailleurs non hlm », représentent un patrimoine inférieur à 1%.



Les « coopératives et autres bailleurs hlm », les « filiales immobilières maj CDC », les autres « bailleurs non hlm » représentent 1% voire moins du parc lo



Tableau n° 2 Répartition du parc locatif social selon le statut juridique du bailleur (nombre de logements)

office HLM et OPAC	SA ou fondation HLM	Coopé & autres bailleurs HLM	SEM	filiales immobilières à participation maj CDC	autres bailleurs non HLM	Ensemble bailleurs
1 868 606	1 467 672	14 115	217 070	15 327	21 534	3 604 223
52%	41%	0.4%	6%	0.43%	0.6%	100%



Tableau n° 3 Répartition du parc locatif social selon le statut juridique du bailleur (%).

	office HLM et OPAC	SA ou fondation HLM	coopé & autres bailleurs HLM	SEM	filiales immobilières à participation maj CDC	autres bailleurs non HLM	Ensemble bailleurs
Province	82%	68%	69%	54%	-	100%	74%
Ile de France	18%	30%	22%	22%	100%	-	24%
France métropole	100%	98%	91%	76%	100%	100%	98%
DOM	-	2%	9%	24%	-	-	2%
France entière	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

☞ en France métropolitaine (3 515 286 logements sociaux), où se concentrent **98% du patrimoine locatif social**, la répartition selon le statut juridique du bailleur est évidemment quasi identique à celle observée pour la « France entière ». Elle s'effectue de la façon suivante :

- 52 % des « offices hlm et opac »,
- 41% des « SA hlm ou fondation hlm »,
- 6% des SEM,
- 1% des « autres bailleurs non hlm ».

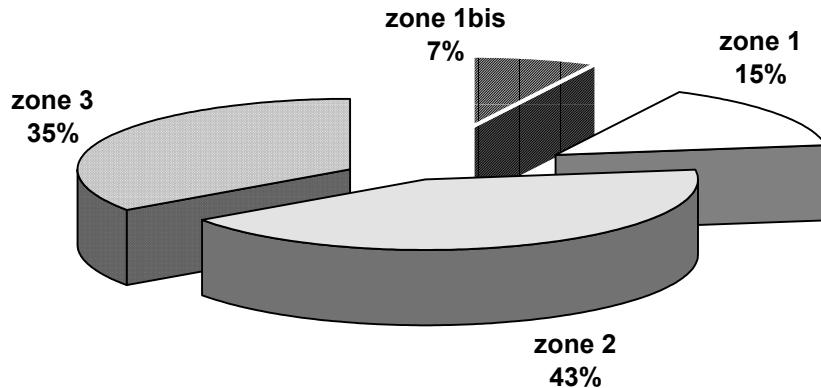
☞ Par zones géographiques (1), en France métropolitaine, le patrimoine locatif social enquêté, se répartit pour : - 43% en zone 2,
- 35% en zone 3,
- 15% en zone 1,
- 7% en zone 1bis.



Les zones géographiques

Répartition du parc locatif social selon la zone géographique

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



☞ Le patrimoine social est situé principalement en zones 2 et 3 (à l'exception des « filiales immobilières à majorité CDC » dont le patrimoine est concentré en zone 1).

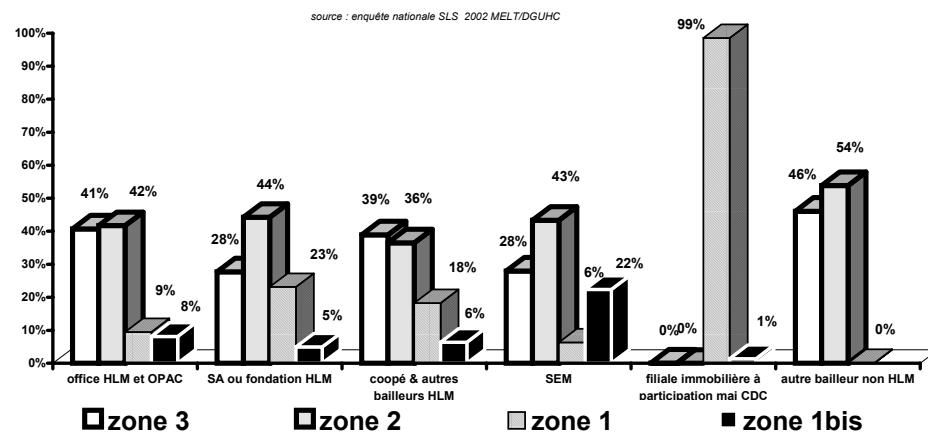
(1) Les zones géographiques définies par l'article R.441-21 du code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, selon le statut juridique du bailleur social, pour les « offices hlm et opac » et les « SA hlm ou fondation hlm », respectivement **83 % et 72% de leur patrimoine locatif se situent en zones 2 et 3**. Par contre, **en zone 1 bis et en zone 1**, cette proportion est respectivement de 17% et 28% pour les « offices hlm et opac » et les « SA hlm ou fondation hlm ».



France Métropolitaine - le statut juridique du bailleur

Répartition du patrimoine locatif social par zone géographique

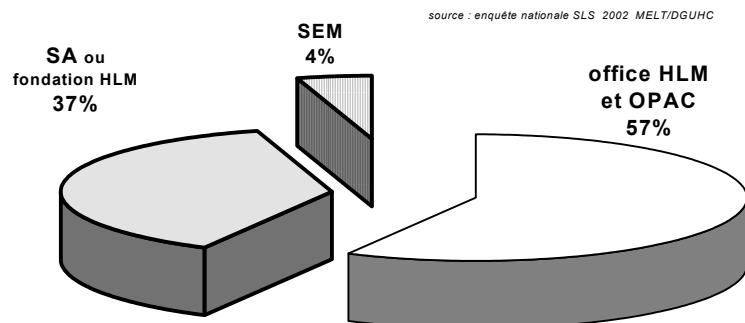


☞ **En province**, les « offices hlm et opac » (57% du parc locatif social de province soit 1 528 046 logements sociaux) ont un patrimoine légèrement plus important que les « SA hlm ou fondation hlm » (37% du parc locatif social de province soit 993 725 logement sociaux).



PROVINCE

Répartition du parc locatif social selon le statut juridique du bailleur

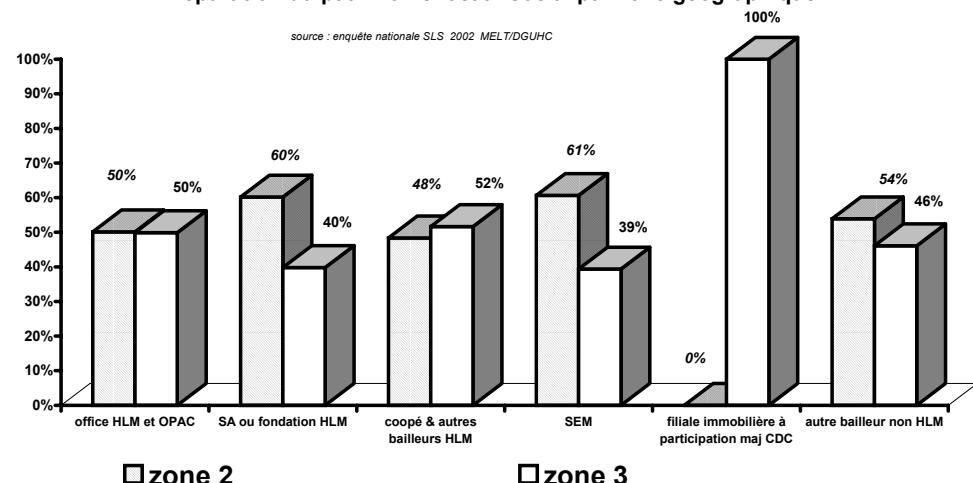


* les "coopératives et autres bailleurs", les "autres bailleurs non hlm" et les "filiales immobilières maj CDC" représentent chacun moins de 1%.



PROVINCE - le statut juridique du bailleur

Répartition du patrimoine locatif social par zone géographique

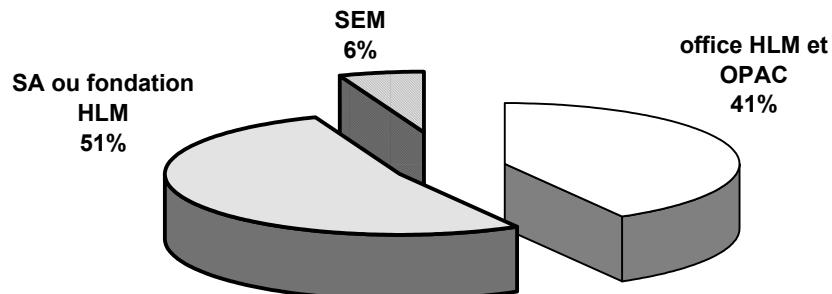


- ☞ **En Ile de France**, en revanche, c'est le patrimoine des « SA hlm ou fondation hlm » qui s'avère plus important (51% du parc locatif social d'Ile de France soit 435 527 logement sociaux), suivi de celui des « offices hlm et opac » (41% du parc locatif social d'Ile de France soit 344 289 logement sociaux).

► Ile de France

Répartition du parc locatif social selon le statut juridique du bailleur

source : enquête nationale SLS 2002 MELT/DGUHC

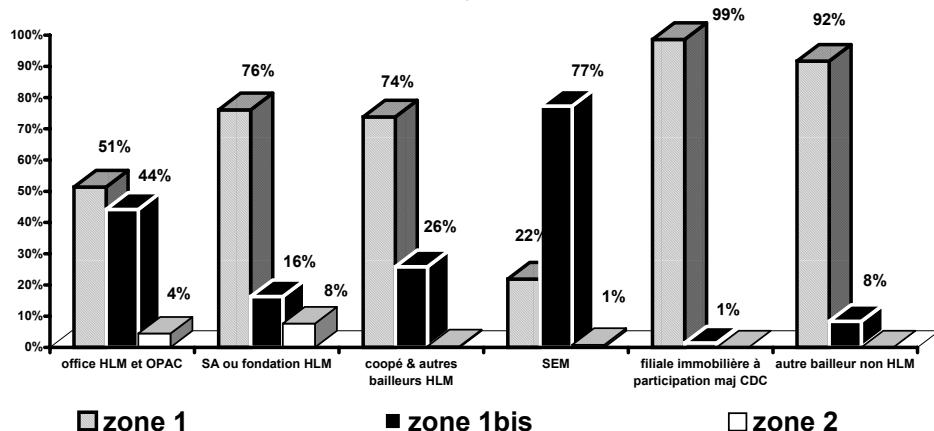


* les "coopératives et autres bailleurs", les "autres bailleurs non hlm" et les "filiales immobilières maj CDC" représentent chacun moins de 1%,

► Ile de France - le statut juridique du bailleur

Répartition du patrimoine locatif social par zone géographique

source : enquête nationale SLS 2002 MELT/DGUHC



- ☞ **Dans les DOM**, c'est le parc locatif social géré par les SEM qui prédomine (60% du parc locatif social des DOM soit 53 097 logement sociaux) suivi par les « SA hlm ou fondation hlm » (39% du parc locatif social des DOM soit 34 590 logement sociaux).

2.2. Le patrimoine locatif social exempté du SLS

L'examen du patrimoine locatif social hors du champ d'application du SLS porte uniquement sur le patrimoine des bailleurs qui gèrent également des logements sociaux dans le champ d'application du SLS. Ainsi lorsque une partie du patrimoine des bailleurs sociaux est situé en totalité en Z.U.S. (zone urbaine sensible) ou en Z.R.R. (zones de revitalisation rurale), elle n'est pas prise en considération.

Au niveau national, 30% du patrimoine locatif de ces bailleurs est exempté du SLS soit parce qu'il est situé dans une zone urbaine sensible (zus), soit dans une zone de revitalisation rurale (ZRR).



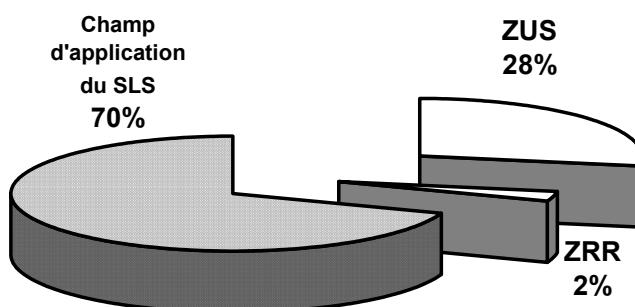
*Tableau n° 4 - Les localisations géographiques
répartition du patrimoine locatif social exempté du SLS*

ensemble du patrimoine	champ exempté du SLS		
	nombre total de logements	nombre de logements	
		dt ZUS	DT ZRR
Province	2 669 446	735 986	95 546
		28%	4%
Ile de France	845 840	234 816	0
		28%	0%
TOTAL métropole	3 515 286	970 802	95 546
		29%	3%
DOM	88 937	31 186	0
		36%	0%
France entière	3 604 223	1 097 534	95 546
		28%	2%
			30%



France entière

source : enquête nationale SLS 2002- MELT/DGUHC



Les zones urbaines sensibles (zus) concernent 28% de l'ensemble du patrimoine locatif (France entière). Cette proportion est également de 28% en province et en Ile de France et 34% dans les DOM.

74% du parc locatif social situé en zone urbaine sensible (zus) se localisent en province, 23% en Ile de France et 3% dans les DOM.

Les zones de revitalisation rurale (zrr) ne concernent que la province et seulement 3% de la totalité de son parc locatif social enquêté.



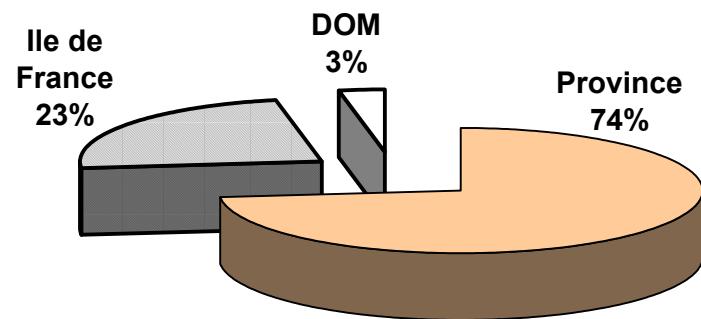
*Tableau n° 5 : Les localisations géographiques
Taux de répartition du patrimoine locatif social exempté du SLS*

ensemble du patrimoine	champ exempté du SLS		
	Nombre total de logements	nombre de logements	
		dt ZUS	DT ZRR
Province	74%	74%	100%
Ile de France	24%	23%	0%
DOM	2%	3%	0%
TOTAL métropole	100%	100%	100%



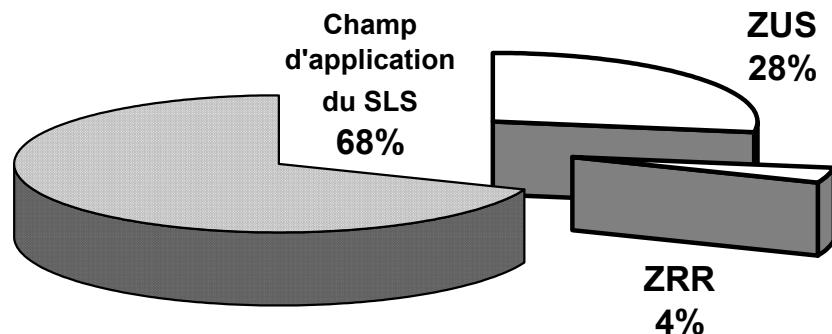
Répartition des logements locatifs sociaux appartenant à une zone d'urbanisation sensible (Z.U.S)

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



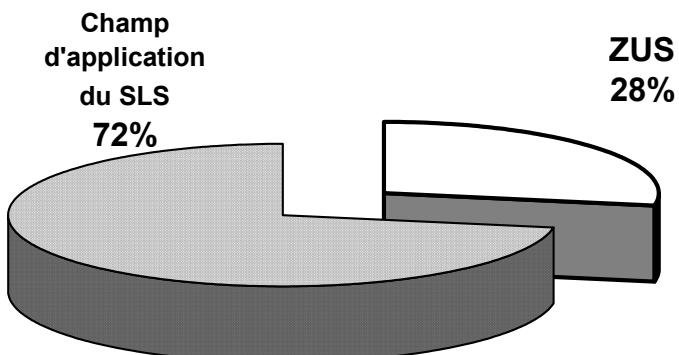
Province

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



Ile de France

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DHC



2.3. Le patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS.

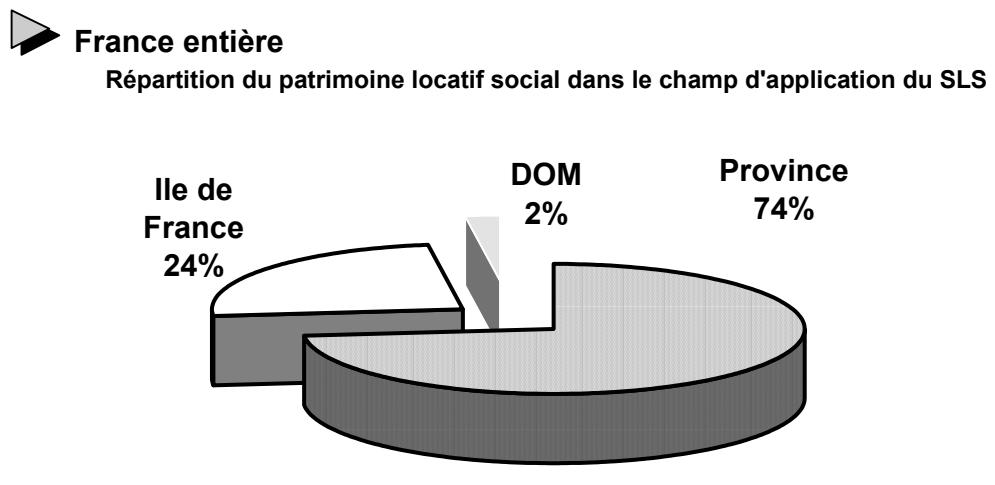
Au niveau national (France métropolitaine et DOM), 2 506 689 logements sociaux sont dans le champ d'application du SLS (soit 70% de l'ensemble du patrimoine locatif social dont les bailleurs ont en totalité ou pour partie leur parc locatif social dans le champ d'application du SLS).

Cette part de logements sociaux locatifs dans le champ d'application du SLS par rapport à l'ensemble du patrimoine enquêté est de :

- **69% en province** (1 837 914 logements locatifs sociaux),
- **72% en Ile de France** (611 024 logements locatifs sociaux),
- **70% en France métropolitaine** (2 448 938 logements locatifs sociaux),
- **66% dans les DOM** (57 751 logements locatifs sociaux).

Au niveau national, l'ensemble du parc locatif social dans le champ d'application du SLS se répartit de la manière suivante :

- **74% en province** (1 837 914 logements locatifs sociaux),
- **24% en Ile de France** (611 024 logements locatifs sociaux),
- **2% dans les DOM** ((57 751 logements locatifs sociaux).



■ 2.3.1. Le champ d'application du SLS et les bailleurs sociaux.

↳ La part des logements sociaux dans le champ du SLS (1).

☞ **A l'échelle nationale**, la proportion de logements sociaux locatifs dans le champ d'application du SLS par rapport à l'ensemble du patrimoine locatif social selon le statut juridique du bailleur est la suivante :

- **65 % pour les « offices hlm et OPAC »** (1 210 808 logements locatifs sociaux),
- **75% pour les « SA hlm ou fondations hlm »** (1 099 407 logements locatifs sociaux),
- **74% pour les SEM** (160 688 logements locatifs sociaux),
- **67% pour les « filiales immobilières à participation majoritaire CDC »**,
- **97% pour les « coopératives et autres bailleurs »**,
- **55% pour les « autres bailleurs non hlm »**.

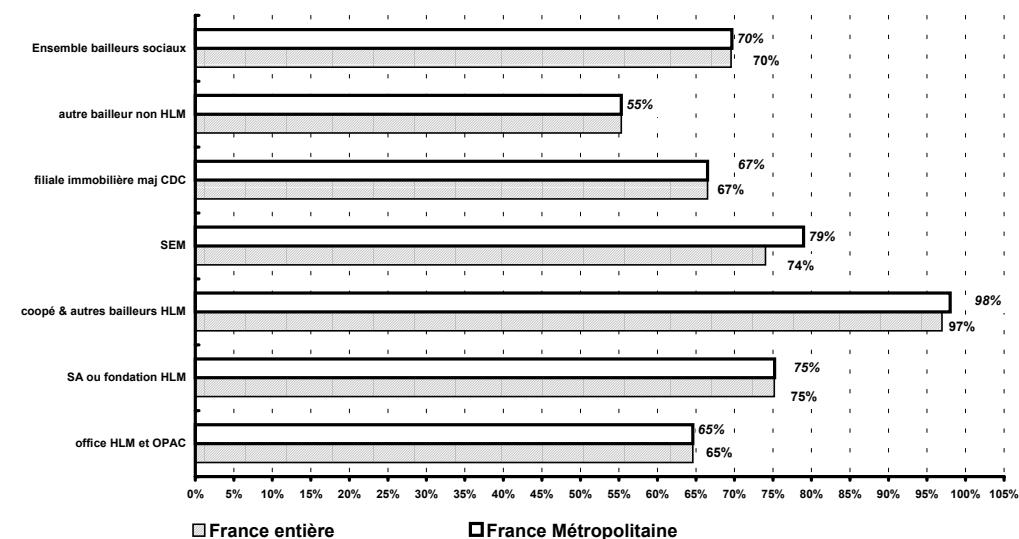


France entière et France Métropolitaine

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC

Part des logements sociaux dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur

par rapport à l'ensemble du parc locatif social enquêté (logements exemptés ou non du champ du SLS)



☞ **La France métropolitaine concentre 98% du parc locatif social dans le champ d'application du SLS** (2 448 938 logements sociaux). Il en ressort que la proportion de logements sociaux locatifs dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur est quasi identique par rapport à l'échelle « France entière ». Elle est de :

- 65 % pour les « offices hlm et OPAC » (1 210 808 logements locatifs sociaux),
- 75% pour les « SA hlm ou fondations hlm » (1 099 407 logements locatifs sociaux),
- 79% pour les SEM (160 688 logements locatifs sociaux),
- 67% pour les « filiales immobilières à participation majoritaire CDC »,
- 68% pour les « coopératives et autres bailleurs »,
- 55% pour les « autres bailleurs non hlm ».

☞ **L'Ile de France rassemble 25% de l'ensemble du parc locatif social dans le champ d'application du SLS.** La proportion de logements sociaux locatifs dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur est sensiblement différente de celle observée en France métropolitaine et en province. Elle est de :

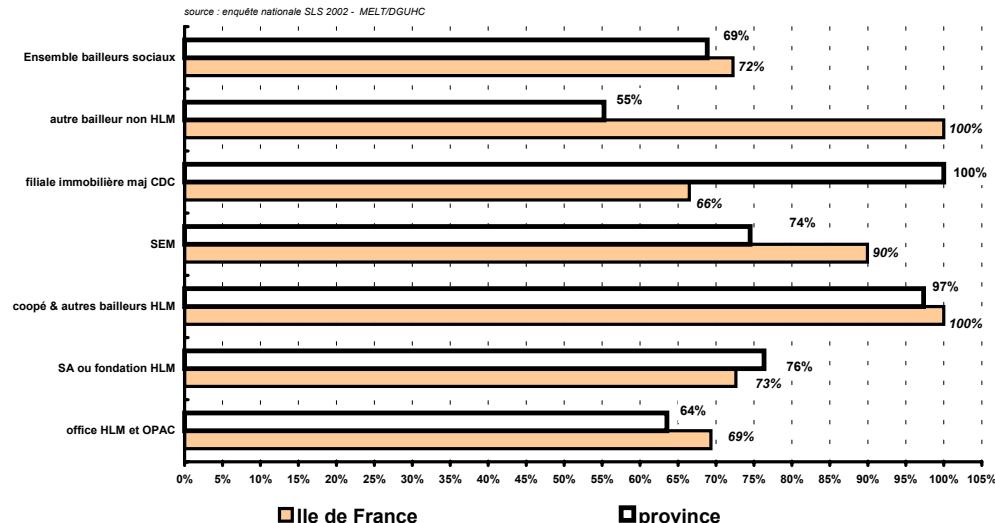
- 69 % pour les « offices hlm et OPAC » (238 678 logements locatifs sociaux),
- 73% pour les « SA hlm ou fondations hlm » (316 237 logements locatifs sociaux),
- 90% pour les SEM (42 721 logements locatifs sociaux),
- 66% pour les « filiales immobilières à participation majoritaire CDC ».



Province et Ile de France

Part des logements sociaux dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur

par rapport à l'ensemble du parc locatif social enquêté (logements exemptés ou non du champ du SLS)



↳ Les localisations géographiques (1).

☞ **A l'échelle nationale**, la répartition du parc locatif social dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur est la suivante :

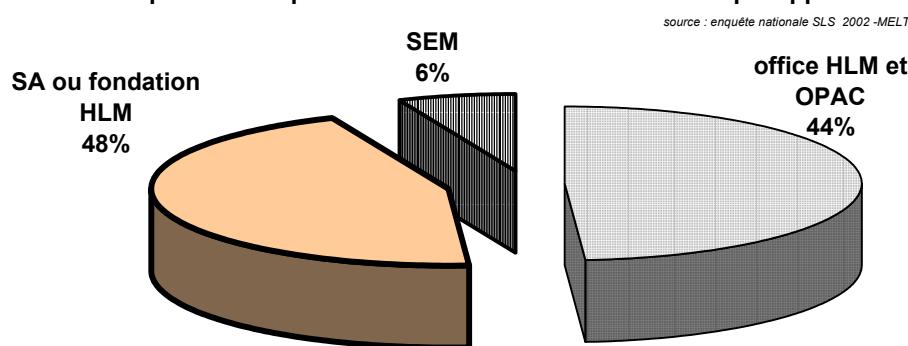
- 48 % pour les « offices hlm et OPAC » (1 210 808 logements locatifs sociaux),
- 44% pour les « SA hlm ou fondations hlm » (1 099 407 logements locatifs sociaux),
- 6% pour les SEM (160 688 logements locatifs sociaux).

Les « coopératives et autres bailleurs », les « filiales immobilières participation majoritaire CDC » et les « autres bailleurs non hlm » représentent moins de 1% de la totalité des logements locatifs sociaux dans le champ d'application du SLS.



France entière - le statut juridique du bailleur

Répartition du patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS



* les "coopératives & autres bailleurs hlm", les "filiales immobilières CDC", les "autres bailleurs non hlm" représentent 1chacun moins de 1% du patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS.

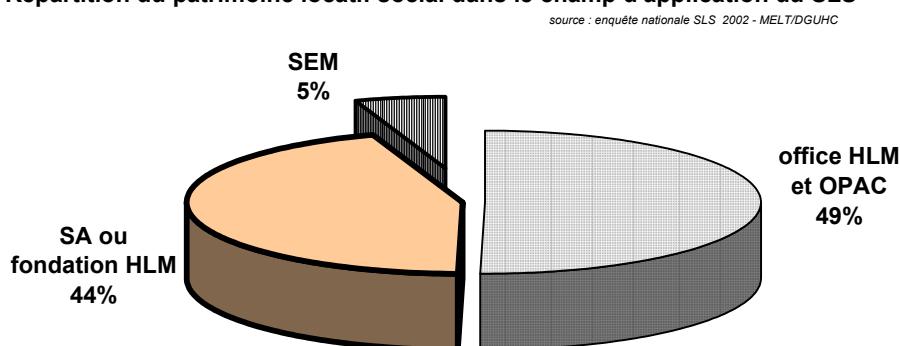
☞ **Au niveau de la France métropolitaine**, la répartition du parc locatif social dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur, est la suivante :

- 49 % pour les « offices hlm et OPAC » (1 210 808 logements locatifs sociaux),
- 44% pour les « SA hlm ou fondations hlm » (1 073 936 logements locatifs sociaux),
- 5% pour les SEM (129 487 logements locatifs sociaux).



France Métropolitaine - le statut juridique du bailleur

Répartition du patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS



* les "coopératives & autres bailleurs hlm", les "filiales immobilières maj CDC" et les "autres bailleurs sociaux" représentent chacun moins de 1% du patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS.

(1) voir en annexe dans « complément chiffré », les tableaux n°7 à n°9

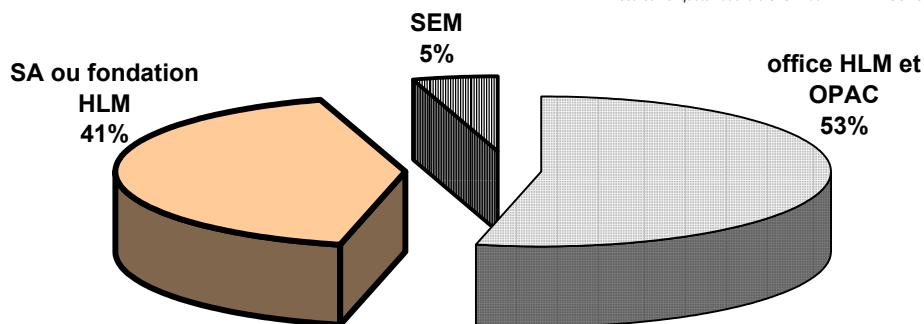
- ☞ **En province**, l'effectif le plus important appartient aux « offices hlm et OPAC » (53% du parc locatif social de province dans le champ du SLS soit 972 130 logements locatifs sociaux), Suivi des « SA hlm ou fondations hlm » (41% du parc locatif social de province dans le champ du SLS soit 757 699 logements locatifs sociaux) puis des SEM (5% du parc locatif social de province dans le champ du SLS soit 86 766 logements locatifs sociaux).



Province - le statut juridique du bailleur

Répartition du patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



* les "coopératives & autres bailleurs hlm", les "filiales immobilière maj CDC" représentent chacun, moins de 1% du patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS.

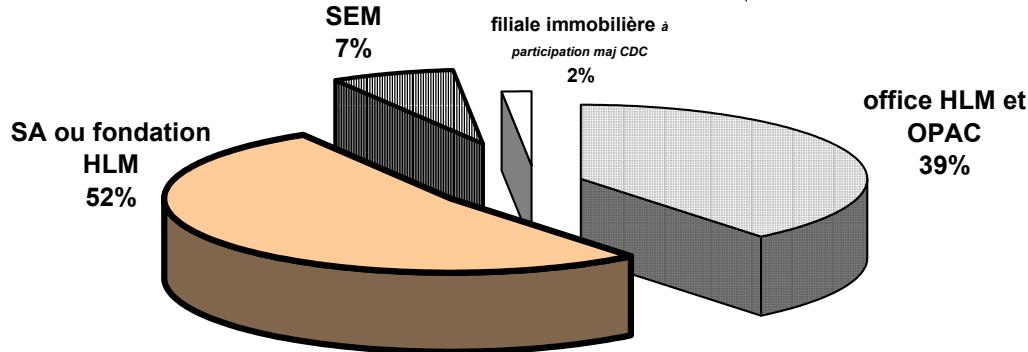
- ☞ **En Ile de France**, par contre, l'effectif prépondérant appartient aux « SA hlm ou fondations hlm » (52% du parc locatif social d'Ile de France dans le champ du SLS soit 316 237 logements locatifs sociaux), suivent les « offices hlm et OPAC » (39% du parc locatif social de province dans le champ du SLS soit 238 678 logements locatifs sociaux), puis les SEM (7% du parc locatif social de province dans le champ du SLS soit 42 721 logements locatifs sociaux) .

Ile de France - le statut juridique du bailleur



Répartition du patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



* les "coopératives & autres bailleurs hlm", les "autres bailleurs non hlm" représentent chacun moins de 1% du patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS.

- ☞ **Dans les DOM**, en 2002, compte-tenu des non réponses de plusieurs SA hlm (1), l'effectif observé porte majoritairement sur les SEM (54% du parc locatif social des DOM dans le champ du SLS soit 31 201 logements locatifs sociaux), les SA hlm viennent en seconde position (44% du parc locatif social des DOM dans le champ du SLS soit 25 471 logements locatifs sociaux) Suivi de loin par les «coopératives et autres bailleurs hlm » (2% du parc locatif social des DOM dans le champ du SLS soit 13 685 logements locatifs sociaux).

(1) Les résultats de l'enquête nationale en 1997 montraient que l'effectif le plus conséquent appartient aux « SA hlm ou fondations » (54% du parc locatif social des DOM dans le champ du SLS soit 23 199 logements locatifs sociaux), puis aux SEM (45% du parc locatif social des DOM dans le champ du SLS soit 19 268 logements locatifs sociaux).

⇨ **Les zones géographiques**

⇨ **Pour la France métropolitaine** (1), la localisation du parc locatif social dans le champ d'application du SLS par zone géographique est la suivante :

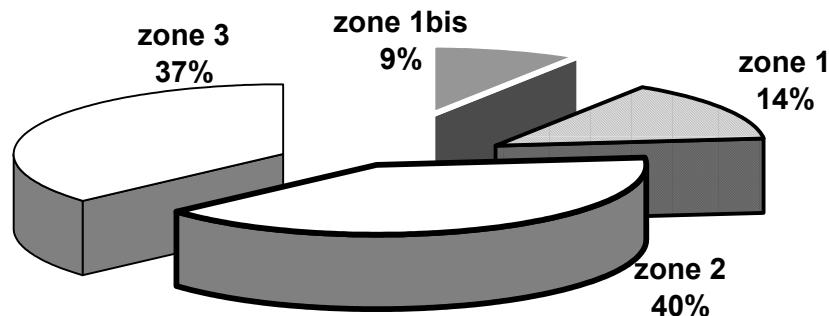
- **37% en zone 3** (896 669 logements locatifs sociaux),
- **40 % en zone 2** (978 195 logements locatifs sociaux),
- **14% en zone 1** (350 009 logements locatifs sociaux),
- **9% en zone 1bis** (224 065 logements locatifs sociaux).



France métropolitaine

Répartition du parc locatif social dans le champ d'application du SLS selon la zone géographique

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



Ainsi le parc locatif social dans le champ d'application du SLS se concentre principalement en province (73% de l'effectif total de ce parc, soit 1 837 914 logements en zone 2 et zone 3).



Tableau n°6 *Les localisations et les zones géographiques,*
Répartition du patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur.

		Office HLM et OPAC	SA ou fondation HLM	coopé & autres bailleurs HLM	SEM	filiale immobilière à participation maj CDC	autre bailleur non HLM	Total bailleurs
province	zone 2	37%	40%	36%	38%	0%	78%	38%
	zone 3	44%	30%	39%	29%	0%	22%	37%
	total	80%	71%	75%	67%	0%	100%	75%
Ile de France	zone 1bis	10%	6%	6%	27%	2%	0%	9%
	zone 1	9%	21%	19%	5%	98%	0%	14%
	zone 2	1%	2%	0%	0%	0%	0%	2%
	total	20%	29%	25%	33%	100%	13%	25%
France métropole	zone 1bis	10%	6%	6%	27%	2%	0%	9%
	zone 1	9%	21%	19%	5%	98%	0%	14%
	zone 2	37%	43%	36%	39%	0%	78%	40%
	zone 3	44%	30%	39%	29%	0%	22%	37%
	total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

⇨ **Dans les zones 2 et 3 se localise la majorité du patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS**, quel que soit le statut juridique du bailleur social. Cette proportion (2) est la suivante :

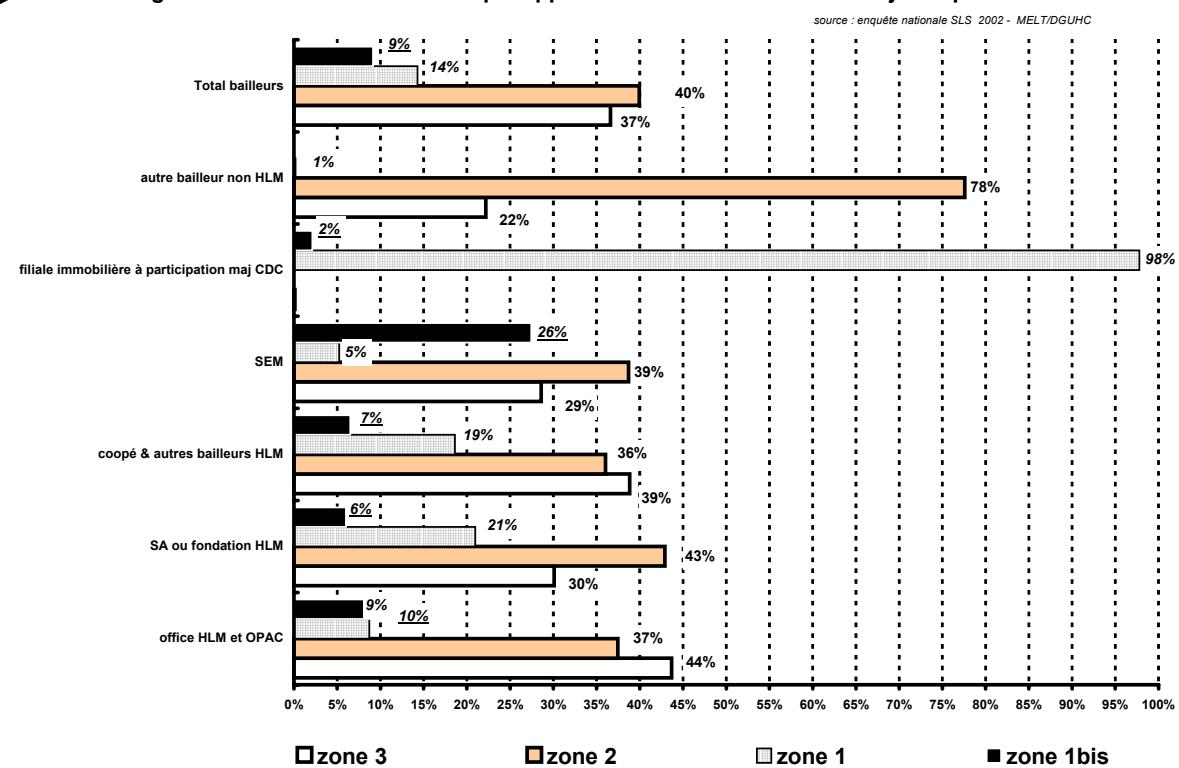
- **81% pour les « offices hlm et OPAC »** (982 445 logements locatifs sociaux),
- **74% pour les « SA hlm ou fondations hlm »** (809 395 logements locatifs sociaux),
- **74% pour les SEM** (1 103 655 logements locatifs sociaux),
- **77% pour les « coopératives et autres bailleurs »** (1 051 7 logements sociaux),
- **87% pour les « autres bailleurs non hlm »** (1 148 3 logements sociaux).

(1) En France métropolitaine, quelle que soit la localisation géographique du département, province ou Ile de France, chaque département comporte au maximum deux zones géographiques. En province, ce sont les zones géographiques 2 et 3. En Ile de France, pour les départements de la proche banlieue, ce sont les zones géographiques 1bis et 1; pour les départements de grande banlieue, ce sont les zones géographiques 1 et 2. Une exception, Paris avec une seule zone géographique, la zone 1bis. Les DOM correspondent également à une seule zone, et les valeurs relatives aux

(2) les exceptions constatées sont celles des « filiales immobilières à participation majoritaire CDC » et des « autres bailleurs non hlm » pour lesquelles les difficultés de collecte d'informations font que leur patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS est concentré respectivement à 100% en zone 1 et en zone 1bis (10 194 logements sociaux) ou en province en zones 2 et 3 (11 907 logements sociaux).

Les zones géographiques (France métropole)

Part des logements sociaux dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur



☞ Concernant les zones 1bis et 1 de l'Ile de France, le parc locatif social dans le champ d'application du SLS par rapport au niveau national représente selon la nature juridique du bailleur :

- 26 % pour les SEM (42 323 logements sociaux),
- 26% pour les « SA hlm ou fondations hlm » (290 012 logements sociaux),
- 19% pour les « offices hlm et opac » (228 363 logements sociaux).

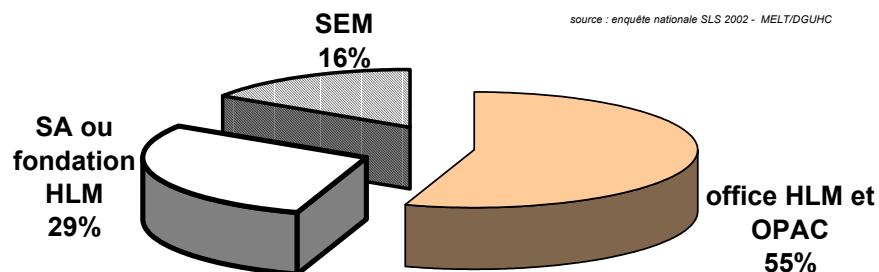
Pour chacune des zones géographiques, la répartition selon la nature juridique du bailleur du parc soumis au SLS révèle que :

☞ En zone 1 bis, 55% du parc locatif social dans le champ d'application du SLS (122 805 logements sociaux) appartient aux « offices hlm et opac ». Les « SA hlm ou fondations hlm » et les SEM regroupent respectivement 29% (64 677 logements sociaux) et 16% (35 544 logements sociaux) des logements sociaux dans le champ d'application du SLS.



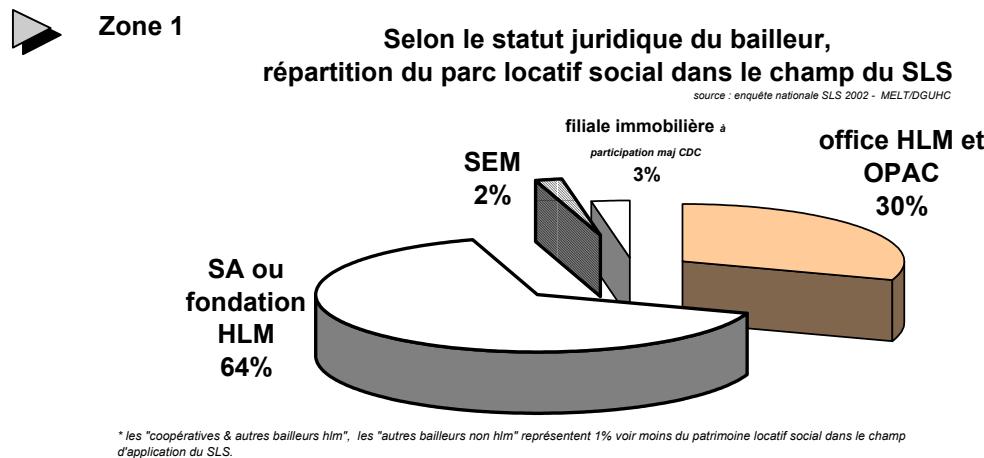
Zone 1 bis

**Selon le statut juridique du bailleur,
répartition du parc locatif social dans le champ du SLS**

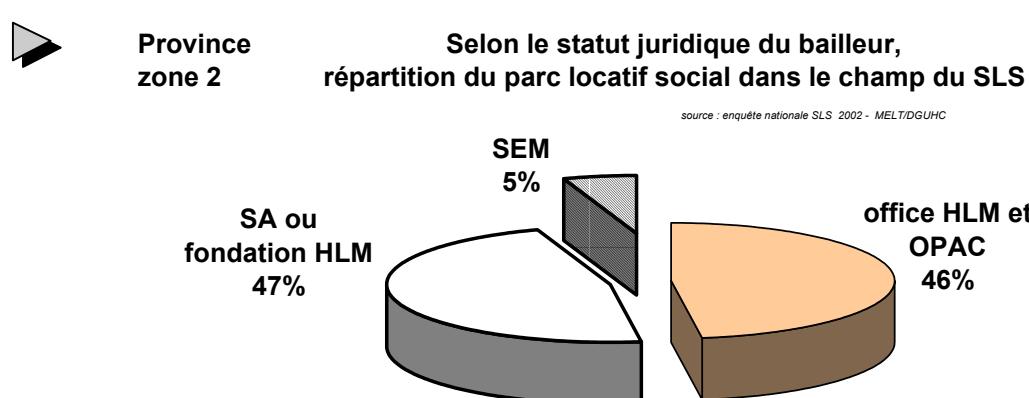
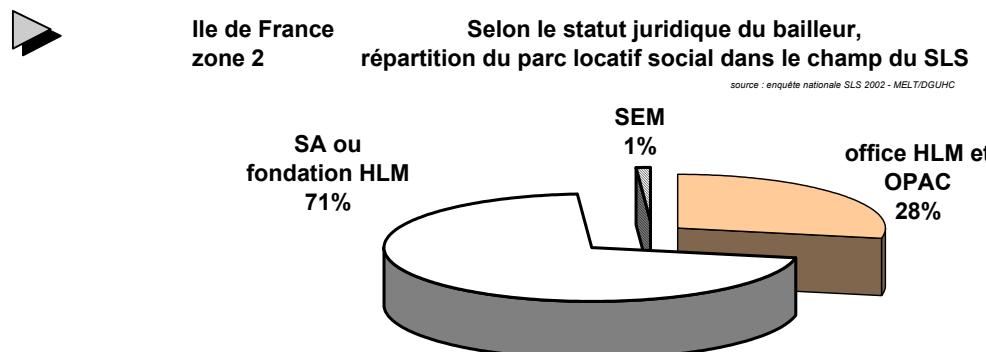


* les "coopératives & autres bailleurs hlm", les "filiales immobilières CDC", les "autres bailleurs non hlm" représentent 1% voir moins du patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS.

☞ En zone 1, en revanche ce sont les « SA hlm ou fondations hlm » qui rassemblent la majorité du parc locatif social entrant dans le champ d'application du SLS, soit 64% (225 335 logements sociaux), suivent ensuite les « offices hlm et opac » avec 30% (105 558 logements sociaux). Les organismes tels que les SEM et les « filiales immobilières à participation majoritaire CDC » représentent respectivement 2% et 3% des logements sociaux entrant dans le champ d'application du SLS.



☞ En zone 2, 96% du parc locatif social entrant dans le champ d'application du SLS est en province, 4% en Ile de France. En province, ce parc se partage à part quasi égale entre les « offices hm & opac » et les « SA hlm ou fondations hlm » avec respectivement 47% et 46% des logements soumis au SLS (443 235 et 434 512 logements sociaux). En Ile de France, ces logements appartiennent majoritairement aux « SA hlm ou fondations hlm » avec 71% des logements sociaux soumis au SLS (26 225 logements sociaux).

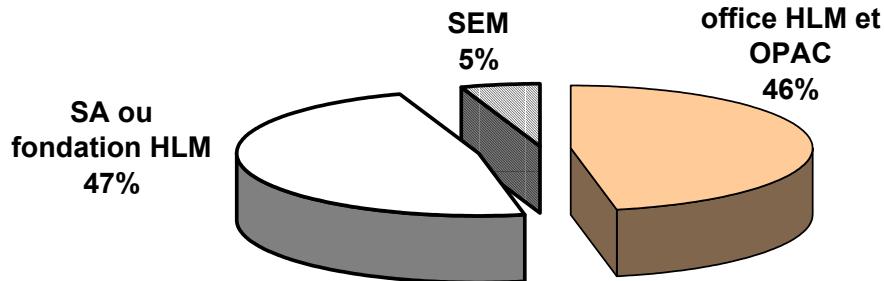




France entière
zone 2

**Selon le statut juridique du bailleur,
répartition du parc locatif social dans le champ du SLS**

source : enquête nationale SLS 2002- MELT/DGUHC



les "coopératives & autres bailleurs hlm", les "autres bailleurs non hlm" représentent 1% voir moins du patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS.

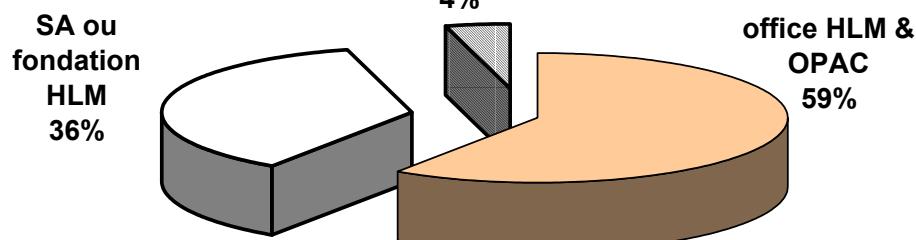
- ☞ **En zone 3, 59% du parc de logements sociaux entrant dans le champ d'application du SLS est détenu par les « offices hlm et opac »** (519 057 logements sociaux). Les « SA hlm ou fondations hlm » regroupent 37% des logements sociaux dans le champ d'application du SLS (323 911 logements sociaux) et les SEM, 4% (36 921 logements sociaux).



zone 3

**Selon le statut juridique du bailleur,
répartition du parc locatif social dans le champ du SLS**

source : enquête nationale SLS 2002 MELT/DGUHC



** les "coopératives & autres bailleurs hlm", les "filiales immobilières CDC", les "autres bailleurs non hlm" représentent 1% voir moins du patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS.*

↳ Le type de barème de calcul du SLS (1).

En France métropolitaine comme dans les DOM, la quasi totalité du parc locatif social entrant dans le champ d'application du SLS dépend d'un barème fixé par une délibération exécutoire du bailleur social, à l'exception des « autres bailleurs non hlm » qui ont choisi pour 96% d'entre eux le barème national de calcul du SLS.



Tableau n°7 Les localisations géographiques

Répartition du parc locatif social dans le champ d'application du SLS par nature de bailleurs et par type de barème de calcul SLS.
(% de logements sociaux)

		office HLM et OPAC	SA ou fondation HLM	coopé & autres bailleurs HLM	SEM	filiale immobilière à participation	autre bailleur non HLM	Total bailleurs
province	BI	90%	93%	72%	84%	100%	4%	90%
	BII	10%	7%	28%	16%	0%	96%	10%
	total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ile de France	BI	88%	96%	45%	98%	100%	92%	93%
	BII	12%	4%	55%	2%	0%	8%	7%
	total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
France métropole	BI	89%	94%	65%	89%	100%	4%	91%
	BII	11%	6%	35%	11%	0%	96%	9%
	total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
DOM	BI	-	88%	-	76%	-	-	85%
	BII	-	12%	100%	24%	-	-	15%
	total	-	100%	100%	100%	-	-	100%

☞ En France métropolitaine, la répartition entre les différentes zones géographiques des 91% de logements locatifs sociaux qui relèvent d'un barème de calcul du SLS spécifique fixé par une délibération exécutoire est la suivante :

- 69% d'entre eux en zone 2 (36%) et zone 3 (33%).
- 13 % en zone 1.
- 9% en zone 1 bis.

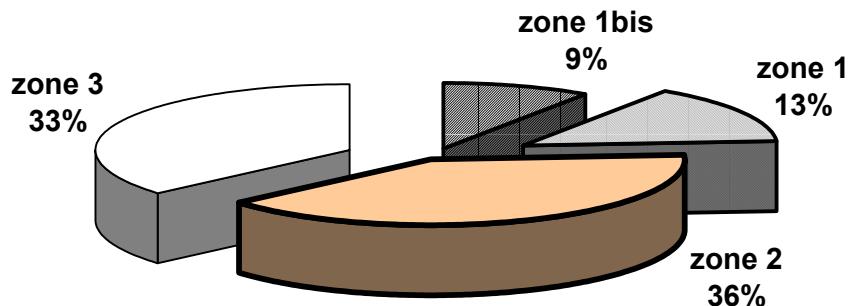


France métropolitaine

barème fixé par une délibération exécutoire

répartition du parc locatif social dans le champ d'application du SLS selon la zone géographique
(% par rapport à l'ensemble des logements sociaux dans le champ du SLS)

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



Les 9% de logements locatifs sociaux qui relèvent du barème national de calcul du SLS, selon les zones géographiques, se répartissent de la façon suivante :

- 4% en zone 2,
- 4% également en zone 3,
- 1% en zone 1.
- moins de 1% en zone 1 bis



Tableau n°8 Les zones géographiques,

Répartition par type de barème de calcul SLS du parc locatif social dans le champ d'application du SLS.

			office HLM et OPAC	SA ou fondation HLM	coopé & autres bailleurs HLM	SEM	filiale immobilière à participation mai CDC	autre bailleur non HLM	Total bailleurs
France métropole	BI	zone 1bis	5%	3%	0%	1%	0 0%	0 00%	9%
		zone 1	4%	9%	0,06%	0%	0,4%	0,00%	13%
		zone 2	16%	18%	0%	2%	0,0%	0,02%	36%
		zone 3	20%	12%	0%	1%	0,0%	0,00%	33%
		total	44%	41%	0%	5%	0,4%	0,02%	91%
	BII	zone 1bis	0,35%	0,09%	0%	0,01%	0,0%	0,00%	0%
		zone 1	0,80%	0,42%	0%	0,02%	0,0%	0,00%	1%
		zone 2	2%	1%	0%	0,33%	0,0%	0,36%	4%
		zone 3	2%	2%	0%	0,23%	0,0%	0,08%	4%
		total	5%	3%	0%	1%	0,0%	0,5%	9%
	BI + BII	zone 1bis	5%	3%	0%	1%	0,0%	0 0%	9%
		zone 1	4%	9%	0,10%	0,28%	0,4%	0,0%	14%
		zone 2	19%	19%	0,19%	2%	0,0%	0,4%	40%
		zone 3	21%	13%	0,20%	2%	0,0%	0,1%	37%
		total	49%	44%	1%	5%	0,4%	0,5%	100%

☞ A l'échelle de la France métropolitaine, selon le statut juridique du bailleur social, on constate que les 91 % du parc social dans le champ du SLS (soit 2 224 362 logements) qui relèvent d'un barème spécifique fixé par une délibération exécutoire sont à :

- **33% en zone 3** (807 373 logements sociaux au total) dont **20% appartiennent aux « offices hlm et OPAC »** (482 367 logements sociaux) et **12% aux « SA hlm et fondations hlm »** (289 422 logements sociaux).
- **36% en zone 2** (885 993 logements sociaux au total) dont **18% appartiennent aux « SA hlm et fondations hlm »** (446 487 logements sociaux) et **16% aux « offices hlm et OPAC »** (394 432 logements sociaux).
- **13% en zone 1** (318 628 logements sociaux au total) dont **9% appartiennent aux « SA hlm et fondations hlm »** (215 128 logements sociaux) et **4% aux « offices hlm et OPAC »** (85 857 logements sociaux).
- **9% en zone 1 bis** (212 368 logements sociaux au total) dont **5% appartiennent aux « offices hlm et OPAC »** (114 227 logements sociaux) et **3% aux « SA hlm et fondations hlm »** (62 552 logements sociaux).

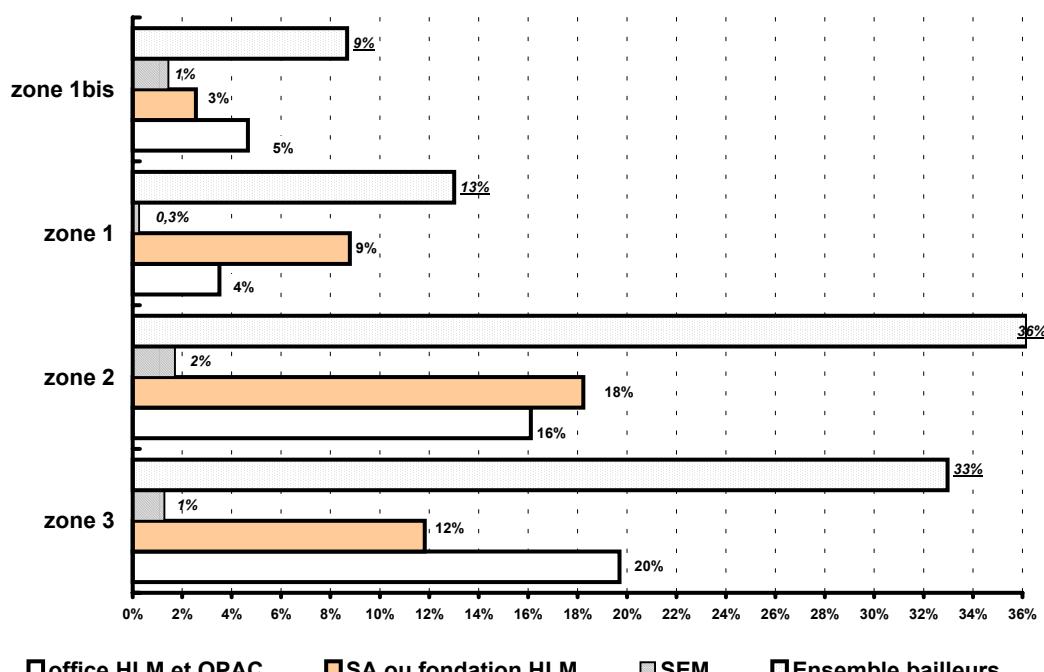


Par zone géographique

Barème fixé par une délibération exécutoire

Part des logements sociaux dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur
par rapport à l'ensemble des logements dans le champ du SLS quel que soit le type de barème

source : enquête nationale SLS 2002- MELT/DGUHC



□Office HLM et OPAC □SA ou fondation HLM □SEM □Ensemble bailleurs

* % par rapport à l'ensemble du parc locatif social dans le champ d'application du SLS.

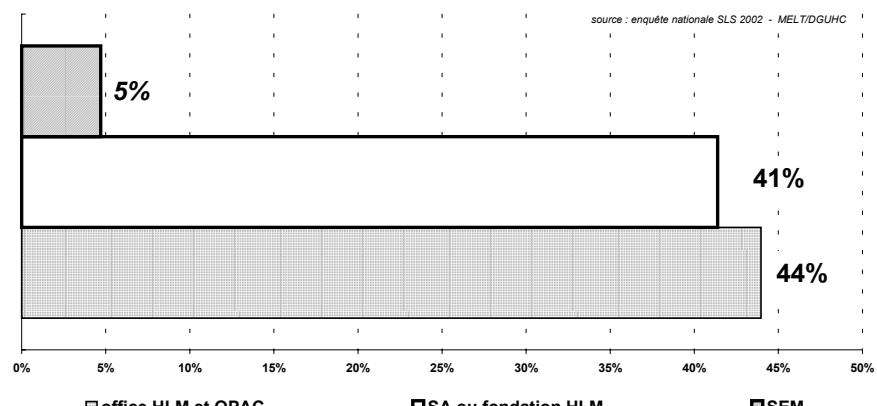
En conclusion, en métropole, sur l'ensemble des 2 448 938 logements sociaux (occupés ou vacants) dans le champ d'application du SLS, 91% relèvent d'un barème de calcul du SLS spécifique fixé par une délibération exécutoire du bailleur et ils appartiennent pour :

- 44% aux « offices hlm et OPAC »,
- 41 % aux « SA ou fondations hlm »,
- 5% aux SEM.
- moins de 1% aux « filiales immobilières à participation CDC ».



France métropole

Barème fixé par une délibération exécutoire
Part des logements sociaux dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur
par rapport à l'ensemble du parc locatif social dans le champ d'application du SLS



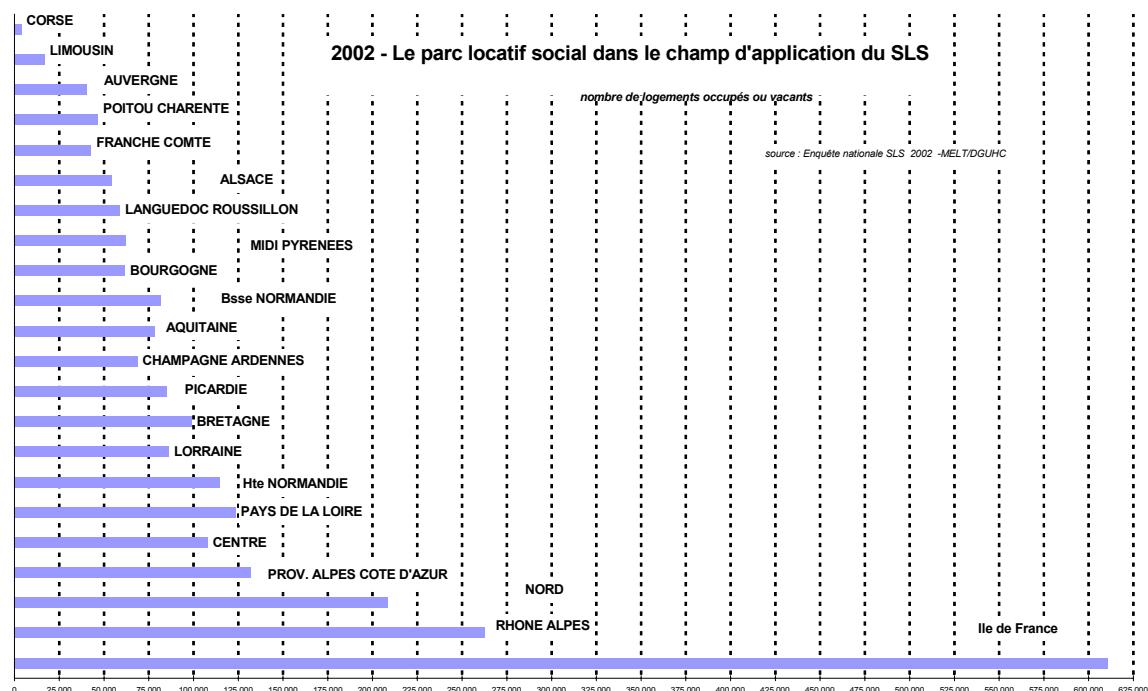
pour rappel : "les autres bailleurs non hlm" représentent 0,4% des logements dans le champ du SLS et 96% d'entre eux ont adopté un barème national

Pour les 9% de logements sociaux (224 576 logements sociaux occupés ou vacants) dans le champ d'application du SLS concernés par le barème national de calcul du SLS, la répartition est la suivante :

- 5 % aux « offices hlm et OPAC »,
- 3 % aux « SA ou fondations hlm ».

Les SEM, les « filiales immobilières à participation CDC », les « coopératives et autres bailleurs hlm » et les « autres bailleurs non hlm », représentent moins de 1% des logements sociaux auxquels est appliqué le barème de calcul national du SLS.

*



2.4. Les caractéristiques du patrimoine locatif social dans le champ d'application du SLS.

Certaines caractéristiques des logements locatifs dans le champ d'application du SLS sont successivement observées, ce sont :

- la vacance et l'occupation,
- la surface moyenne en m² de surface habitable,
- le loyer moyen mensuel appelé en 2002.

■ La vacance.

Pour la France entière (métropole et DOM), sur les 2 506 689 logements entrant dans le champ d'application du SLS, **98% sont occupés** (2 448 722 logements) et **2% sont vacants** (57 967 logements).



Tableau n°9 Les localisations géographiques

Le patrimoine locatif social occupé ou vacant dans le champ d'application du SLS

Ensemble du patrimoine social	Champ exempté du SLS			Champ assujetti au SLS		
	nombre total de logements	nombre de logements		nombre total de logements	nombre de logements occupés	nombre de logements vacants
		dt 71IS	dt 7RR			
Province	2 669 446	735 986	95 546	831 532	1 837 914	1 794 997
	100%	28%	4%	31%	69%	98%
Ile de France	845 840	234 816	0	234 816	611 034	596 931
	100%	28%	0%	28%	72%	98%
TOTAL métropole	3 515 287	970 803	95 546	1 066 349	2 448 938	2 391 928
	100%	28%	2%	30%	70%	98%
DOM	88 937	31 186	0	31 186	57 751	56 794
	100%	35%	0%	35%	65%	98%
France entière	3 604 224	1 001 989	95 546	1 097 535	2 506 689	2 448 722
	100%	28%	2%	30%	70%	98%

☞ Selon la localisation géographique du parc locatif social concerné par l'application du SLS, le taux de vacance des logements varie peu. Il est de :

- 2% en province (42 917 logements sociaux),
- 2% en Ile de France (14 093 logements sociaux),
- 2% dans les DOM (957 logements sociaux).

Quel que soit le statut juridique des bailleurs sociaux, globalement le taux de vacance du parc locatif social dans le champ d'applications du SLS est de l'ordre de 2%.



Tableau n°10 Les localisations et zones géographiques

Le patrimoine locatif social vacant dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur.

		office HLM et OPAC	SA ou fondation HLM	coopé & autres bailleurs HLM	SEM	filiale immobilière à participation maj CDC	autre bailleur non HLM	Total bailleurs
province	zone 2	12 213	7 352	29	751	0	308	20 653
		2%	1%	1%	12%	-	3%	1%
	zone 3	14 234	6 995	75	879	0	81	22 264
		2%	2%	1%	2%	-	1%	2%
	total	26 447	14 347	1040	1 630	0	389	42 917
		2%	12%	1%	2%	-	2%	2%
Ile de France	zone 1bis	3 808	1 160	2	715	6	0	5 691
		3%	2%	0%	2%	3%	-	2%
	zone 1	2 781	4 434	63	142	110*	0	7 530
		2%	1%	3%	1%	1%	-	1%
	zone 2	335	525	0	12	0	0	872
		2%	2%	-	3%	-	-	2%
	total	6 924	6 119	65	869	116	0	14 093
		3%	2%	25%	2%	1%	-	2%
France métropole	zone 1bis	3 308	1 160	2	715	6	6	5 691
		3%	2%	0%	2%	3%	-	2%
	zone 1	2 781	4 434	63	142	110	0	7 530
		2%	1%	3%	1%	1%	-	1%
	zone 2	12 548	7 877	29	763	0	306	21 525
		3%	2%	1%	2%	-	3%	2%
	zone 3	14 234	6 995	75	879	0	81	22 264
		2%	2%	1%	2%	-	1%	2%
	total	33 371	20 466	169	2 499	116	389	57 010
		2%	1%	2%	2%	1%	-	2%
DOM	total	0	665	0	292	0	0	957
		-	2%	0%	1%	-	-	1%
France entière	total	33 371	21 131	169	2 791	116	389	57 967
		3%	3%	1%	2%	22%	2%	3%

L'occupation des logements dans le champ d'application du SLS.

☞ **Le taux de vacance n'interfère pas sur la répartition géographique des logements sociaux occupés et entrant dans le champ d'application du SLS.** Cette répartition géographique est identique à celle observée pour l'ensemble du parc locatif social assujetti au SLS. Ce parc de logements occupés (2 448 722 logements) dans le champ du SLS se répartit pour :

- 73% en province,
- 25% en Ile de France,
- 2% dans les DOM.

Tableau n° 11 *Les localisations géographiques*

Répartition du patrimoine locatif social exempté ou non du champ d'application du SLS.

Ensemble du patrimoine social	Champ exempté du SLS			Champ assujetti au SLS		
	nombre total de logements	nombre de logements		nombre total de logements	nombre de logements occupés	nombre de logements vacants
		dt ZUS	DT ZRR			
Province	74%	74%	100%	76%	73%	73%
Ile de France	24%	23%	0%	21%	25%	25%
DOM	2%	3%	0%	2%	2%	2%
TOTAL métropole	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tableau n° 12 *Les localisations et zones géographiques*

Répartition du patrimoine locatif social occupé dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur.

		office HLM et OPAC	SA ou fondation HLM	coopé & autres bailleurs HLM	SEM	filiale immobilière à participation maj CDC	autre bailleur non HLM	Total bailleurs	% de répartition
province	zone 2	431 022	427 160	4 502	48 977	0	8 931	920 592	74%
	%	46%	57%	48%	58%	0%	78%	51%	
	zone 3	511 026	319 827	4 820	36 159	10	2 563	874 405	
	%	54%	43%	52%	42%	100%	22%	49%	
	total	942 048	746 987	9 322	85 136	10	11 494	1 794 997	
	% *	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Ile de France	zone 1bis	118 997	63 517	819	34 829	210	2	218 374	24%
	%	51%	20%	26%	83%	2%	8%	37%	
	zone 1	102 777	220 901	2 284	6 637	9 858	22	342 479	
	%	44%	71%	73%	16%	98%	92%	57%	
	zone 2	9 980	25 700	12	386	0	0	36 078	
	%	4%	8%	0%	1%	0%	0%	6%	
France métropole	total	231 754	310 118	3 115	41 852	10 068	24	596 931	98%
	% *	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	zone 1bis	118 997	63 517	819	34 829	210	2	218 374	
	%	10%	6%	7%	27%	2%	0%	9%	
	zone 1	102 777	220 901	2 284	6 637	9 858	22	342 479	
	%	9%	21%	18%	5%	98%	0%	14%	
DOM	zone 2	441 002	452 860	4 514	49 363	0	8 931	956 670	2%
	%	38%	43%	36%	39%	0%	78%	40%	
	zone 3	511 026	319 827	4 820	36 159	10	2 563	874 405	
	%	44%	30%	39%	28%	0%	22%	37%	
	total	1 173 802	1 057 105	12 437	126 988	10 078	11 518	2 391 928	
	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
France entière	total	1 173 802	1 081 913	13 516	157 895	10 078	11 518	2 448 722	100%
	%	48%	44%	1%	6%	0%	0%	100%	

☞ **Au niveau national, la répartition du parc locatif social occupé dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur reste quasi identique à celle constatée pour l'ensemble du parc locatif social dans le champ d'application du SLS. Pour rappel, à l'échelle nationale, elle est la suivante :**

- 48 % pour les « offices hlm et OPAC » (1 173 802 logements locatifs sociaux occupés),
- 44% pour les « SA hlm ou fondations hlm » (1 081 913 logements locatifs sociaux occupés),
- 6% pour les SEM (157 895 logements locatifs sociaux occupés),
- 1% pour les « coopératives et autres bailleurs hlm ».

☞ **De même la répartition des logements sociaux occupés dans le champ d'application du SLS par zone géographique et selon le statut juridique du bailleur est inchangée par rapport à celle observée pour l'ensemble du parc social appartenant au champ d'application du SLS. En France métropolitaine, la localisation du parc locatif social occupé et dans le champ d'application du SLS par zone géographique est la suivante :**

- 37% en zone 3 (874 405 logements locatifs sociaux occupés),
- 40% en zone 2 (956 670 logements locatifs sociaux occupés),
- 14% en zone 1 (342 479 logements locatifs sociaux occupés),
- 9% en zone 1bis (218 374 logements locatifs sociaux occupés).



Tableau n° 13 Les localisations et zones géographiques

Taux de patrimoine locatif social occupé dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur.

		office HLM et OPAC	SA ou fondation HLM	coopé & autres bailleurs HLM	SEM	filiale immobilière à participation maj CDC	autre bailleur non HLM	Total bailleurs
province	zone 2	37%	41%	36%	39%	-	78%	38%
	zone 3	43%	30%	39%	28%	-	22%	37%
	total	80%	71%	75%	67%	-	100%	75%
Ile de France	zone 1bis	10%	6%	7%	27%	2%	0%	9%
	zone 1	9%	21%	18%	5%	98%	0%	14%
	zone 2	1%	2%	0.1%	0.3%	0%	0%	2%
	total	20%	29%	25%	33%	100%	0%	25%
France métropole	zone 1bis	10%	6%	7%	27%	2%-	-	9%
	zone 1	9%	21%	18%	5%	98%	-	14%
	zone 2	38%	43%	36%	39%	-	78%	40%
	zone 3	44%	30%	39%	28%	-	22%	37%
	total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

☞ **Quel que soit le statut juridique du bailleur social**, le patrimoine locatif social occupé dans le champ d'application du SLS est majoritairement situé dans les zones 2 et 3. Ainsi cette proportion reste la même que celle constatée pour l'ensemble du parc locatif social dans le champ d'application du SLS. Elle atteint :

- 81% pour les « offices hlm et OPAC » (952 028 logements locatifs sociaux),
- 74% pour les « SA hlm ou fondations hlm » (797 495 logements locatifs sociaux),
- 74% pour les SEM (116 429 logements locatifs sociaux),
- 77% pour les « coopératives et autres bailleurs » (10 413 logements sociaux),
- 100% pour les « autres bailleurs non hlm » (11 494 logements sociaux).

☞ **En Ile de France, par rapport au niveau « métropole »**, la proportion du parc social occupé et dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur est également similaire à celle constatée pour l'ensemble du parc locatif social appartenant au champ d'application du SLS. Elle est de :

- 33 % pour les SEM (41 852 logements sociaux),
- 29% pour les « SA hlm ou fondations hlm » (310 118 logements sociaux),
- 20% pour les « offices hlm et opac » (231 754 logements sociaux).

☞ **La répartition du parc locatif social occupé entrant dans le champ d'application du SLS selon le type de barème** ne diffère en rien de celle observée pour la totalité des logements sociaux de ce parc. Il en est de même pour la répartition par zone géographique et le type de barème.

Tableau n° 14 *Les localisations géographiques et les types de barèmes de calcul du SLS.*

Taux de patrimoine locatif social occupé dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur.

		office HLM et OPAC	SA ou fondation HLM	coopé & autres bailleurs HLM	SEM	filiale immobilière à participation maj CDC	autre bailleur non HLM	Total bailleurs
province	BI	90%	93%	73%	84%	100%	4%	90%
	BII	10%	7%	27%	16%	0%	96%	10%
	total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ile de France	BI	88%	96%	44%	98%	100%	92%	93%
	BII	12%	4%	56%	2%	0%	8%	7%
	total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
France métropole	BI	89%	94%	66%	89%	100%	4%	91%
	BII	11%	6%	34%	11%	0%	96%	9%
	total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
DOM	BI	-	76%	-	94%	-	-	83%
	BII	-	24%	100%	6%	-	-	17%
	total	-	100%	100%	100%	-	-	100%

Ainsi, **en France métropolitaine**, 91% de logements locatifs sociaux occupés qui relèvent d'un barème de calcul du SLS spécifique fixé par une délibération exécutoire prise par le bailleur se localisent pour :

- près de 70% d'entre eux en zone 2 (36%) et zone 3 (33%).
- 13 % en zone 1.
- 9% en zone 1 bis.

Les 9% de logements locatifs sociaux occupés qui relèvent d'un barème national de calcul du SLS se répartissent pour :

- 4% en zone 2,
- 4% également en zone 3,
- 1% en zone 1.

Aucun barème national de calcul du SLS n'est appliqué en zone 1bis.

Tableau n° 15 *Les zones géographiques et les types de barèmes de calcul du SLS.*

Taux de patrimoine locatif social occupé dans le champ d'application du SLS selon le statut juridique du bailleur.

		office HLM et OPAC	SA ou fondation HLM	coopé & autres bailleurs HLM	SEM	filiale immobilière à participation maj CDC	autre bailleur non HLM	Total bailleurs	
France Métropole	BI	zone 1bis	5%	3%	0%	1%	0,01%	0%	9%
		zone 1	3%	9%	0,05%	0,26%	0,41%	0%	13%
		zone 2	16%	18%	0,11%	2%	0%	0,02%	36%
		zone 3	20%	12%	0,17%	1%	0%	0%	33%
		total	44%	42%	0%	5%	0,42%	0,02%	91%
	BII	zone 1bis	0%	0%	0,03%	0,01%	0%	0%	0%
		zone 1	1%	0%	0,04%	0,02%	0%	0%	1%
		zone 2	2%	1%	0,07%	0,34%	0%	0,36%	4%
		zone 3	2%	2%	0,03%	0,23%	0%	0,11%	4%
	BI + BII	zone 1bis	5%	3%	0,18%	1%	0,00%	0,46%	9%
		zone 1	4%	9%	0,10%	0,28%	0,41%	0%	14%
		zone 2	18%	19%	0,19%	2%	0%	0,37%	40%
		zone 3	21%	13%	0,20%	2%	0%	0,11%	37%
		total	49%	44%	1%	5%	0,42%	0,48%	100%

- ☞ **A l'échelle de la France métropolitaine**, selon le statut juridique du bailleur social on constate que les 91 % de logements locatifs sociaux occupés qui dépendent d'un barème spécifique fixé par une délibération exécutoire, se localisent à :
- **33 % en zone 3** (*787 465 logements sociaux au total*) dont **20% appartiennent aux « office hlm et OPAC »** (*469 541 logements sociaux*), **12% aux « SA hlm et fondations hlm »** (*283 076 logements sociaux*) et **1% aux « SEM »** (*30 729 logements sociaux*).
 - **36% en zone 2** (*867 459 logements sociaux au total*) dont **18% appartiennent aux « SA hlm et fondations hlm »** (*438 942 logements sociaux*), **16% aux « offices hlm et OPAC »** (*384 161 logements sociaux*) et **2% aux « SEM »** (*41 256 logements sociaux*).
 - **13% en zone 1** (*312 064 logements sociaux au total*) dont **9% appartiennent aux « SA hlm et fondations hlm »** (*220 901 logements sociaux*) et **3% aux « offices hlm et OPAC »** (*102 777 logements sociaux*).
 - **9% en zone 1 bis** (*207 020 logements sociaux au total*) dont **5% appartiennent aux « offices hlm et OPAC »** (*110 671 logements sociaux*) et **3% aux « SA hlm et fondations hlm »** (*61 442 logements sociaux*).

Cette répartition est similaire à celle constatée pour l'ensemble du parc locatif social dans le champ d'application du SLS.

- ☞ **En conclusion, à l'identique du parc locatif social dans le champ d'application du SLS**, sur l'ensemble des 2 391 928 logements sociaux occupés de métropole et situés dans le champ d'application du SLS, 91% relèvent d'un barème de calcul du SLS spécifique fixé par une délibération exécutoire du bailleur et ils appartiennent principalement pour :

- **49 % aux « offices hlm et OPAC »** (*1 173 802 logements locatifs sociaux occupés*),
- **44 % aux « SA ou fondations hlm »** (*1 057 105 logements locatifs sociaux occupés*),
- **5% aux SEM** (*126 988 logements locatifs sociaux occupés*),
- moins de 1% pour les autres statuts juridiques de bailleurs sociaux (1).

Pour les 9% de logements sociaux occupés (*217 920 logements*) de métropole, situés dans le champ du SLS et **relevant d'un barème national** de calcul du SLS, ils sont gérés pour :

- **5 % aux « offices hlm et OPAC »** (*125 722 logements locatifs sociaux occupés*),
- **3 % aux « SA ou fondations hlm »** (*62 652 logements locatifs sociaux occupés*).

Les SEM, les « coopératives et autres bailleurs » et les « autres bailleurs non hlm » représentent moins de 1% des logements sociaux occupés auxquels est appliqué un barème national.

(1) Chacune de ces catégories de bailleurs représentent respectivement un patrimoine de logements occupés dans le champ du SLS d'un peu plus de 10 000 logements.

■ **La surface de l'ensemble des logements situés dans le champ d'application du SLS.**

Au niveau national, la surface moyenne d'un logement situé dans le champ d'application du SLS (*occupé ou vacant*) est de 66 m². Cette surface moyenne est de :

- 66 m² en France métropolitaine,
- 68 m² en province,
- 62 m² en Ile de France,
- 69 m² dans les DOM.

En province, les logements locatifs sociaux sont légèrement plus grands en zone 3 (69 m² en moyenne) qu'en zone 2 (67 m² en moyenne).

En Ile de France, les logements locatifs sociaux sont respectivement en moyenne de 58 m² à Paris et 61 m² en proche banlieue, 65 m² en grande banlieue.

■ **Le loyer moyen des logements occupés situés dans le champ d'application du SLS**

Au niveau national, le loyer moyen d'un logement occupé (1) appartenant au champ d'application du SLS au mois de février 2002 est de 266 euros mensuels soit au m², 4 euros. Par ailleurs, ce niveau de loyer moyen mensuel est de :

- **262 euros en province** dont 255 euros en zone 3 et 268 euros en zone
- **281 euros en Ile de France** dont 284 € à Paris, 277 € en proche banlieue, 285 € en grande banlieue,
- **295 euros dans les DOM.**

Toutefois compte-tenu de la relative hétérogénéité de la surface moyenne des logements selon leur localisation, il semble préférable d'examiner le loyer mensuel moyen pratiqué au m² de surface habitable. Ainsi au niveau national, le prix moyen au m² mensuel au mois de février 2002 s'élève à 4 euros /m². Ce niveau moyen de loyer mensuel au m² est de :

- **3,83 euros en province** (dont 3,72 €/m² en zone 3 et 3,99 €/m² en zone 2),
- **4,53 euros en Ile de France** (dont 4,9 €/m² à Paris, 4,53 €/m² en proche banlieue, 4,38 €/m² en grande banlieue),
- **4,29 euros dans les DOM.**

En province, le loyer moyen mensuel au m² de surface habitable est en zone 3 de 3,72 €/m² en moyenne et en zone 2 de 3,99 €/m² en moyenne (*+7% par rapport à la zone 3*). Par rapport au loyer moyen mensuel parisien en francs au m² de surface habitable, celui de la zone 3 et de la zone 2, sont respectivement inférieurs de 24% et 19%.

En Ile de France, le loyer moyen mensuel au m² de surface habitable est respectivement de 4,9 €/m² à Paris, 4,53 €/m² en proche banlieue, 4,38 €/m² en grande banlieue (*par rapport à Paris, le loyer moyen mensuel en proche banlieue et grande banlieue est respectivement inférieur de 8% et 11%*).

3. Les locataires susceptibles d'être assujettis au supplément de loyer de solidarité

L

es locataires susceptibles d'être assujettis au SLS en fonction du barème de calcul du SLS fixé par le bailleur social sont :

- les locataires disposant de revenus égaux ou supérieurs à 60% des plafonds d'accès au parc locatif social et obligatoirement assujettis au SLS.
- les locataires disposant de revenus se situant dans des tranches de dépassement d'attribution d'un logement social égal à 20% et inférieures à 60% (1).
- les locataires n'ayant pas répondu à l'enquête annuelle obligatoire dite « ressources » prévue en application des dispositions de l'article L.441-9 du code de la construction et de l'habitation.

L'enquête menée auprès des bailleurs sociaux en application des dispositions de l'article L.441-9 du code de la construction et de l'habitation, permet de connaître les ressources des locataires disposant de revenus supérieurs aux plafonds de ressources pour accéder au parc locatif social et ainsi d'évaluer le nombre de logements occupés par ces locataires. Chacun de ces points sera examiné ci-après ainsi que l'évolution du nombre de locataires susceptibles d'être assujettis au SLS entre 1997, 1999 et 2002. Ces résultats révèlent une forte diminution du champ des logements dont les locataires sont susceptibles ou obligatoirement assujettis au SLS. C'est pourquoi au préalable seront exposées les causes de la réduction de ce champ pour les périodes 1997-1999 et 1999-2002.

(1) Entre 20% et 59% de dépassement des plafonds de ressources, le choix du seuil de déclenchement du SLS est à l'initiative du bailleur.

3.1. Les données d'ensemble.

■ Les locataires qui dépassent les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

☞ **Au niveau national** (France métropolitaine et DOM), **11%** des logements sont occupés par des locataires (1) dont les ressources (2) excèdent les plafonds de ressources pour accéder au parc locatif social (soit 261 282 logements).

Cette proportion est de : **- 10% en province** (178 831 logements sociaux),
- 13% en Ile de France (76 625 logements sociaux),
- 10% dans les DOM (5 826 logements sociaux).

Ces 261 282 logements occupés par des locataires disposant de revenus dépassant les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement locatif social sont situés pour :

- **68% en province,**
- **29% en Ile de France,**
- **2% dans les DOM.**

A l'échelle nationale, parmi les logements occupés par des locataires dont les revenus excèdent les plafonds de ressources, pour 64% d'entre eux les locataires disposent de ressources inférieures à 20% de dépassement (3).



Tableau n° 16 - *Les localisations géographiques*

Les logements locatifs sociaux occupés par des ménages dont les revenus nets imposables de 2000 excèdent les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

	Nombre de logements dont les revenus nets imposables 2000 de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent le plafond de ressources de :										Nombre logements occupés (B)	% A/B	
	0 à moins 10% a	10 à moins 20% b	20 à moins 30% c	30 à moins 40% d	40 à moins 60% e	60 à moins 80% f	80 à moins 100% g	100 à moins 150% h	150 à moins 200% i	200 & plus j			
Province	84 929 47%	32 251 18%	20 865 12%	13 361 7%	14 209 8%	6 648 4%	3 079 2%	2 381 1%	531 0%	577 0%	178 831 100%	1 794 997 73%	10%
Ile de France	33 682 58%	14 718 18%	9 321 9%	6 037 6%	6 436 5%	2 885 2%	1 467 1%	1 196 1%	378 0%	505 0%	76 625 100%	596 931 25%	13%
France métropole	118 611 46%	46 969 18%	30 186 12%	19 398 8%	20 645 8%	9 533 4%	4 546 2%	3 577 1%	909 0%	1 082 0%	255 456 100%	2 391 928 98%	11%
DOM	2 786 48%	709 12%	489 8%	392 7%	498 9%	275 5%	185 3%	181 3%	37 1%	274 5%	5 826 100%	56 794 2%	10%
France entière	121 397 46%	47 678 18%	30 675 12%	19 790 8%	21 143 8%	9 808 4%	4 731 2%	3 758 1%	946 0%	1 356 1%	261 282 100%	2 448 722 100%	11%

(1) % de logements occupés par des locataires dont les revenus imposables de l'année N-2 excèdent les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social par rapport à l'ensemble des logements locatifs sociaux occupés et appartenant au champ d'application du SLS.

Entre 1999 et 2002, le nombre de logements occupés par un locataire dont les revenus dépassaient les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social a diminué de 22%. Pour rappel, entre 1997 et 1999, cette baisse avait été de 43%. Et entre 1997 et 2002, ce nombre s'est donc réduit de plus de moitié (-56%).



Tableau n° 17 - *Evolution du nombre de logements locatifs sociaux occupés par des ménages dont les revenus nets imposables de l'année N-2 excèdent les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.*

	1997		1999		2002		% d'évolution		
	Nombre de logements	% *	Nombre de logements	% *	Nombre de logements	% *	1997/1999	1999/2002	1997/2002
Province	376 107	23%	236 001	14%	178 831	10%	- 37%	- 24%	- 52%
Ile de France	204 733	36%	93 637	16%	76 625	13%	- 54%	- 18%	- 63%
France métropole	580 840	26%	329 638	14%	255 456	11%	- 43%	- 23%	- 56%
DOM	9 768	23%	6 167	12%	5 826	10%	- 37%	- 6%	- 40%
France entière	590 608	26%	335 805	14%	261 282	11%	- 43%	- 22%	- 56%

* % de logements occupés par des locataires dont les revenus imposables de l'année N-2 excèdent les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social par rapport à l'ensemble des logements locatifs sociaux occupés et appartenant au champ d'application du SLS.

(1) Entre 1997 et 1999, ces proportions étaient passées de 26% à 14% et elles portaient sur respectivement sur 590 608 puis 335 805 logements.

(2) Les revenus imposables de l'année N-2, soit les revenus imposables de 2000.

(3) Cette proportion est de 64% pour la France métropolitaine, 65% pour la province, 76% pour l'Ile de France, 60% pour les DOM.

Globalement, la part des logements dont les locataires excèdent les plafonds de ressources par rapport à l'ensemble des logements occupés dans le champ du SLS s'est réduite. Elle est passée d'environ un quart en 1997 (590 608 logements) à environ de 15% en 1999 (335 805 logements) pour avoisiner 10% en 2002 (261 282 logements).

■ Les locataires qui n'ont pas répondu à l'enquête annuelle « ressources ».

☞ **Au niveau national** (France métropolitaine et DOM), **6% des logements** locatifs sociaux loués (149 331 logements - rappel 1997: 164 585 logements soit 7%) et entrant dans le champ du SLS, sont occupés par des locataires qui n'ont pas répondu à l'enquête « ressources ».

Cette proportion est de : - 5% en province,

- 8% en Ile de France ,
- 6% pour la France métropolitaine,
- 19% dans les DOM,

Il semble que les bailleurs sociaux rencontrent moins de difficultés à collecter l'information auprès des locataires de province qu'auprès de ceux de l'Ile de France et des DOM.

Comparés aux résultats observés en 1997 et 1999, les proportions et le nombre de logements locatifs occupés par des locataires qui ne répondent pas à l'enquête « ressources » restent relativement stables.



Tableau n° 18 - Evolution du nombre de logements locatifs sociaux occupés par des locataires qui n'ont pas répondu à l'enquête « ressources ».

	1997		1999		2002	
	Nombre de logements	% (1)	Nombre de logements	% (1)	Nombre de logements	% (1)
Province	102 611	6%	70 347	4%	93 649	5%
Ile de France	54 638	10%	39 807	7%	45 511	8%
France métropole	157 249	7%	110 154	5%	139 160	6%
DOM	7 336	18%	6 747	13%	10 771	19%
France entière	164 585	7%	116 901	5%	149 931	6%

(1) % par rapport à l'ensemble des logements occupés dans le champ d'application du SLS.

■ Les locataires susceptibles d'être assujettis au SLS à partir du seuil facultatif.

☞ **Au niveau national** (France métropolitaine et DOM), **4% des logements** sont occupés par des locataires dont les revenus sont égaux ou excèdent de 20% et plus les plafonds de ressources pour accéder au parc locatif social (1).

Cette proportion est de : - 3% en province (61 651 logements sociaux) – pour rappel : 5% en 1999
 - 5% en Ile de France (28 225 logements sociaux) pour rappel : 7% en 1999
 - 4% dans les DOM (2 331 logements sociaux) pour rappel : 8% en 1999

Ce sont donc environ 92 207 logements qui sont occupés par des locataires disposant d'un revenu égal ou supérieur à 20% des plafonds de ressources pour accéder au parc locatif social. Ils se localisent pour :

- 67% en province,
- 31 % en Ile de France,
- 2 % dans les DOM.

Comparé aux résultats de 1999, le nombre de ces logements a diminué de près d'un tiers. Pour mémoire, au cours de la période 1997-1999, le nombre de logements dont le locataire est susceptible d'être assujetti au SLS à partir du seuil facultatif (2) en vigueur a été réduit de plus de moitié (-55%). **Globalement à l'échelle de la France entière, de 1997 à 2002, cette diminution s'élèvent à 69%.**

(1) Les locataires susceptibles d'être assujettis au supplément de loyer de référence sont tous les locataires qui disposent de revenus imposables de l'année N-2 qui excèdent de 20% et plus les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement locatif social.

(2) En 1997, le seuil facultatif d'application du SLS était fixé à 10% de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

☞ **Au niveau de la métropole**, pour la période 1997-2002, la diminution de nombre de logements dont le locataire dispose d'un revenu égal ou supérieur au seuil facultatif d'application du SLS en vigueur atteint 70%. En province, elle est de 70% et en Ile de France, de 68%.

Tableau n° 19 - Evolution du nombre de logements locatifs sociaux dont le revenu des occupants est égal ou excède le seuil facultatif d'application du supplément de loyer de solidarité

	1997 seuil facultatif à 10%		1999 seuil facultatif à 20%		2002 seuil facultatif à 20%		% d'évolution		
	Nombre de logements	% (1)	Nombre de logements	% (1)	Nombre de logements	% (1)	1997/1999	1999/2002	1997/2002
	Province	206 984	12%	90 857	5%	61 651	3%	- 56%	- 32%
Province	206 984	12%	90 857	5%	61 651	3%	- 56%	- 32%	- 70%
Ile de France	88 553	16%	40 747	7%	28 225	5%	- 54%	- 31%	- 68%
France métropole	295 537	13%	131 604	5%	89 876	4%	- 55%	- 32%	- 70%
DOM	4 817	12%	4 168	8%	2 331	4%	- 13%	- 44%	- 52%
France entière	300 354	13%	135 772	6%	92 207	4%	- 55%	- 32%	- 69%

(1) % par rapport à l'ensemble des logements occupés dans le champ d'application du SLS.

Tableau n° 20 - Les localisations géographiques
Les logements locatifs sociaux occupés par des locataires susceptibles d'être assujettis au SLS.

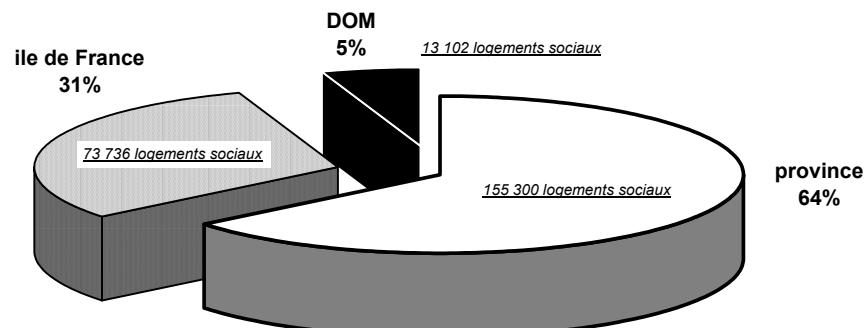
Ensemble des logements dont le locataire n'a pas répondu à l'enquête ressources ou disposent de revenus égaux ou supérieurs de 20% des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

	1997 seuil facultatif à 10%		1999 seuil facultatif à 20%		2002 seuil facultatif à 20%		% d'évolution				
	Nombre de logements	% (1)	Nombre de logements	% (1)	Nombre de logements	% (1)	% (2)	1997/1999	1999/2002	1997/2002	
	Province	309 595	19%	161 204	9%	64%	155 300	9%	64%	- 48%	- 4%
Province	309 595	19%	161 204	9%	64%	155 300	9%	64%	- 48%	- 4%	- 50%
Ile de France	143 191	25%	80 554	14%	32%	73 736	12%	31%	- 44%	- 8%	- 49%
France métropole	452 786	20%	241 758	10%	96%	229 036	10%	95%	- 47%	- 5%	- 49%
DOM	12 153	29%	10 915	21%	4%	13 102	23%	5%	- 10%	+20%	8%
France entière	464 939	20%	252 673	11%	100%	242 138	10%	100%	- 46%	- 4%	-48%

(1) % par rapport à l'ensemble des logements occupés dans le champ d'application du SLS.

(2) % de répartition géographique.

Repartition géographique des logements occupés par des locataires susceptibles d'être assujettis au SLS en 2002



source : enquête nationale 2002 METI/DGUHC

■ Les locataires obligatoirement assujettis au SLS.

(dépassement égal ou supérieur à 60% des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social).

☞ **Au niveau national** (France métropolitaine et DOM), 1% des logements (20 600 logements) entrant dans le champ du SLS sont occupés par des locataires qui disposent de revenus égaux ou supérieurs à 60% des plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement locatif social.

Cette proportion est de : - 1% en province (13 216 logements locatifs sociaux),

- 1% en Ile de France (6 431 logements locatifs sociaux),

- 1% pour la France métropolitaine (19 647 logements locatifs sociaux),

- 2% dans les DOM (952 logements locatifs sociaux).

Ce sont 20 600 logements environ qui sont occupés par des ménages dont les revenus sont égaux ou supérieurs à 60% des plafonds de ressources pour accéder au parc locatif social. Ils se localisent pour :

- 64% en province,

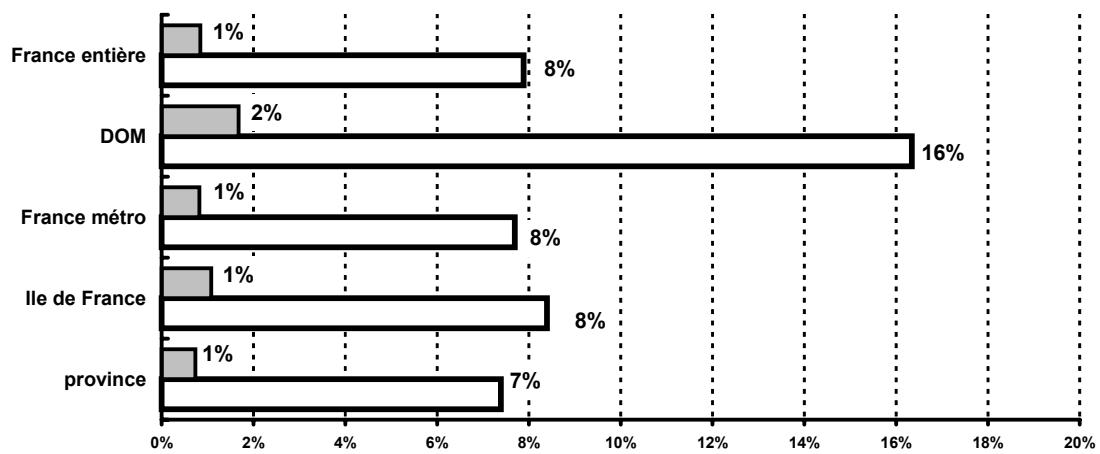
- 31 % en Ile de France,

- 5 % dans les DOM.



Part des logements sociaux dont le locataire est obligatoirement assujetti au SLS
par rapport à l'ensemble de logements dont le revenu des occupants excèdent les plafonds d'accès au parc locatif social

source : enquête nationale 2002 - MEL/DGUHC



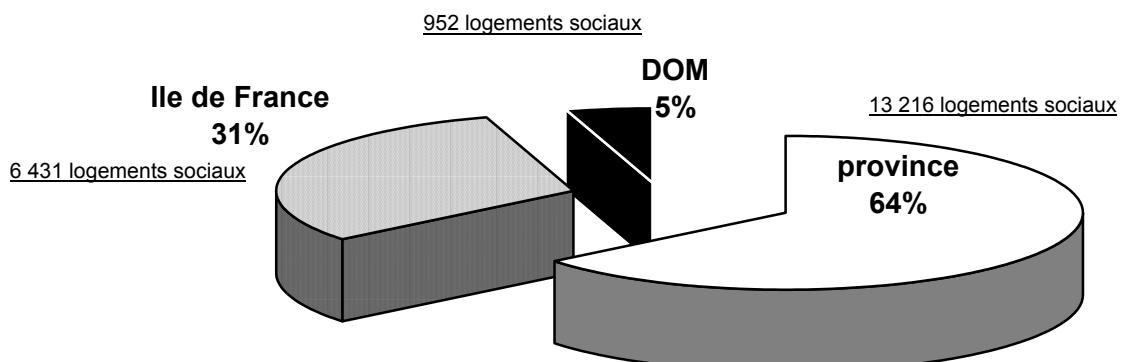
■ part par rapport à l'ensemble des logements dans le champ du SLS et occupés (%)

■ part par rapport à l'ensemble des logements dont le revenu des occupants excèdent les plafonds de ressources (%)



Répartition géographique des logements dont les locataires sont obligatoirement assujettis au SLS en 2002

source : enquête nationale 2002 MEL/DGUHC



Si on examine l'**évolution du champ obligatoire d'application du SLS**, l'entrée en application du décret n° 2002-25 du 3 janvier 2002 qui fixe le nouveau seuil d'application obligatoire à 60% de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social accentue le processus de réduction du nombre de logements locatifs sociaux occupés par un locataire obligatoirement assujetti au SLS. **Ce champ est passé successivement de 126 859 logements en 1997 à 62 975 en 1999 puis à 20 599 en 2002.** Sa diminution a donc été respectivement de -50% et -67% pour les périodes 1997/1999 et 1999/2002. **Globalement de 1997 à 2002, la réduction de champ a été de plus de 80%.**



Tableau n° 21 - Evolution du nombre de logements locatifs sociaux occupés par un locataire obligatoirement assujetti au SLS.

	1997		1999		2002		% d'évolution		
	seuil obligatoire 40%		seuil obligatoire 40%		seuil obligatoire 60%		1997/1999	1999/2002	1997/2002
	Nombre de logements	% *	Nombre de logements	% *	Nombre de logements	% *			
Province	85 965	5%	40 837	2%	13 216	1%	- 52%	- 68%	- 85%
Ile de France	38 371	7%	19 318	3%	6 431	1%	- 50%	- 67%	- 83%
France métropole	124 336	6%	60 155	3%	19 647	1%	- 52%	- 67%	- 84%
DOM	2 523	6%	2 820	5%	952	2%	+ 12%	- 66%	- 62%
*France entière	126 859	6%	62 975	3%	20 599	1%	- 50%	- 67%	- 84%

% par rapport à l'ensemble des logements occupés dans le champ d'application du SLS.

■ Données complémentaires sur l'évolution des autres seuils de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

↳ **Le dépassement inférieur à 10%.**

En 1997, au niveau national, parmi les logements occupés par des locataires dont les revenus excédaient les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social, près de la moitié (49%) ne dépassait pas 10% ; ces 290 250 logements représentaient 13% de l'ensemble des logements occupés dans le champ d'application du SLS.

En 1999, sous l'effet des réévaluations successives des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social évoquées ci-avant et de la suppression du critère relatif à l'activité professionnelle, **41% des logements étaient occupés par des locataires disposant désormais d'un revenu inférieur à un dépassement de 10% les plafonds de ressources en vigueur d'accès au parc locatif social. Leur nombre s'est réduit à 137 090 (-53% par rapport à 1997) soit 6% de l'ensemble des logements occupés dans le champ d'application du SLS.**

En 2002, ce nombre a continué de reculer mais dans des proportions beaucoup moindres que durant la période 1997-1999 puisque la baisse a été de l'ordre de 10%.

En tout état de cause, en cinq ans, de 1997 à 2002, la baisse du nombre de logements dont le locataire disposait d'un revenu qui n'excède pas 10% des plafonds de ressources en vigueur d'accès au parc locatif social a atteint près de 60% (*similaire à celle constatée pour l'ensemble des logements dont les locataires excèdent les plafonds de ressources*).



Tableau n° 22 - Les localisations géographiques
les logements dont les locataires dépassent les plafonds de ressources entre 0 et 10%.

	1997			1999			2002			% d'évolution		
	Nombre de	% (1)		Nombre de logements	% (1)		Nombre de logements	% (1)		1997/1999	1999/2002	1997/2002
		% (1)	% (2)		% (1)	% (2)		% (1)	% (2)			
Province	169 123	10%	45%	100 465	6%	43%	84 929	5%	47%	- 41%	- 15%	- 50%
Ile de France	116 180	20%	57%	35 487	6%	38%	33 682	6%	58%	- 69%	- 5%	- 71%
France métropole	285 303	13%	49%	135 952	6%	41%	118 611	5%	46%	- 52%	- 13%	- 58%
DOM	4 951	12%	51%	1 135	2%	18%	2 786	5%	48%	- 77%	145%	- 44%
France entière	290 254	13%	49%	137 087	6%	41%	121 397	5%	46%	- 53%	- 11%	- 58%

(1) Par en % par rapport à l'ensemble des logements occupés dans le champ d'application du SLS.

(2) Part en % des logements dont les locataires dépassent les plafonds de ressources entre 0 et 10% par rapport à l'ensemble des logements dont les locataires excèdent les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

↳ **Le dépassement de 40% et plus.**

Entre 1997 et 1999, une forte diminution avait été également observée pour les logements occupés par des locataires dont les ressources dépassaient les plafonds de ressources de 40% et plus, leur nombre a été réduit de moitié.

Pour la période 1999-2002, cette tendance se poursuit mais dans des proportions moindres ; ce champ s'est réduit d'environ 1/3. **In fine, en cinq années, de 1997 à 2002, le champ des logements occupés par des locataires dont les ressources dépassent les plafonds de ressources de 40% et plus a diminué de près de 70%.**



Tableau n° 23 - les logements dont les locataires dépassent les plafonds de ressources de 40% et plus

	1997			1999			2002			% d'évolution		
	Nombre de	% (1)	% (2)	Nombre de logements	% (1)	% (2)	Nombre de logements	% (1)	% (2)	1997/1999	1999/2002	1997/2002
Province	85 965	5%	23%	40 837	2%	17%	27 425	2%	15%	- 52%	- 33%	- 68%
Ile de France	38 371	7%	19%	19 318	3%	21%	12 867	2%	17%	- 50%	- 33%	- 66%
France métropole	124 336	6%	21%	60 155	3%	18%	40 292	2%	16%	- 52%	- 33%	- 68%
DOM	2 523	6%	26%	2 820	5%	46%	1 450	3%	25%	12%	- 49%	- 43%
France entière	126 859	6%	21%	62 975	3%	19%	41 742	2%	16%	- 50%	- 34%	- 67%

(1) Par en % par rapport à l'ensemble des logements occupés dans le champ d'application du SLS.

(2) Part en % des logements dont les revenus des locataires dépassent les plafonds de ressources de 40% par rapport à l'ensemble des logements dont les locataires excèdent les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

↳ **Le dépassement de 60% et plus.**

La diminution du champ des logements occupés par des locataires dont les ressources dépassent les plafonds de ressources de 60% et plus est un peu plus forte que pour les seuils inférieurs de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social. Pour la période 1997-1999, la réduction de ce champ atteint près de 60% ; entre 1999-2002, elle s'élève à plus d'un 1/3. Globalement, en cinq ans, est de plus de 70%



Tableau n° 24 - les logements dont les locataires dépassent les plafonds de ressources de 60% et plus

	1997			1999			2002			% d'évolution		
	Nombre de	% (1)	% (2)	Nombre de logements	% (1)	% (2)	Nombre de logements	% (1)	% (2)	1997/1999	1999/2002	1997/2002
Province	49 082	3%	13%	20 072	1%	9%	13 216	1%	7%	- 59%	- 34%	- 73%
Ile de France	22 217	4%	11%	9 734	2%	10%	6 431	1%	8%	- 56%	- 34%	- 71%
France métropole	71 299	3%	12%	29 806	1%	9%	19 647	1%	8%	- 58%	- 34%	- 72%
DOM	1 600	4%	16%	1 929	4%	31%	952	2%	16%	21%	- 51%	- 41%
France entière	72 899	3%	12%	31 735	1%	9%	20 599	1%	8%	- 56%	- 35%	- 72%

(1) Par en % par rapport à l'ensemble des logements occupés dans le champ d'application du SLS.

(2) Part en % des logements dont les revenus des locataires dépassent les plafonds de ressources de 40% par rapport à l'ensemble des logements dont les locataires excèdent les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

L'actualisation des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social conjugué vraisemblablement au départ de locataires dont les revenus imposables excédaient fortement les plafonds de ressources et donc assujettis obligatoirement au SLS, participent de cette évolution.

3.2. Les données par zone géographique et type de barème de calcul du SLS.

■ **Les locataires susceptibles d'être assujettis au SLS.**

(Ensemble des logements dont le locataire n'a pas répondu à l'enquête ressources ou disposent de revenus égaux ou supérieurs à 20% des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.)

☞ En France métropolitaine, la répartition des logements dont les locataires sont susceptibles d'être assujettis au SLS selon la zone géographique est la suivante :

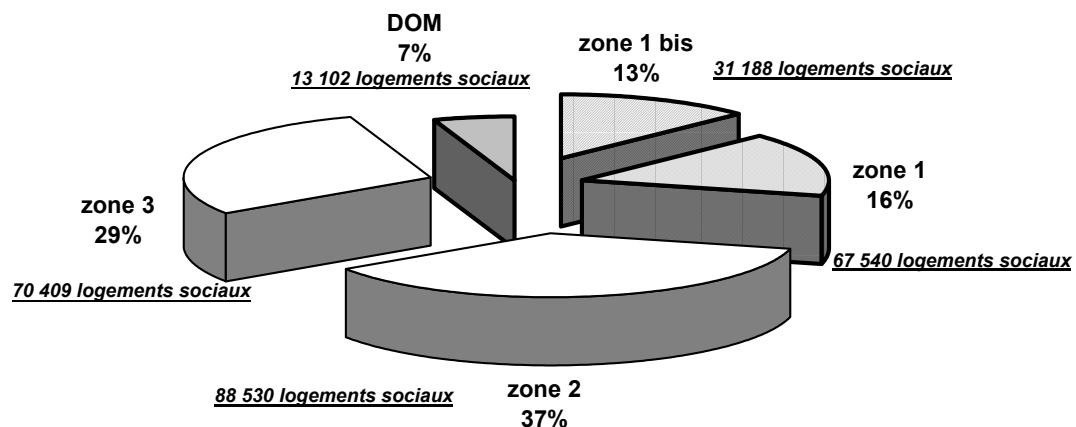
- 37% en zone 2,
- 36% en zone 3 dont 7% dans les DOM,
- 16% en zone 1,
- 13% en zone 1bis.



Les zones géographiques

Répartition des logements dont les locataires sont susceptibles d'être assujettis au SLS

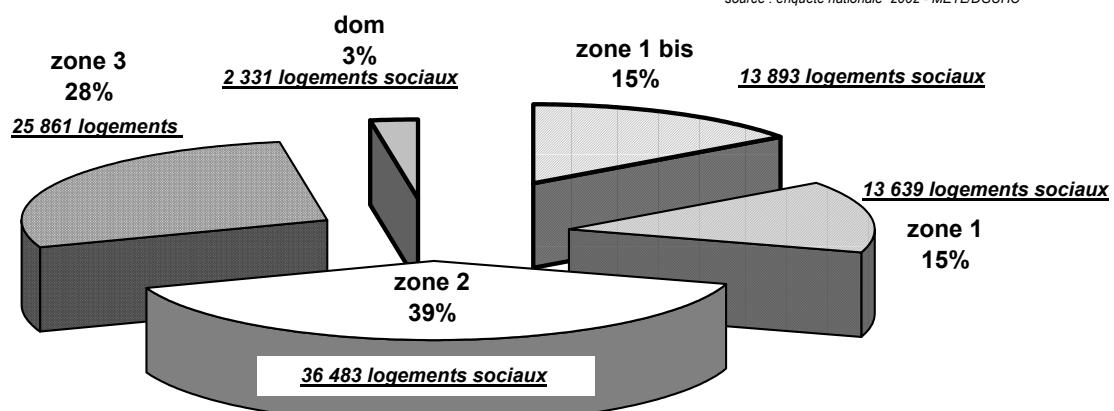
source : enquête nationale 2002 METL/DGUHC



Les zones géographiques

Répartition des logements dont le revenu des occupants est égal ou excéde de 20% et plus les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social

source : enquête nationale 2002 - METL/DGUHC



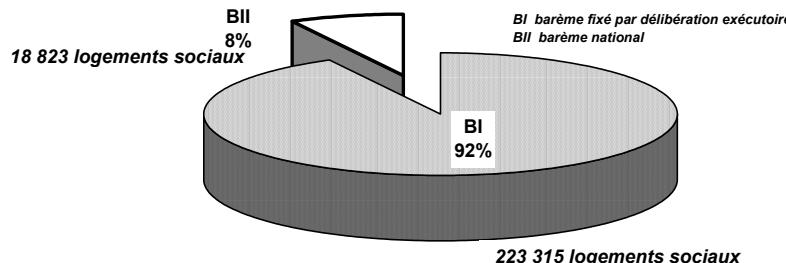
- ☞ A l'échelle nationale, 92% des logements dont les locataires sont susceptibles d'être assujettis au SLS relèvent d'un barème de calcul spécifique fixé par le bailleur par une délibération exécutoire.



Le type de barème de calcul du SLS

Répartition des logements dont les locataires sont susceptibles d'être assujettis au SLS

source : enquête nationale 2002 - METL/DGUHC



- ☞ Dans les DOM, cette répartition diffère quelque peu par rapport à celle constatée au niveau national. Ainsi la répartition des logements dont le locataire est susceptible d'être assujetti au SLS est de :
- 85% par un barème de calcul du SLS fixé par une délibération exécutoire,
 - 15% par un barème national de calcul du SLS.

- ☞ En France métropolitaine, concernant la répartition par zone géographique et par type de barème de calcul du SLS, des logements dont le locataire est susceptible d'être assujetti au SLS, il est constaté que 93 % d'entre eux sont concernés par un barème de calcul du SLS spécifique et qu'ils se localisent pour :
- 39% en zone 2,
 - 30% en zone 3,
 - 17% en zone 1,
 - 14% en zone 1bis.

■ Les locataires obligatoirement assujettis au SLS.

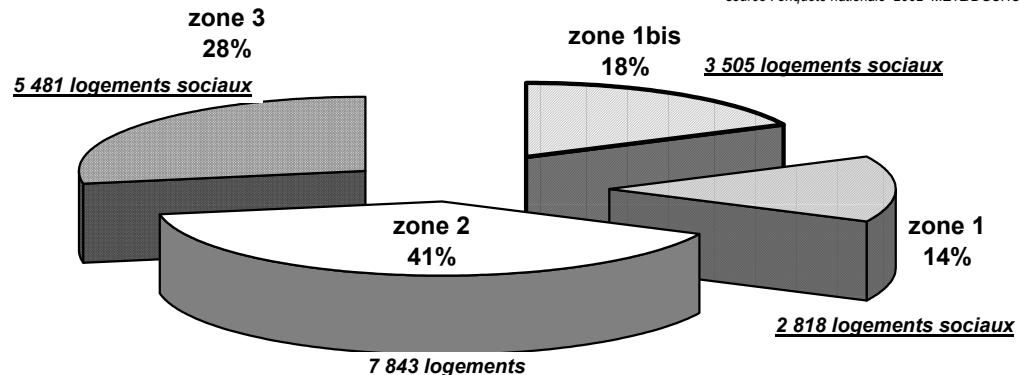
- ☞ En France métropolitaine, la répartition des logements dont les locataires sont obligatoirement assujettis au SLS selon les zones géographiques est la suivante :
- 40% en zone 2 (7 843 logements locatifs sociaux),
 - 28% en zone 3 (5 481 logements locatifs sociaux),
 - 14% en zone 1 (2 818 logements locatifs sociaux),
 - 18% en zone 1bis (3 505 logements locatifs sociaux).



Les zones géographiques

Répartition des logements dont les locataires sont obligatoirement assujettis au SLS

source : enquête nationale 2002 METL/DGUHC



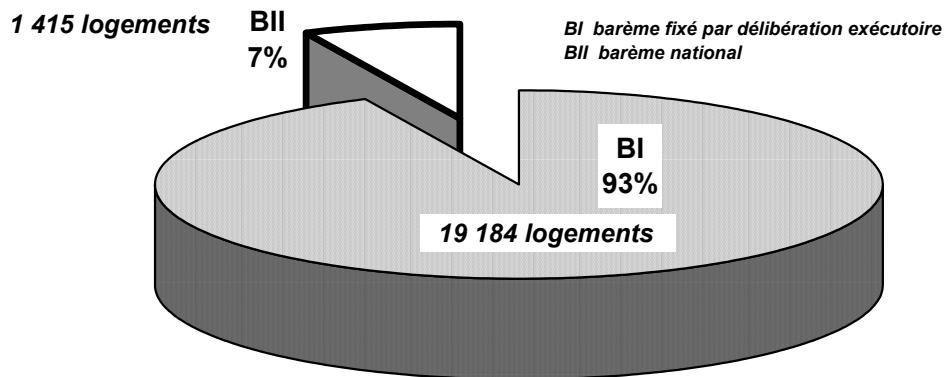
- ☞ A l'échelle nationale, 93% des logements dont les locataires sont obligatoirement assujettis au SLS, sont soumis à un barème de calcul spécifique fixé par le bailleur par une délibération exécutoire.



Les types de barème de calcul du SLS

Répartition des logements dont les locataires sont obligatoirement assujettis au SLS

source : enquête nationale 2002 METL/DGUHC



- ☞ Dans les DOM, cette part est de 84% pour les barèmes de calcul du SLS « spécifiques ».

- ☞ En France métropolitaine, concernant la répartition, par zone géographique et par type de barème de calcul du SLS, des logements dont les locataires sont obligatoirement assujettis au SLS, il est constaté que 96 % d'entre eux (18 265 logements) sont concernés par un barème de calcul du SLS spécifique et qu'ils se localisent pour :

- 41% en zone 2 (7 454 logements locatifs sociaux contre 22 949 en 1999),
- 27% en zone 3 (4 928 logements locatifs sociaux contre 15 087 en 1999),
- 14% en zone 1 (2 570 logements locatifs sociaux 8 236 en 1999),
- 18% en zone 1bis (3 314 logements locatifs sociaux 8 996 en 1999).

3.3. L'importance de la diminution entre 1997, 1999 et 2002 du nombre des locataires susceptibles d'être assujettis au SLS.

■ La période 1997-1999.

Les causes sont de trois ordres :

- ☞ **Les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social ont été réévalués à plusieurs reprises :**
 - **une première fois au 1er janvier 1998**, les plafonds de ressources ont été révisés (+1.1%) pour tenir compte de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (*hors tabac*).
 - **une seconde fois, par l'arrêté du 26 juin 1998**, les plafonds de ressources pour les ménages composés de deux et trois personnes ont été fortement revalorisés et plus particulièrement en Ile de France (+12% pour les ménages de deux personnes, +8% pour les ménages de trois personnes - en province : + 5% pour les ménages de deux et trois personnes) et le critère relatif à l'exercice ou non d'une activité professionnelle ou non par le conjoint a été supprimé (*les plafonds de ressources ont été alignés sur les montants les plus élevés correspondant à la catégorie de ménage dont le conjoint exerce une activité professionnelle*).
 - **une troisième fois par l'arrêté du 11 décembre 1998** pris en application de l'article 56 de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions pour tenir compte de l'évolution du SMIC (+2%).

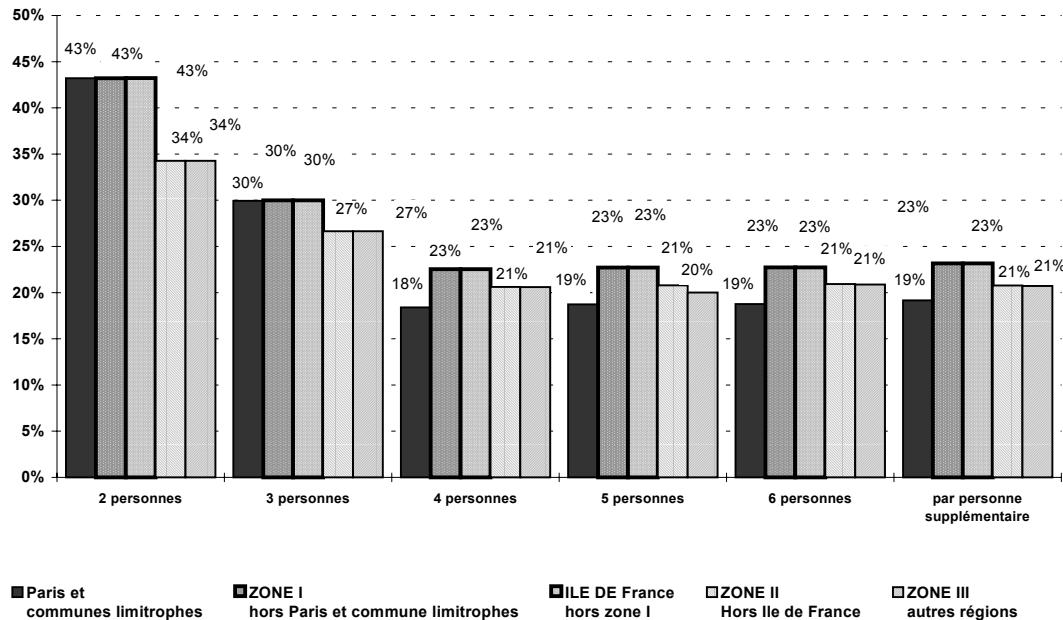
Ces actualisations ont été particulièrement fortes pour les ménages de deux et trois personnes avec un conjoint sans activité professionnelle résidant en Ile de France comme en province. Bien que moins importantes, ces actualisations ont été également sensibles pour les ménages, de composition identique avec un conjoint exerçant une activité professionnelle résidant en Ile de France.

Ainsi entre 1997 et 1999, dates des enquêtes réalisées sur l'application du SLS, il en résulte une diminution du nombre de locataires dépassant les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

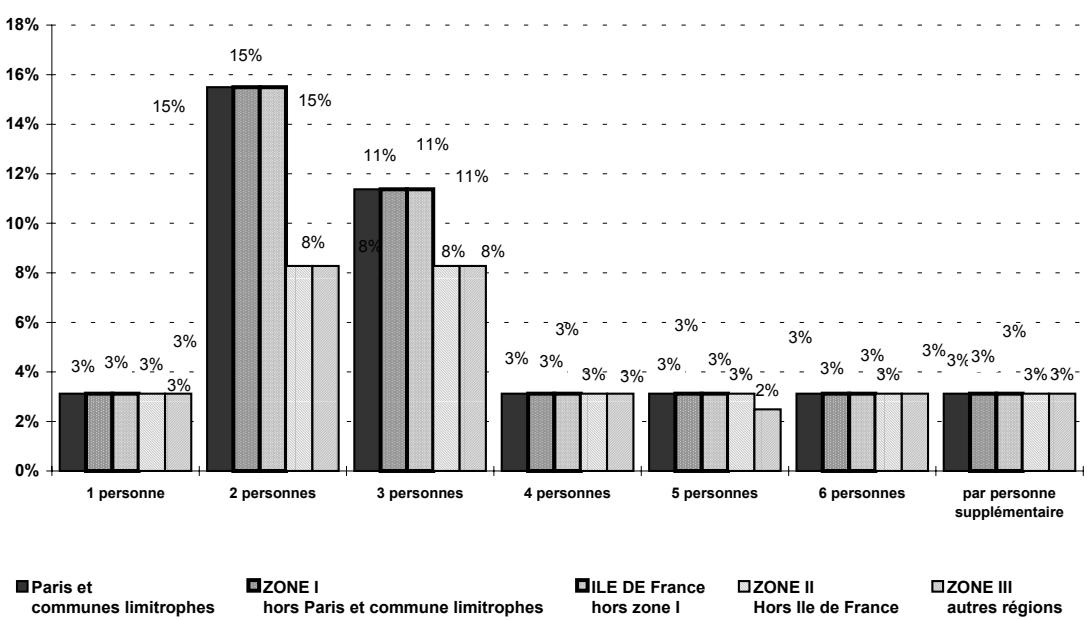
- ☞ **Le relèvement du seuil d'application facultatif du supplément de loyer de solidarité de 10% à 20% de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social participe bien évidemment à la diminution du nombre de locataires susceptibles d'être assujettis au SLS.**
- ☞ **Plus marginalement, après deux années de mise en oeuvre du supplément de loyer**, on peut penser qu'une frange de locataires assujettis au SLS a préféré quitter le parc locatif social soit pour accéder à la propriété dans une période où les taux immobiliers ont atteint des niveaux particulièrement bas, soit pour louer dans le parc locatif privé.



Augmentation des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social selon la catégorie du ménages (entre le 01/01/1997 et 01/01/1999)



Augmentation des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social selon la catégorie du ménages avec un conjoint actif (entre le 01/01/1997 et 01/01/1999)

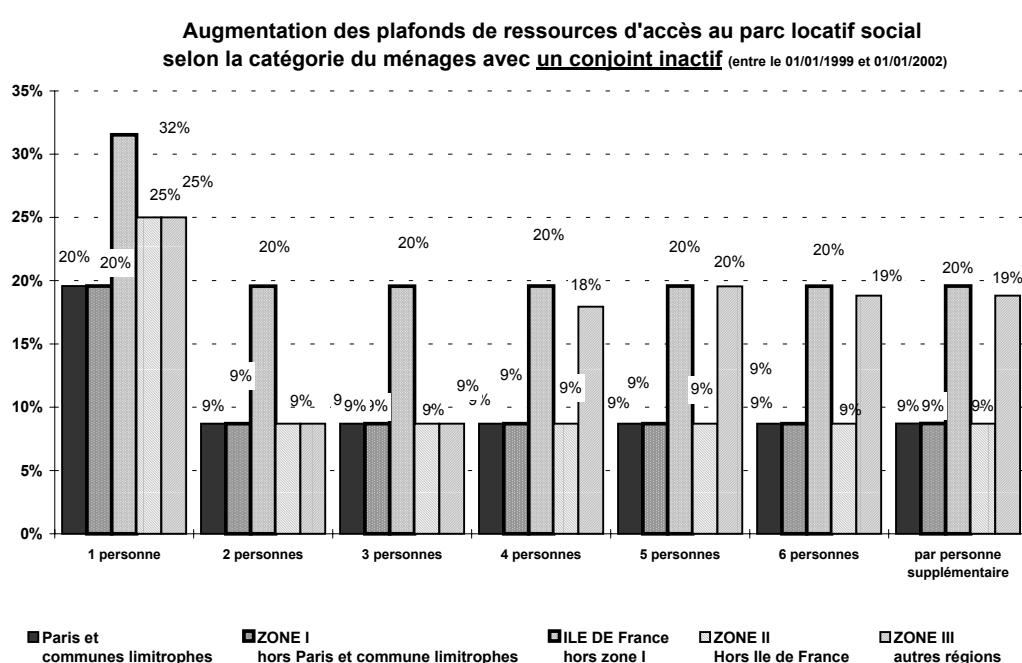


■ La période 1999-2002

Les causes sont trois ordres :

- ☞ **Comme pour la période antérieure, les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social ont été réévalués à plusieurs reprises mais toutefois, dans des proportions moindres :**

- Au cours de l'été 1999, par l'arrêté du 13 août 1999 (*JO du 25/01/1999*), les plafonds de ressources pour les personnes seules ont été relevés (+10% en Ile de France et +15% en province) et les zones géographiques ont été simplifiées en réduisant leur nombre. En Ile de France, les zones sont désormais deux ou lieu de trois et en province, les zones 2 et 3 sont fusionnées en une seule en s'alignant sur les plafonds de ressources les plus élevés.
- Puis au 1^{er} janvier de chaque année, à savoir en 2000, 2001 et 2002, l'actualisation des plafonds de ressources a été respectivement de +1.24%, +3.19% et +4.05% correspondant à la progression du SMIC (*évolution en glissement annuel de l'indice du 4^e trimestre*).



- ☞ **le relèvement du seuil d'application obligatoire du supplément de loyer de solidarité de 40% à 60% de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social entré en vigueur conformément aux dispositions du décret n° 2002-25 du 3 janvier 2002. Ainsi, les locataires relevant d'un barème national et disposant de revenus situés entre 40% et 59% de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social ne sont plus assujettis au SLS. De même, environ 2/3 des bailleurs sociaux qui initialement avaient opté pour un barème fixé par une délibération exécutoire en fixant le seuil d'application du SLS à partir de 40% de dépassement, ont relevé le seuil à 60%. De fait, cette pratique a contribué à une diminution de nombre de locataires auparavant assujettis au SLS.**

- ☞ **Plus marginalement, comme pour la période précédente, on peut supposer qu'une frange de locataires assujettis au SLS ont continué à quitter le parc locatif social soit pour accéder à la propriété dans une période où les taux immobiliers sont restés faibles, soit pour louer dans le parc locatif privé.**

4. Les barèmes de calcul du SLS fixés par une délibération exécutoire

Les paramètres pour calculer le supplément de loyer de solidarité sont :

- **le seuil de dépassement** des plafonds de ressources pour accéder au parc locatif social,
- **le coefficient de dépassement** des plafonds de ressources en fonction du seuil de dépassement (20% à 29%, 30% à 39%, 40% à 59%, 60% à 79%, 80% et plus); dans la fixation de ce coefficient, il peut être tenu compte de l'âge et/ou du nombre de personnes vivant au foyer en modulant à la baisse, les valeurs des coefficients de dépassement des plafonds de ressources d'attribution d'un logement social.
- **le supplément de loyer de solidarité de référence** dont le montant mensuel est fixé par mètre carré habitable par immeuble ou groupe d'immeubles selon la zone géographique de localisation de ces derniers.

La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions modifiant la loi n°96-162 du 4 mars 1996 et son décret d'application n° 98-128 du 13 novembre 1998 a introduit de nouvelles conditions pour calculer le supplément de loyer de solidarité notamment par le plafonnement des valeurs.

	En janvier 1999		En janvier 1997
	barème national <i>inchangé par rapport à 1997</i>	barème fixé par délibération exécutoire <i>modifié par rapport à 1997</i>	barème fixé par délibération exécutoire
	seuil de dépassement des plafonds de ressources	39.9%	facultatif à partir de 20% jusqu'à 39% obligatoire à partir de 40%.
coefficient de dépassement des plafonds de ressources	(Article R.441-21 du CCH) 60% à 79% = 1.5 80% et plus = 2	(Article R.441-22 du CCH) respecter les minima du barème national - avec limite de plafonds, selon le seuil de dépassement : 20% à 29% = 0.75 30% à 39% = 1 40% à 59% = 1.5 60% à 79% = 2. Sans limite de plafonds, au-delà de 80% de dépassement.	respecter les minima du barème national - sans limite de plafonds ni de seuil.
le supplément de loyer de solidarité de référence	(Article R.441-21 du CCH) : zone 1bis = 3.30 frcs/m ² zone 1 = 2.60 frcs/m ² zone 2 = 2.10 frcs/m ² zone 3 = 0.50 frcs/m ²	(Article R.441-22 du CCH) : respecter les minima du barème national dans la limite d'un plafonds qui ne peut excéder le triple des minima du barème national.	respecter les minima du barème national - sans limites de plafonds.

Par rapport aux conditions de calcul du SLS appliquées en 1999, la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a modifié l'article L.441.3 du code de la construction et de l'habitation, le seuil obligatoire de dépassement des plafonds de ressources d'attribution d'un logement locatif social a été fixé à 60% au lieu de 40%.

Cette nouvelle disposition est entrée en vigueur par le décret n°2002-25 du 3 janvier 2002. En conséquence, à partir de cette date, les bailleurs sociaux qui avaient opté pour un barème national, ont appliqué le seuil obligatoire du SLS à partir de 60% de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social au lieu de 40%.

Les conditions de calcul pour les bailleurs sociaux qui ont choisi un barème fixé par une délibération exécutoire sont restées inchangées depuis 1999.

Pour mémoire, au niveau national, 78% des barèmes de calcul du SLS pratiqués sont des barèmes de calcul spécifiques fixés par une délibération exécutoire du bailleur. Ils concernent :

- 91% de l'ensemble des logements entrant dans le champ d'application du SLS (occupés ou vacants).

Ces barèmes fixés par délibération exécutoire sont étudiés ci-après selon chaque paramètre de calcul, en tenant compte de la localisation des logements (Province, Ile de France, DOM) et par zone géographique (zones 1bis, 1, 2, 3).

4.1. Les seuils de dépassement des plafonds de ressources.

☞ A l'échelle nationale, les bailleurs sociaux ont très majoritairement opté pour un barème de calcul du SLS fixé par une délibération exécutoire et parmi eux, ils ont retenu pour :

- 74% un seuil d'application du SLS égal à 20% de dépassement des plafonds de ressources,
- 10% un seuil d'application du SLS égal à 40% de dépassement des plafonds de ressources.
- 11% un seuil d'application du SLS égal à 60% de dépassement des plafonds de ressources,

L'adoption par les bailleurs sociaux, d'autres seuils d'application du SLS s'avère marginale.

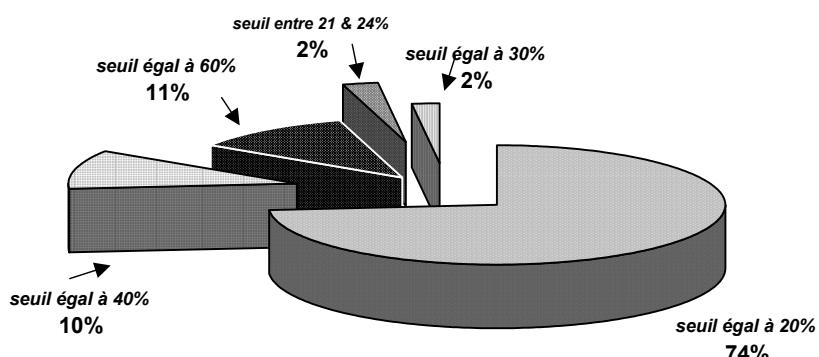
L'assujettissement des locataires au SLS à partir d'un seuil de dépassement égal à 20% des plafonds de ressources s'avère plus fréquent dans les zones géographiques à dominante urbaine. Il concerne respectivement 83%, 82%, 73% et 74% des barèmes de calcul du SLS « spécifiques » appliqués en zone 1, zone 1bis, zone 2 et zone 3.

➤ Tableau n°25 *Les localisations géographiques*
Répartition des barèmes fixés par une délibération exécutoire selon le seuil de dépassement des plafonds de ressources choisi par le bailleur.

		Nombre de bailleurs selon le seuil de dépassement du plafond de ressources à partir duquel ils appliquent le SLS (bailleurs avec une délibération exécutoire)										
		= à 20%	21 et 24%	= à 25%	26 et 29%	= à 30%	31 et 34%	= à 35%	36 et 39%	= à 40%	41 et 59%	Total
France Métropole	zone 1 bis	140	4	0	0	1	0	0	0	10	0	15 170
		82%	2%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	6%	0%	9% 100%
	zone 1	279	3	0	0	1	0	0	0	32	0	21 336
		83%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	6% 100%
	zone 2	417	16	0	0	13	0	1	2	55	0	69 573
		73%	3%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	10%	0%	12% 100%
	zone 3	433	19	0	1	18	0	0	1	83	2	90 647
		67%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	13%	0%	14% 100%
	total	1 269	42	0	1	33	0	1	3	180	2	195 1 726
		74%	2%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	10%	0%	11% 100%
DOM	total	4	0	0	0	1	0	0	0	3	0	4 12
		33%	-	-	-	8%	-	0%	0%	25%	-	33% 100%
France entière	TOTAL	1 273	42	0	0	1	34	0	1	3	183	2 199 1 738
		74%	2%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	10%	0%	11% 100%

➤ France entière
Répartition des barèmes "spécifiques" selon le seuil d'application du SLS

source : enquête nationale SLS 2002 - METI/DGUHC



☞ **En province, 72% des bailleurs sociaux ont choisi un barème « spécifique » de calcul du SLS**, le seuil de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social à partir duquel les bailleurs assujettissent les locataires au SLS est pour :

- 69% un seuil d'application du SLS égal à 20% (rappel 1999 : 74%)
- 14% un seuil d'application du SLS égal à 60%,
- 11% un seuil d'application du SLS égal à 40% (rappel 1999 : 20%).

Depuis 1999 et avec l'entrée en application du seuil obligatoire d'application du SLS à 60% de dépassement au de lieu de 40%, on observe que les bailleurs sociaux ont eu tendance à relever le seuil de dépassement des plafonds de ressources à partir duquel ils appliquent le SLS.

L'application du SLS à partir d'un seuil de 60% de dépassement des plafonds de ressources est aussi fréquente en zone 3 qu'en zone 2 (14% des barèmes fixés par une délibération exécutoire). En revanche, l'application du SLS à partir du seuil facultatif de 20% de dépassement, l'est un peu plus en zone 2 (71% des barèmes fixés par une délibération exécutoire en zone 2 contre 67%).



Tableau n° 26 En Province.

Répartition des barèmes fixés par une délibération exécutoire selon le seuil de dépassement des plafonds de ressources choisi par le bailleur.

Province	Nombre de bailleurs selon le seuil de dépassement du plafond de ressources à partir duquel ils appliquent le SLS (bailleurs avec une délibération exécutoire)											
	= à 20%	21 et 24%	= à 25%	26 et 29%	= à 30%	31 et 34%	= à 35%	36 et 39%	= à 40%	41 et 59%	= à 60%	Total
zone 2	344	14	0	0	13	0	1	2	47	0	66	487
%	71%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	10%	0%	14%	100%
zone 3	433	19	0	1	18	0	0	1	83	2	90	647
%	67%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	13%	0%	14%	100%
Total	777	33	0	1	31	0	1	3	130	2	156	1 134
%	69%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	11%	0%	14%	100%

☞ **En Ile de France**, les bailleurs sociaux qui pour **93% d'entre eux ont choisi un barème de calcul du SLS « spécifique »**, ont opté principalement pour l'application du SLS dès 20% de dépassement des plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement locatif social (83%). Toutefois, comparés aux résultats de 1999, cette pratique marque un léger recul (rappel en 1999 : 87%). Cette proportion atteint :

- 92% à Paris (contre 98% en 1999),
- 78% en proche banlieue (contre 79% en 1999),
- 87% en grande banlieue (contre 92% en 1999).



Tableau n° 27 En Ile de France.

Répartition des barèmes fixés par une délibération exécutoire selon le seuil de dépassement des plafonds de ressources choisi par le bailleur.

Ile de France	Nombre de bailleurs											
	selon le seuil de dépassement du plafond de ressources à partir duquel le SLS est appliqué (bailleurs avec une délibération exécutoire)											
zones géographiques	= à 20%	21 et 24%	= à 25%	26 et 29%	= à 30%	31 et 34%	= à 35%	36 et 39%	= à 40%	41 et 59%	= à 60%	Total
Paris	Zone 1 bis	45	2	0	0	0	0	0	1	0	1	49
	%	92%	4%	-	-	-	-	-	2%	-	2%	100%
Proche Banlieue	Zone 1bis	95	2	0	0	1	0	0	9	0	14	121
	%	79%	2%	-	-	1%	-	-	7%	-	12%	100%
	Zone 1	130	2	0	0	0	0	0	16	0	18	166
	%	78%	1%	-	-	-	-	-	10%	-	11%	100%
	Total	225	4	0	0	1	0	0	25	0	32	287
	%	78%	1%	-	-	0%	-	-	9%	-	11%	100%
Grande Banlieue	Zone 1	149	1	0	0	1	0	0	16	0	3	170
	%	88%	1%	-	-	1%	-	-	9%	-	2%	100%
	Zone 2	73	2	0	0	0	0	0	8	0	3	86
	%	85%	2%	-	-	-	-	-	9%	-	3%	100%
	Total	222	3	0	0	1	0	0	24	0	6	256
	%	87%	1%	-	-	0%	-	-	9%	-	2%	100%
ENSEMBLE	zone 1 bis	140	4	0	0	1	0	0	10	0	15	170
	%	82%	2%	0%	0%	1%	0%	0%	6%	0%	9%	100%
	Zone 1	279	3	0	0	1	0	0	32	0	21	336
	%	83%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	6%	100%
	Zone 2	73	2	0	0	0	0	0	8	0	3	86
	%	85%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	9%	0%	3%	100%
	Total	492	9	0	0	2	0	0	50	0	39	592
	%	83%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	8%	0%	7%	100%

- ☞ **Dans les DOM**, 60% des bailleurs sociaux ont opté pour un barème de calcul « spécifique » du SLS,
Parmi eux, on observe une parité égale (1/3) pour appliquer le SLS tant à partir d'un seuil égal à 20% (56% en 1999), qu'à partir d'un seuil égal à 60%, alors que à partir d'un seuil égal à 40% (44% en 1999), la proportion est de 25%.

4.2. Les coefficients de dépassement des plafonds de ressources.

L'examen du niveau moyen des coefficients de dépassement des plafonds de ressources fixé dans les barèmes « spécifiques » de calcul du SLS montre qu'il s'accroît proportionnellement avec :

- la densité d'urbanisation des zones géographiques en Ile de France.
- le seuil de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

Par ailleurs, les DOM se démarquent par des coefficients de dépassement de plafonds de ressources fixés dans les barèmes « spécifiques » plus forts qu'en France métropolitaine.



Tableau n° 28 *Les localisations géographiques.*

Valeur moyenne des coefficients de dépassement des plafonds de ressources selon le seuil d'application du SLS.

2002		Valeur moyenne du coefficient de dépassement du plafond de ressources selon le seuil d'application du SLS (bailleurs avec une délibération exécutoire)										
		Seuil de dépassement des plafonds de ressources	20%	25%	30%	35%	40%	60%	80%	100%	150%	200%
	maxima		0,75	0,75	1	1	1,5	1,5	2	2	2	2
Province	zone 2		0,37	0,40	0,54	0,58	0,97	1,59	2,07	2,21	2,29	2,29
	zone 3		0,36	0,39	0,52	0,56	0,94	1,53	2,01	2,16	2,26	2,32
	TOTAL		0,39	0,42	0,56	0,59	1,00	1,61	2,10	2,26	2,35	2,41
Ile de France	zone 1		0,51	0,55	0,73	0,76	1,12	1,68	2,21	2,48	2,78	2,90
	Zone 1 bis		0,47	0,51	0,67	0,71	1,08	1,63	2,20	2,39	2,64	2,77
	Zone 2		0,51	0,54	0,71	0,75	1,10	1,64	2,19	2,46	2,75	2,97
	Total		0,51	0,55	0,72	0,76	1,13	1,66	2,21	2,47	2,77	2,90
DOM	Total		0,55	0,60	0,70	0,70	1,20	1,63	2,88	3,54	3,86	3,96

Entre 1997 et 1999, la valeur moyenne des coefficients de dépassement des plafonds de ressources fixée par les bailleurs sociaux avait diminué notamment en zone 3 et en zone 1bis. En supposant une stabilité de la valeur moyenne du supplément de loyer de référence, cette évolution a impliqué théoriquement une baisse des montants de supplément de loyer de solidarité.

La baisse la plus forte concerne la tranche de dépassement inférieures à 40% des plafonds de ressources. En effet, en 1997, la valeur du coefficient de dépassement des plafonds de ressources était généralement fixé à 1 (*correspondant à la valeur plancher du barème national*), en 1999, cette valeur doit être inférieure ou égale à 0,75.

Au cours de la période 1999 à 2002, cette tendance à la baisse de la valeur moyenne des coefficients de dépassement des plafonds de ressources a persisté mais dans des proportions plus faibles. Elle a surtout concerné les seuils de dépassement inférieur ou égal à 40% toutes zones géographiques confondues (*exception les DOM*).

Exemple : pour un logement de 60 m² de surface habitable, le calcul du montant moyen de SLS est réalisé avec la valeur moyenne du coefficient de dépassement des plafonds de ressources observés en **1997 et 1999** et un supplément de loyer de référence correspondant au barème national selon les zones géographique (0.50 € en zone 1bis, 0.40 € en zone 1, 0.32 € en zone 2, 0.076 € en zone 3).

➤ **Tableau n° 29 Evolution de montants moyens de SLS calculés selon la valeur moyenne des coefficients de dépassement observés en 1997 et 1999.**

Seuil de dépassement des plafonds de ressources		40%			60%			80%			100%			Moins 40%		
		1997	1999	%*	1997	1999	%*	1997	1999	%*	1997	1999	%*	1997	1999	%*
Province	zone 2	23,1 €	21,6 €	-6%	32,5 €	30,9 €	-5%	42,3 €	40,0 €	-5%	45,1 €	42,6 €	-6%	14,4 €	10,5 €	-27%
	zone 3	5,6 €	4,9 €	-12%	7,9 €	7,0 €	-11%	10,2 €	9,2 €	-10%	11,3 €	9,9 €	-13%	3,4 €	2,2 €	-35%
Paris	zone 1 bis	43,8 €	37,4 €	-14%	58,6 €	52,2 €	-11%	74,6 €	71,2 €	-4%	86,9 €	82,4 €	-5%	30,2 €	22,6 €	-25%
Proche banlieue	zone 1 bis	41,5 €	35,2 €	-15%	58,1 €	50,3 €	-13%	75,9 €	67,0 €	-12%	87,3 €	76,9 €	-12%	30,2 €	22,6 €	-25%
	Zone 1	32,1 €	27,7 €	-14%	43,3 €	39,4 €	-9%	55,2 €	54,1 €	-2%	62,3 €	62,5 €	0%	23,8 €	17,8 €	-25%
Grande banlieue	Zone 1	31,3 €	30,9 €	-2%	42,6 €	42,5 €	0%	54,7 €	54,4 €	-1%	61,1 €	61,2 €	0%	23,8 €	17,8 €	-25%
	Zone 2	24,4 €	23,0 €	-6%	33,6 €	32,3 €	-4%	43,8 €	43,6 €	0%	48,6 €	50,5 €	4%	19,2 €	14,4 €	-25%
Ile de France	zone 1 bis	42,3 €	36,3 €	-14%	58,3 €	51,3 €	-12%	75,5 €	69,1 €	-8%	87,2 €	79,6 €	-9%	30,2 €	22,6 €	-25%
	Zone 1	31,9 €	29,3 €	-8%	43,0 €	41,0 €	-5%	54,9 €	54,2 €	-1%	61,6 €	61,9 €	0%	23,8 €	17,8 €	-25%
DOM	zone 3	6,9 €	5,6 €	-19%	10,8 €	7,9 €	-27%	15,7 €	12,7 €	-19%	17,0 €	16,1 €	-5%	3,43 €	2,86 €	-17%

Exemple : pour un logement de 60 m² de surface habitable, le calcul du montant moyen de SLS est réalisé avec la valeur moyenne du coefficient de dépassement des plafonds de ressources observés en **1999 et 2002** et un supplément de loyer de référence correspondant au barème national selon les zones géographique (0.50 € en zone 1bis, 0.40 € en zone 1, 0.32 € en zone 2, 0.076 € en zone 3).

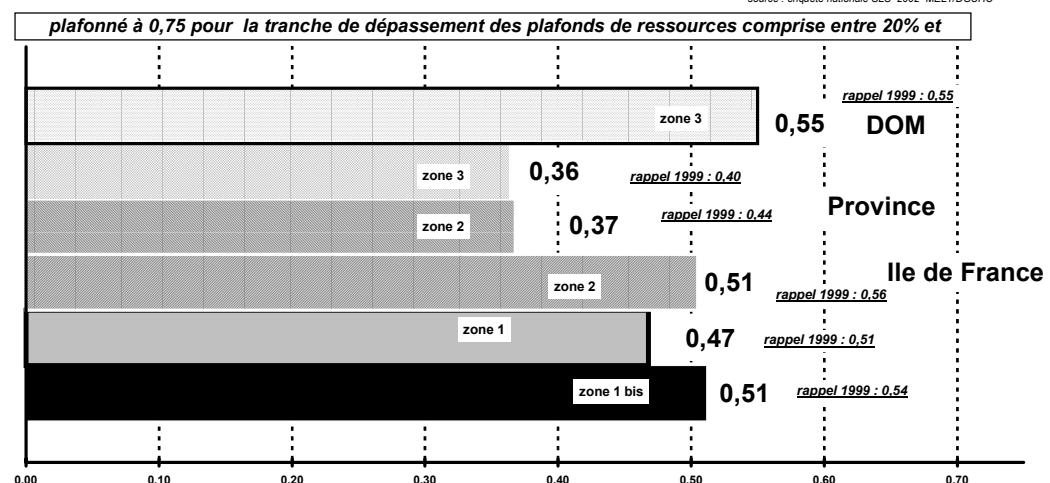
➤ **Tableau n° 30 Evolution de montants moyens de SLS calculés selon la valeur moyenne des coefficients de dépassement observés en 1999 et 2002**

Seuil de dépassement des plafonds de ressources		40%			60%			80%			100%			Moins 40%		
		1999	2002	%*	1999	2002	%*	1999	2002	%*	1999	2002	%*	1999	2002	%*
Province	zone 2	21,6 €	18,6 €	-14%	30,9 €	30,5 €	-1%	40,0 €	39,7 €	-1%	42,6 €	42,5 €	-	10,5 €	9,1 €	-13%
	zone 3	4,9 €	4,3 €	-13%	7,0 €	7,0 €	-	9,2 €	9,2 €	-	9,9 €	9,9 €	-	2,2 €	2,1 €	-7%
Paris	zone 1 bis	37,4 €	35,9 €	-4%	52,2 €	51,3 €	-2%	71,2 €	67,9 €	-5%	82,4 €	77,6 €	-6%	22,6 €	20,8 €	-8%
Proche banlieue	zone 1 bis	35,2 €	31,6 €	-10%	50,3 €	50,0 €	-1%	67,0 €	65,5 €	-2%	76,9 €	71,8 €	-7%	22,6 €	20,8 €	-8%
	Zone 1	27,7 €	24,4 €	-12%	39,4 €	38,2 €	-3%	54,1 €	52,0 €	-4%	62,5 €	55,5 €	-11%	17,8 €	16,4 €	-8%
Grande banlieue	Zone 1	30,9 €	27,1 €	-12%	42,5 €	39,2 €	-8%	54,4 €	52,7 €	-3%	61,2 €	58,1 €	-5%	17,8 €	16,4 €	-8%
	Zone 2	23,0 €	21,1 €	-8%	32,3 €	31,5 €	-3%	43,6 €	42,1 €	-3%	50,5 €	47,3 €	-6%	14,4 €	14,4 €	-
Ile de France	zone 1 bis	36,3 €	33,8 €	-7%	51,3 €	50,7 €	-1%	69,1 €	66,7 €	-3%	79,6 €	74,7 €	-6%	22,6 €	20,8 €	-8%
	Zone 1	29,3 €	25,8 €	-12%	41,0 €	38,7 €	-5%	54,2 €	52,3 €	-3%	61,9 €	56,8 €	-8%	17,8 €	16,4 €	-8%
DOM	zone 3	5,6 €	5,5 €	-2%	7,9 €	7,4 €	-6%	12,7 €	13,1 €	4%	16,1 €	16,2 €	1%	2,86 €	2,93 €	2%



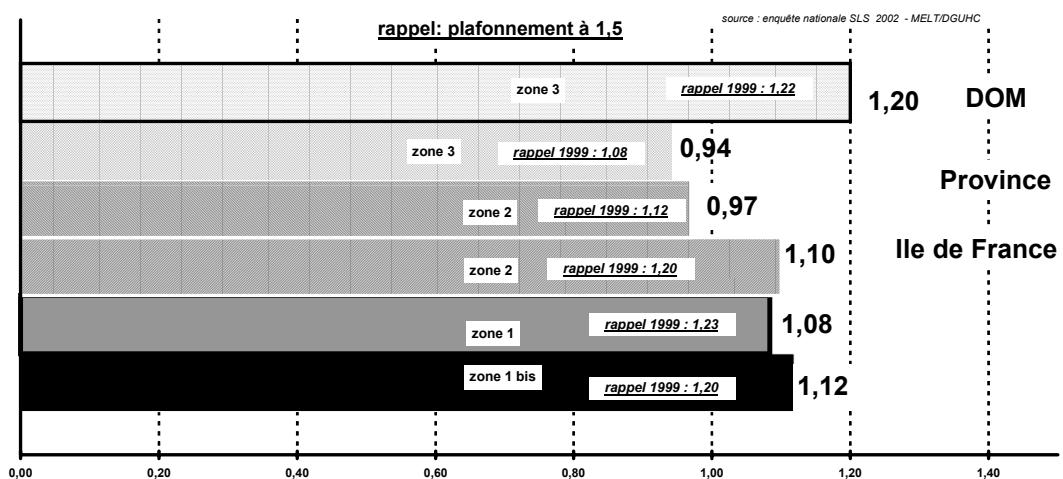
Coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources pour un seuil d'application du SLS de 20%

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



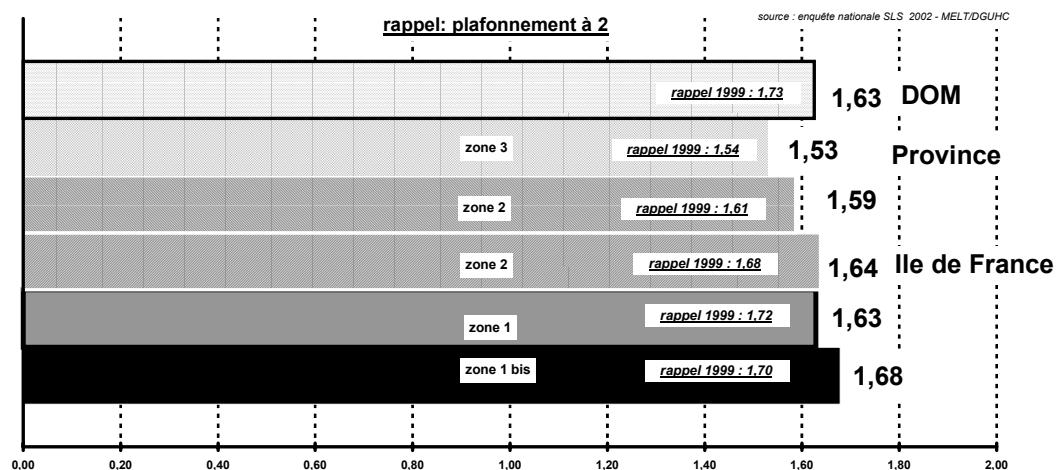
Coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources pour un seuil d'application du SLS de 40%

rappel barème national : 1 pour la tranche de dépassement des plafonds de ressources comprise entre 40% et 59%,



Coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources pour un seuil d'application du SLS de 60%

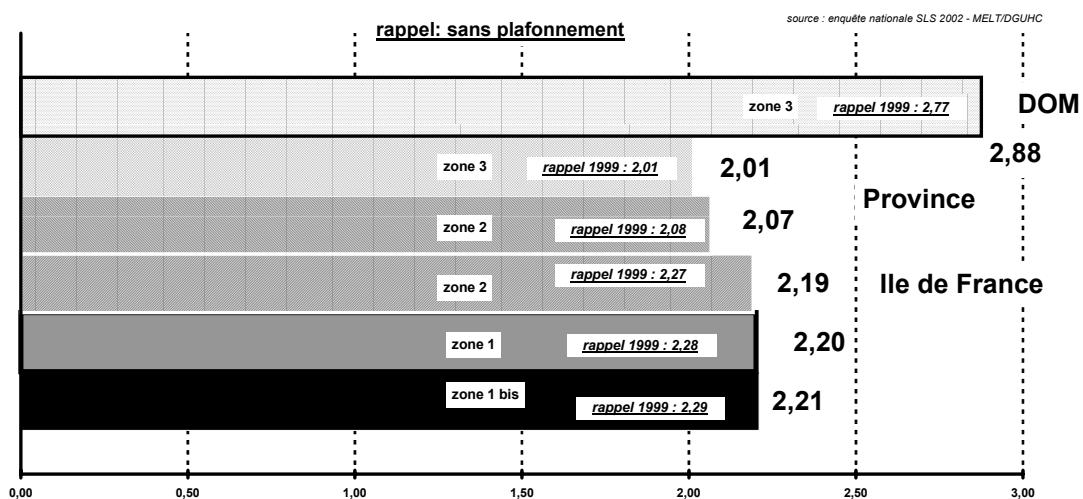
rappel barème national : 1,5 pour la tranche de dépassement des plafonds de ressources comprise entre 40% et 59%,





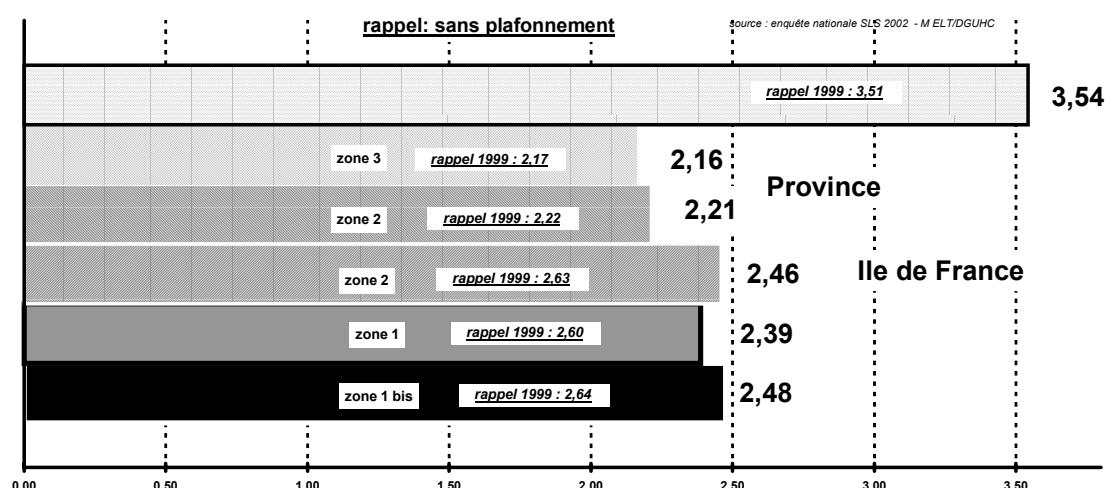
Coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources pour un seuil d'application du SLS de 80%

rappel barème national : 2 pour la tranche de dépassement des plafonds de ressources égale ou supérieure à 80%



Coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources pour un seuil d'application du SLS de 100%

rappel barème national : 2 pour la tranche de dépassement des plafonds de ressources égale ou supérieure à 80%



☞ **En province**, les coefficients moyens de dépassement des plafonds de ressources fixés par tranche de dépassement se caractérisent principalement par des valeurs plus élevées que les minima du barème national à mesure que le seuil de dépassement des plafonds de ressources s'accroît.

**Tableau n° 31** *En province.**Valeur moyenne des coefficients de dépassement des plafonds de ressources selon le seuil d'application du SLS en 2002.*

PROVINCE	Valeur moyenne du coefficient de dépassement du plafond de ressources selon le seuil d'application du SLS (bailleurs avec une délibération exécutoire)									
	20%	25%	30%	35%	40%	60%	80%	100%	150%	200%
Seuil de dépassement des plafonds de ressources										
maxima	0,75	0,75	1	1	1,5	1,5	2	Sans limite de plafond	Sans limite de plafond	Sans limite de plafond
zone 2	0,37	0,40	0,54	0,58	0,97	1,59	2,07	2,21	2,29	2,29
zone 3	0,36	0,39	0,52	0,56	0,94	1,53	2,01	2,16	2,26	2,32
Total	0,39	0,42	0,56	0,59	1,00	1,61	2,10	2,26	2,35	2,41

**Tableau n° 32** *En province.**Valeur moyenne des coefficients de dépassement des plafonds de ressources selon le seuil d'application du SLS en 1999.*

PROVINCE	Valeur moyenne du coefficient de dépassement du plafond de ressources selon le seuil d'application du SLS (bailleurs avec une délibération exécutoire)									
	20%	25%	30%	35%	40%	60%	80%	100%	150%	200%
Seuil de dépassement des plafonds de ressources										
maxima	0,75	0,75	1	1	1,5	1,5	2	Sans limite de plafond	Sans limite de plafond	Sans limite de plafond
zone 2	0,44	0,47	0,61	0,66	1,12	1,61	2,08	2,22	2,29	2,35
zone 3	0,40	0,43	0,53	0,60	1,08	1,54	2,01	2,17	2,26	2,31
Total	0,42	0,46	0,57	0,64	1,14	1,62	2,11	2,26	2,35	2,41

**Tableau n° 33** *En province.**Valeur moyenne des coefficients de dépassement des plafonds de ressources selon le seuil d'application du SLS en 1997.*

Seuil de dépassement des plafonds de ressources	Valeur moyenne du coefficient de dépassement du plafond de ressources selon le seuil d'application du SLS (bailleurs avec une délibération exécutoire)					
	40%	60%	80%	100%	150%	200%
rappel barème national	1	1,5	2	2	2	2
zone 2	1,20	1,69	2,20	2,35	2,42	2,48
zone 3	1,23	1,72	2,24	2,48	2,56	2,63
TOTAL	1,22	1,71	2,22	2,43	2,50	2,57

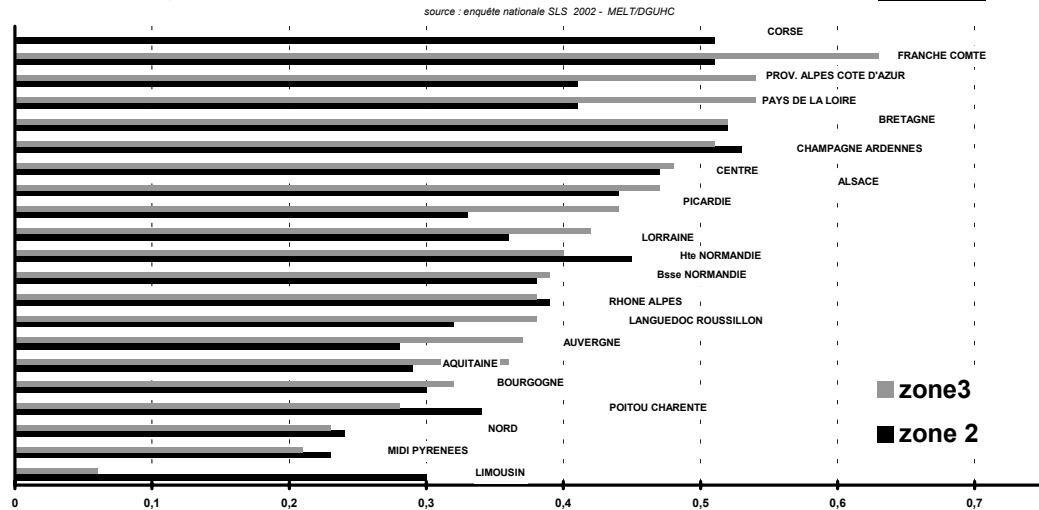
Les coefficients moyens de dépassement des plafonds de ressources appliqués en zone 3, quelle que soit la tranche de seuil de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social, sont en moyenne tous supérieurs à ceux fixés en zone 2 par les bailleurs sociaux (1).

Pour chacune des zones géographiques, il est observé une hétérogénéité des coefficients de dépassement des plafonds de ressources d'une région à une autre. Cette réalité régionale d'application des coefficients de dépassement des plafonds de ressources recouvre bien évidemment des disparités entre les départements et au sein même de ces derniers, entre les barèmes de calcul du SLS pratiqués par les différents bailleurs sociaux.

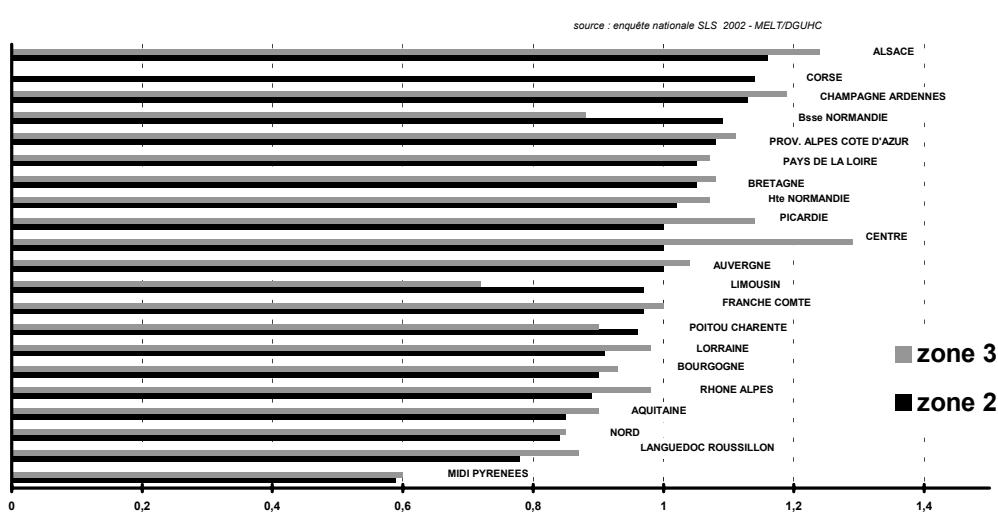
☞ **EN PROVINCE, DANS LES REGIONS, LES COEFFICIENTS MOYENS DE DEPASSEMENT DES PLAFONDS DE RESSOURCES OBSERVES EN 2002.**



Coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources pour un seuil d'application du SLS de 20%



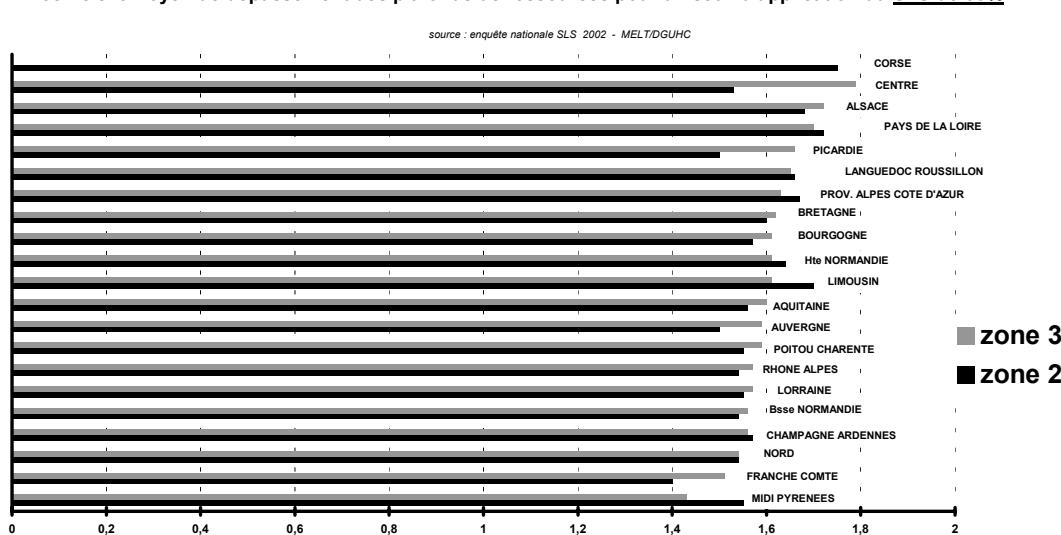
Coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources pour un seuil d'application du SLS de 40%



rappel barème national : coefficient de **1** pour la tranche de dépassement des plafonds de ressources comprise entre 40% et 59%



Coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources pour un seuil d'application du SLS de 60%

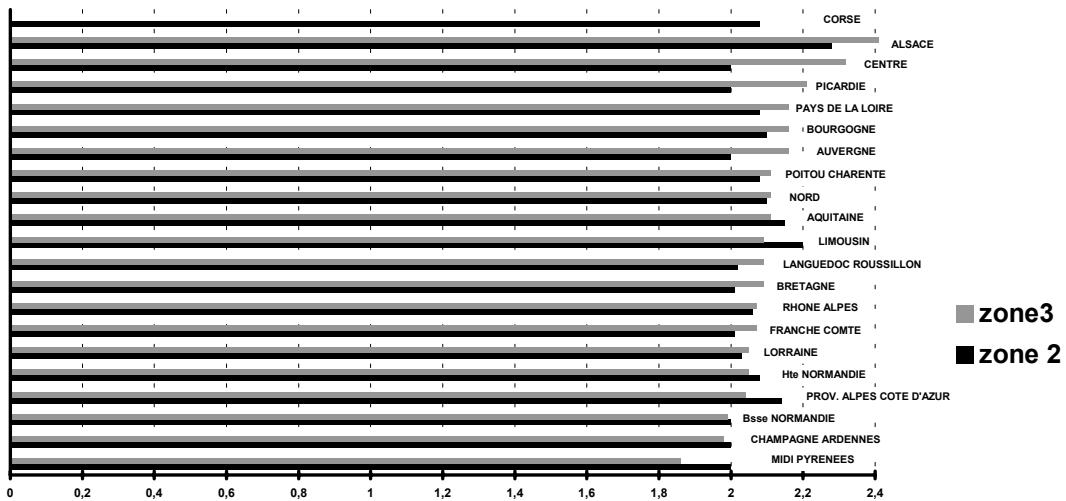


rappel barème national : coefficient de **1,5** pour la tranche de dépassement des plafonds de ressources comprise entre 60% et 79%



Coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources pour un seuil d'application du SLS de 80%

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC

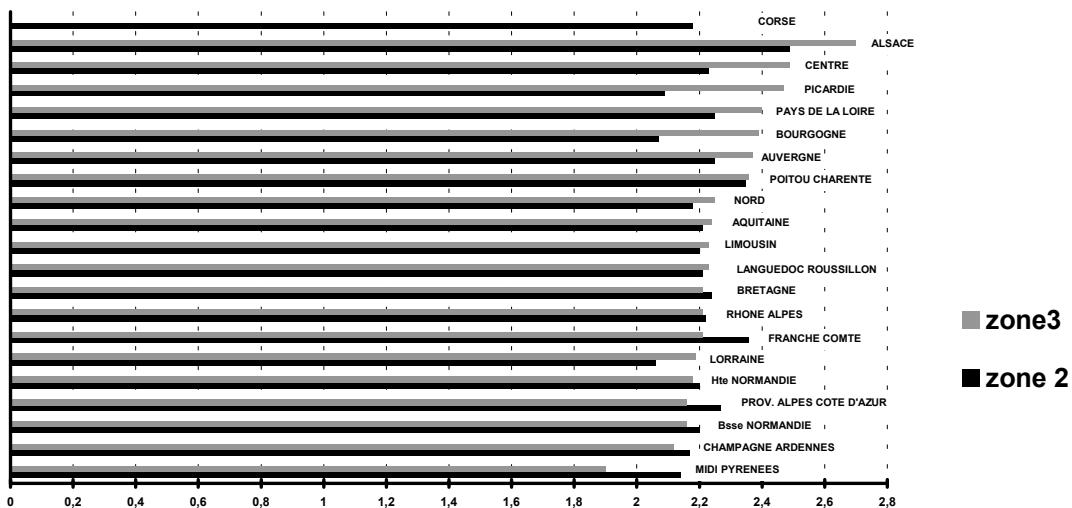


rappel barème national : coefficient de **2** pour la tranche de dépassement des plafonds de ressources égale ou supérieure à 80%.



Coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources pour un seuil d'application du SLS de 100%

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



rappel barème national : coefficient de **2** pour la tranche de dépassement des plafonds de ressources égale ou supérieure à 80%.

☞ En Ile de France.

C'est en Ile de France que les valeurs des coefficients moyens de dépassement des plafonds de ressources des barèmes « spécifiques » sont les plus élevées notamment à Paris.



Tableau n° 34 En Ile de France.

Valeur moyenne des coefficients de dépassement des plafonds de ressources selon le seuil d'application du SLS en 2002.

Ile de France		Valeur moyenne du coefficient de dépassement du plafond de ressources selon le seuil d'application du SLS (bailleurs avec une délibération exécutoire)									
Seuil de dépassement des plafonds de ressources		20%	25%	30%	35%	40%	60%	80%	100%	150%	200%
maxima		0,75	0,75	1	1	1,5	1,5	2	Sans limite de plafond	Sans limite de plafond	Sans limite de plafond
Paris	Zone 1 bis	0,55	0,59	0,8	0,82	1,19	1,7	2,25	2,57	2,93	3,07
Proche Banlieue	Zone 1bis	0,47	0,50	0,66	0,69	1,05	1,66	2,17	2,38	2,64	2,74
	Zone 1	0,44	0,48	0,63	0,67	1,03	1,61	2,19	2,33	2,54	2,63
	Total										
Grande Banlieue	Zone 1	0,49	0,54	0,71	0,76	1,14	1,65	2,22	2,44	2,74	2,91
	Zone 2	0,51	0,54	0,71	0,75	1,10	1,64	2,19	2,46	2,75	2,97
	Total										
ENSEMBLE	zone 1 bis	0,51	0,55	0,73	0,76	1,12	1,68	2,21	2,48	2,78	2,90
	Zone 1	0,47	0,51	0,67	0,71	1,08	1,63	2,20	2,39	2,64	2,77
	Zone 2	0,51	0,54	0,71	0,75	1,10	1,64	2,19	2,46	2,75	2,97
	Total	0,51	0,55	0,72	0,76	1,13	1,66	2,21	2,47	2,77	2,90

* plafonnement à 0,75.



Tableau n° 35 En Ile de France.

Valeur moyenne des coefficients de dépassement des plafonds de ressources selon le seuil d'application du SLS en 1999.

Ile de France		Valeur moyenne du coefficient de dépassement du plafond de ressources selon le seuil d'application du SLS (bailleurs avec une délibération exécutoire)									
Seuil de dépassement des plafonds de ressources		20%	25%	30%	35%	40%	60%	80%	100%	150%	200%
maxima		0,75	0,75	1	1	1,5	1,5	2	Sans limite de plafond	Sans limite de plafond	Sans limite de plafond
Paris	Zone 1 bis	0,61	0,65	0,82	0,9	1,24	1,73	2,36	2,73	3,03	3,13
Proche Banlieue	Zone 1bis	0,47	0,52	0,62	0,71	1,17	1,67	2,22	2,55	2,81	2,92
	Zone 1	0,48	0,53	0,65	0,73	1,17	1,66	2,27	2,63	2,85	2,91
	Total	0,48	0,52	0,64	0,71	1,17	1,66	2,25	2,60	2,84	2,92
Grande Banlieue	Zone 1	0,54	0,61	0,77	0,93	1,30	1,79	2,29	2,57	2,76	2,83
	Zone 2	0,56	0,60	0,75	0,83	1,20	1,68	2,27	2,63	2,84	2,97
	Total	0,56	0,60	0,76	0,84	1,19	1,66	2,22	2,55	2,75	2,86
ENSEMBLE	zone 1 bis	0,54	0,58	0,72	0,80	1,20	1,70	2,29	2,64	2,92	3,03
	Zone 1	0,51	0,57	0,71	0,83	1,23	1,72	2,28	2,60	2,80	2,87
	Zone 2	0,56	0,60	0,75	0,83	1,20	1,68	2,27	2,63	2,84	2,97
	Total	0,55	0,59	0,74	0,82	1,20	1,68	2,28	2,62	2,87	2,97

* plafonnement à 0,75.



Tableau n° 36 En Ile de France.

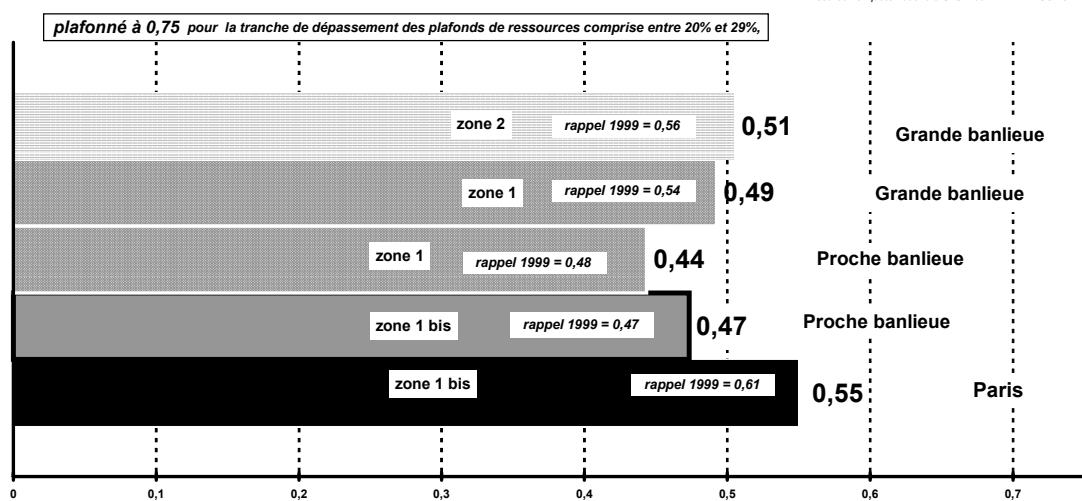
Valeur moyenne des coefficients de dépassement des plafonds de ressources selon le seuil d'application du SLS en 1997.

Ile de France		Valeur moyenne du coefficient de dépassement du plafond de ressources selon le seuil d'application du SLS (bailleurs avec une délibération exécutoire)									
Seuil de dépassement des plafonds de ressources		40%	60%	80%	100%	150%	200%				
rappel barème national		1,0	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0				
Paris	Zone 1 bis	1,45	1,94	2,47	2,88	3,05	3,14				
Proche Banlieue	Zone 1bis	1,27	1,92	2,51	2,80	2,12	2,23				
	Zone 1	1,35	1,82	2,32	2,62	2,82	2,90				
	Total	1,36	1,86	2,40	2,73	2,94	3,03				
Grande Banlieue	Zone 1	1,22	1,70	2,20	2,57	2,75	2,92				
	Zone 2	1,27	1,75	2,28	2,53	2,72	2,81				
	Total	1,31	1,78	2,29	2,56	2,74	2,83				
FNSFMRI F	Zone 1 bis	1,40	1,92	2,50	2,80	2,10	2,20				
	Zone 1	1,34	1,81	2,31	2,59	2,78	2,87				
	Zone 2	1,27	1,74	2,27	2,53	2,71	2,80				
	Total	1,34	1,83	2,35	2,66	2,86	2,94				

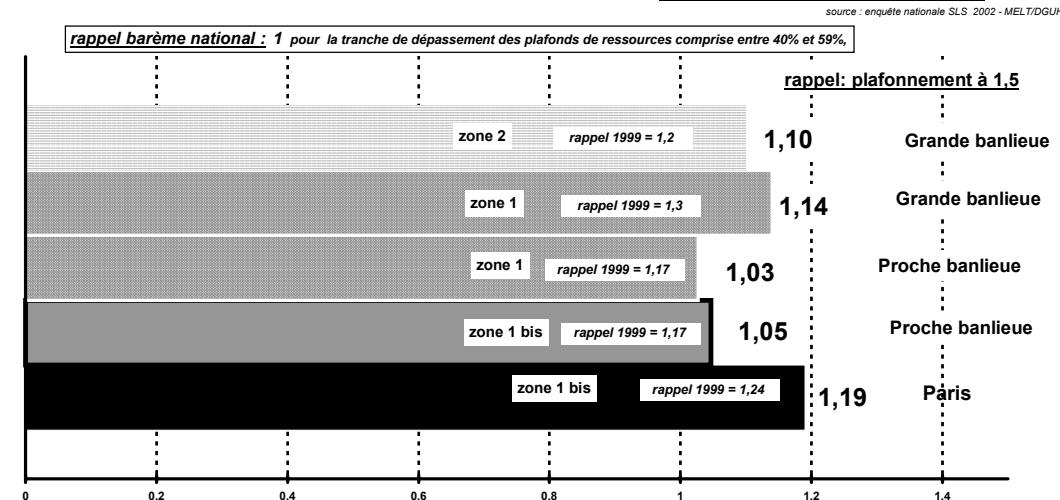
EN ILE DE FRANCE, LES COEFFICIENTS MOYENS DE DEPASSEMENT DES PLAFONDS DE RESSOURCES OBSERVES EN JANVIER 1999.



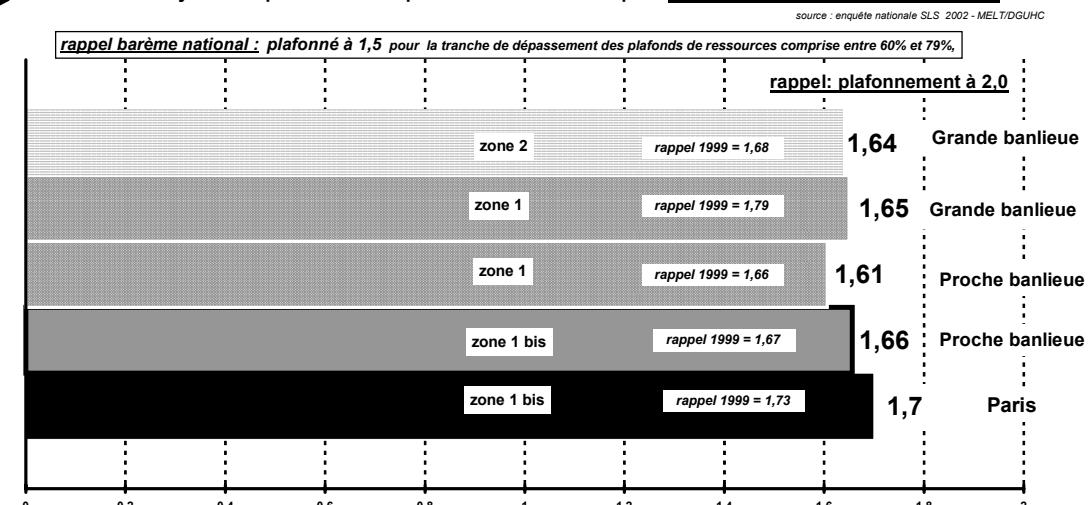
Coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources pour un seuil d'application du SLS de 20%



Coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources pour un seuil d'application du SLS de 40%



Coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources pour un seuil d'application du SLS de 60%

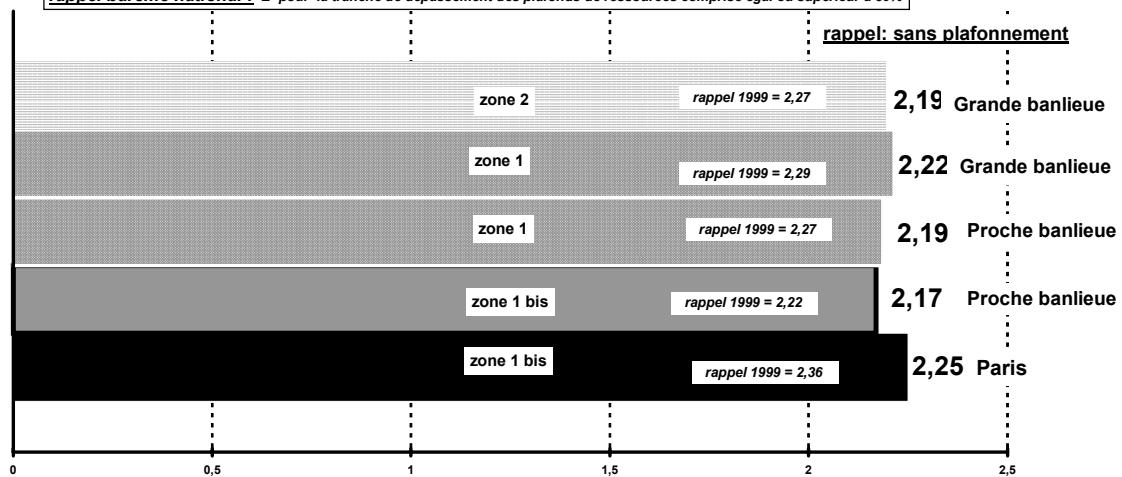




Coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources pour un seuil d'application du SLS de 80%

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC

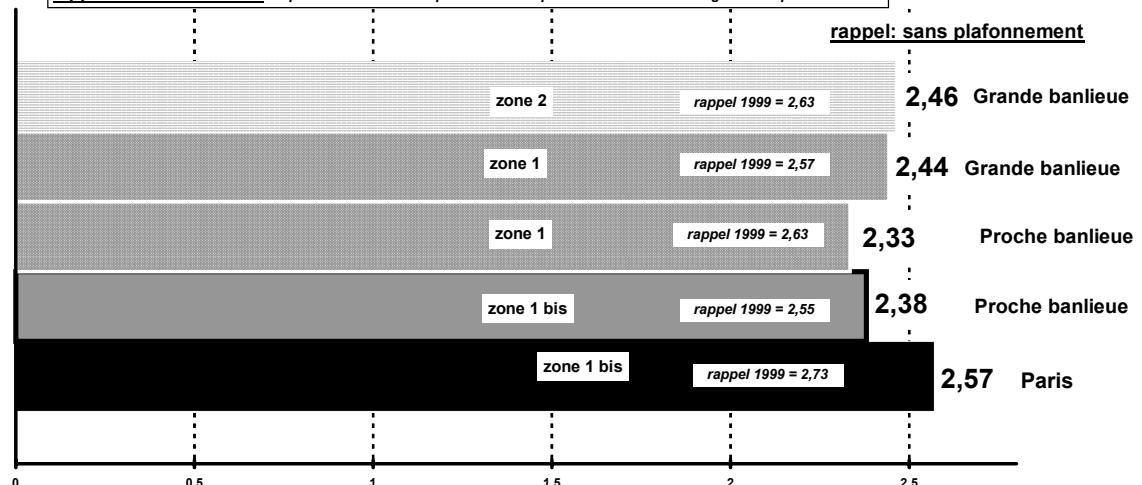
rappel barème national : 2 pour la tranche de dépassement des plafonds de ressources comprise égal ou supérieure à 80%



Coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources pour un seuil d'application du SLS de 100%

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC

rappel barème national : 2 pour la tranche de dépassement des plafonds de ressources égale ou supérieure à 80%



En Ile de France, on observe également une disparité de la valeur des coefficients moyens de dépassement des plafonds de ressources à l'intérieur d'une même zone selon que les logements sont localisés à Paris ou en proche banlieue pour la zone 1bis, et pour la zone 1, en proche banlieue ou grande banlieue. **Cette réalité recouvre aussi une diversité des coefficients moyens de dépassement des plafonds de ressources fixés dans les barèmes « spécifiques » de calcul du SLS par les bailleurs sociaux.**

4.3. Le supplément de loyer de référence.

En 1997, le supplément de loyer de référence devait respecter les valeurs planchers des minima du barème national. Les résultats de l'enquête nationale réalisée en 1997 avaient révélé certains dysfonctionnements. **Aussi, les conditions de calcul du SLS ont été modifiées avec la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et son décret d'application n°98-128 du 13 novembre 1998** a mis désormais en place un plafonnement. Depuis, les valeurs retenues par les bailleurs ne peuvent excéder le triple de ces minima.

Entre 1997 et 1999, globalement, les valeurs des suppléments de loyer de référence moyen (*en francs au m² de surface habitable*) fixés dans les barèmes « spécifiques » pratiqués avaient nettement diminuées. **Entre 1999 et 2002**, cette tendance persiste mais dans des proportions moindres.

En 2002, elles sont :

- **en zone 3, de 0.168 euros par mètre carré de surface habitable** (*respectivement 0.170 € et 0.218 euros par m² de surface habitable en 1999 et 1997*) soit deux fois supérieur au minimum fixé par le barème national (*0.088 euros/ m² de surface habitable*).
- **en zone 2, de 0.470 euros et de 0.639 euros par mètre carré de surface habitable** selon que le patrimoine social se situe **en province** (*0.474 € en 1999 et en 1997*) **ou en Ile de France** (*respectivement 0.601 €, 0.572 €/m² de surface habitable en 1999 et 1997*). En province, le montant mensuel moyen de supplément de loyer de référence au mètre carré de surface habitable est de moitié supérieur au minimum fixé par le barème national alors qu'en Ile de France, il est près de deux fois supérieur
- **en zone 1, de 0.764 euros et 0.883 euros par mètre carré de surface habitable** selon que le patrimoine social est situé en proche banlieue (*respectivement 0.724 € et 0.835 € par m² de surface habitable en 1999 et 1997*) ou en grande banlieue (*respectivement 0.876 € et 0.936 € par m² de surface habitable en 1999 et 1997*). Ces montants moyens sont de deux fois supérieurs au minima fixé par le barème national (*0.40 €/m² de surface habitable*).
- **en zone 1bis, de 1.147 et 0.782 euros** selon que le patrimoine locatif social se situe à Paris ou en proche banlieue. Ces montants moyens sont respectivement de deux fois et de moitié supérieurs au minimum fixé par le barème national (*0.50 €/m² de surface habitable*) à Paris et en proche banlieue.
- **dans les DOM**, de 0.206 euros par mètre carré de surface habitable soit de l'ordre d'un peu plus deux fois et demi supérieur au minima fixé par le barème national (*0.088 €/m² de surface habitable*).



Tableau n° 37 Les localisations géographiques

Les sommes des SLS de référence mensuels (milliers d'euros) et les montants moyens de SLS de référence (en euros/ m² surface habitable)

		somme des SLS de référence mensuels milliers d'euros	surface total des logements occupés ou vacants dans le champ du SLS	Montant moyen du SLS de référence mensuel au m ² surface habitable en euros			rappel : minima nationaux * en euros
				2002	rappel 1999	rappel 1997	
Province	zone 2	26 655	56 653 417	0,470	0,474	0,474	0,32
	zone 3	9 077	54 064 025	0,168	0,170	0,218	0,076
	TOTAL	40 544	122 994 189	0,330	0,331	0,343	
Paris	zone 1 bis	7 469	6 510 551	1,147	1,169	1,172	0,50
Proche B	zone 1bis	4 546	5 813 629	0,782	0,754	0,846	0,50
	zone 1	7 027	9 202 776	0,764	0,724	0,835	0,40
	Total	11 573	15 016 405	0,771	0,735	0,838	
Grde B	zone 1	9 989	11 312 371	0,883	0,876	0,936	0,40
	zone 2	1 480	2 317 659	0,639	0,601	0,572	0,32
	Total	11 469	13 630 030	0,841	0,834	0,878	
ENSEMBLE	zone 1 bis	12 015	12 324 180	0,975	0,990	1,029	0,50
	zone 1	17 016	20 515 147	0,829	0,801	0,890	0,40
	zone 2	28 136	58 971 076	0,477	0,601	0,572	0,40
	Total	80 106	119 070 463	0,673	0,862	0,918	
DOM	Total	646	3 129 196	0,206	0,183	0,332	0,076

* montant mensuel en euros au m² de surface habitable.

L'évolution du montant moyen des suppléments de loyer de référence mensuel (en euros/m² surface habitable) entre 1997 et 1999 fixé en fonction de chaque zone géographique, s'avère variable :

En **zone 3**, ce montant moyen décroît nettement (-20% en métropole et -45% dans les DOM) ; en revanche, en **zone 1bis à Paris** et en **zone 2 en province**, il reste stable ; en zone 1bis et la zone 1 en proche banlieue, la baisse est d'un peu plus de 10% ; en zone 1 en grande banlieue, ce montant diminue en moyenne de 6%.

Pour la période **1999-2002**, on constate :

- en **zone 3**, la valeur moyenne du SLS de référence est quasi stabilisée après le net recul observé entre 1997 et 1999.
- en **zone 2 (province)**, cette valeur moyenne est restée quasi inchangée depuis 1997.
- en **zone 1**, après un tassement de l'ordre de 10% pour la période 1997-1999, cette valeur moyenne connaît une progression principalement en proche banlieue (+5%) .
- en **zone 1bis, à Paris**, ce montant moyen est resté quasi inchangé (respectivement 1.171 € et 1.169 € par m² de surface habitable en 1999 et 1997). En **proche banlieue**, après une baisse entre 1997 et 1999 (respectivement 0.754 € et 0.846€ par m² de surface habitable en 1999 et 1997), il observe une légère progression en 2002.



Les montants mensuels moyens de supplément de loyer de référence

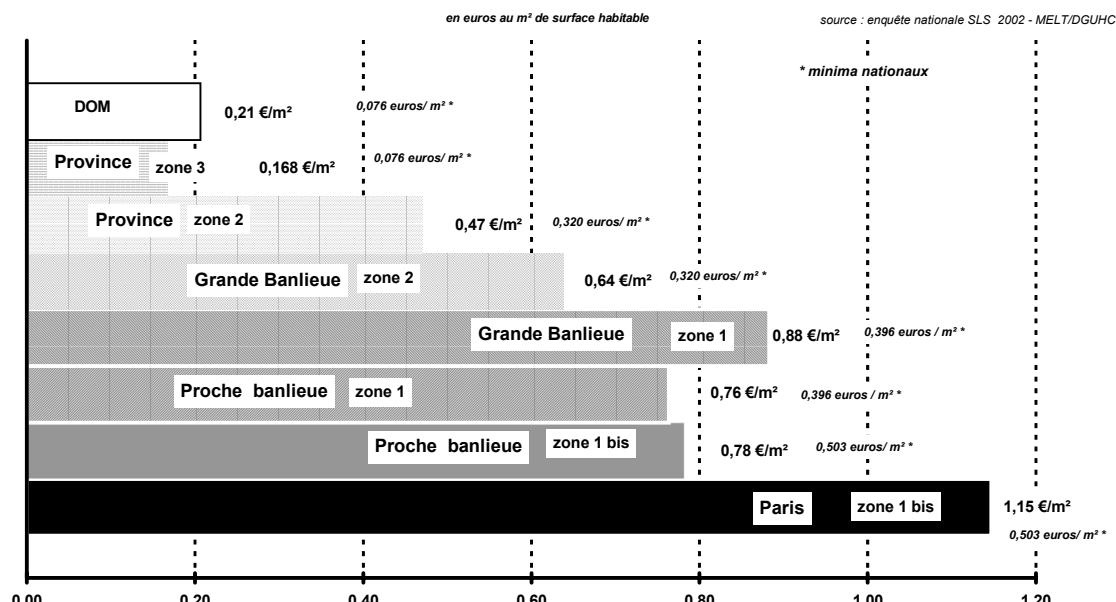


Tableau n° 38 Evolutions des montants moyens de SLS de référence mensuels (en euros / m² surface habitable) et des écarts avec les minima nationaux observés entre 1997, 1999 et 2002.

	Evolution des montants moyens de SLS de référence (en %)			Evolution de l'écart entre les minima nationaux et les montants moyens de SLS de référence fixés dans les barèmes « spécifiques »		
	1999/2002	1997/1999	1997/2002	2002	1999	1997
	Province zone 2	-1%	0%	-1%	1,47	1,48
Province zone 3	-1%	-22%	-23%	2,20	2,23	2,86
Paris zone 1 bis	-2%	0%	-2%	2,28	2,32	2,33
Proche Banlieue zone 1bis	3%	-11%	-8%	1,55	1,50	1,68
Proche Banlieue zone 1	5%	-13%	-9%	1,93	1,83	2,11
Grde Banlieue zone 1	1%	-6%	-6%	1,76	1,74	1,86
Grde Banlieue zone 2	6%	5%	12%	2,00	1,88	1,79
Ile de France ensemble zone 1 bis	-2%	-4%	-5%	1,94	1,97	2,05
Ile de France ensemble zone 1	3%	-10%	-7%	2,09	2,02	2,25
Ile de France ensemble zone 2	6%	5%	12%	2,00	1,88	1,79
DOM zone 3	13%	-45%	-38%	2,71	2,40	4,36

☞ **En province**, une hétérogénéité des montants mensuels moyens de supplément de loyer de référence au mètre carré de surface habitable d'une région à une autre est observée.

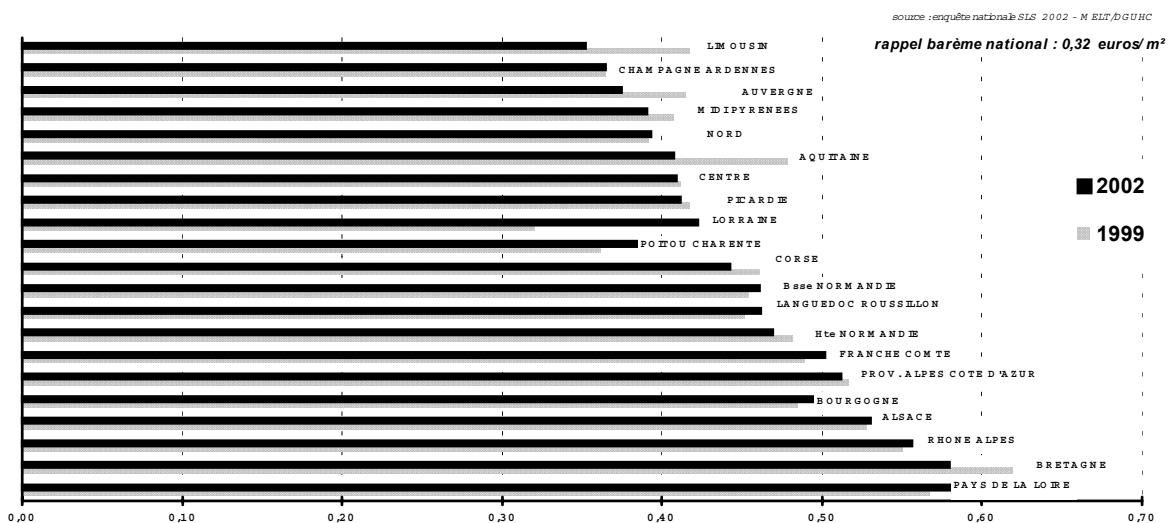
En zone 2, le montant mensuel moyen de supplément de loyer de référence au mètre carré de surface habitable est resté stable par rapport à 1997, 0.47 euros. **En zone 3**, le montant mensuel moyen de supplément de loyer de référence au mètre carré de surface habitable a observé un net tassement entre 1997 et 1999, 0.170 euros en 1999 contre 0.218 euros en 1997. En 2002, cette valeur est restée inchangée 0.168 euros.

En province, certaines régions se démarquent selon la zone géographique (*zones 2 et 3*) par des montants mensuels moyens de supplément de loyer de référence au mètre carré de surface habitable plus élevés mais qui excèdent jamais deux fois le minimum fixé par le barème national pour la zone 2 et moins de trois fois pour la zone 3:

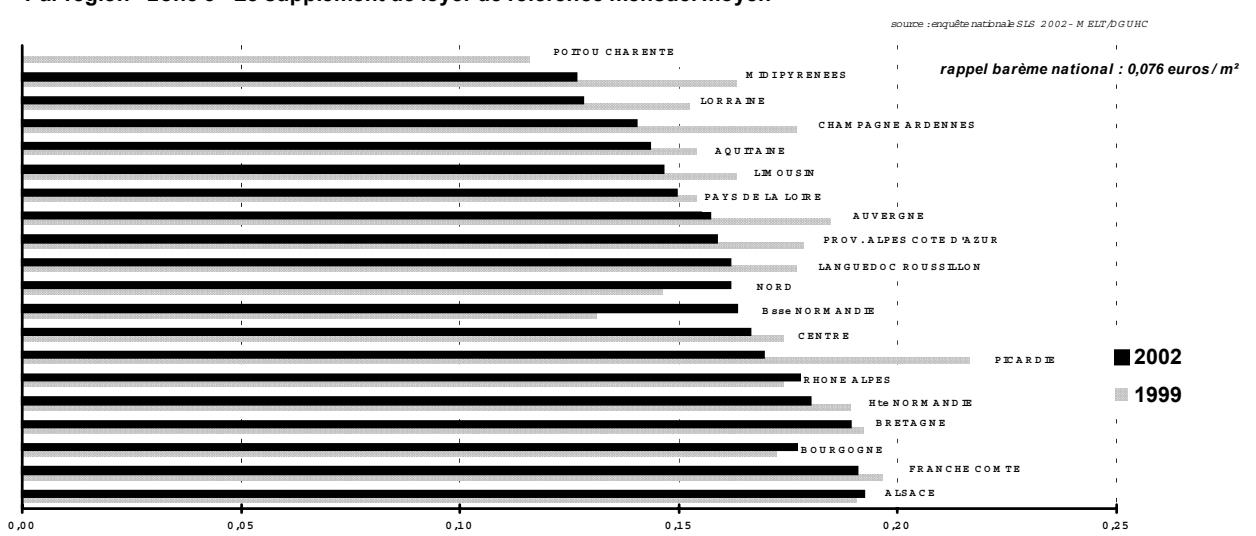
- en zone 2, les Pays de la Loire, la Bretagne, Rhône Alpes, l'Alsace,
- en zone 3, l'Alsace, la Franche Comté, la Bourgogne.



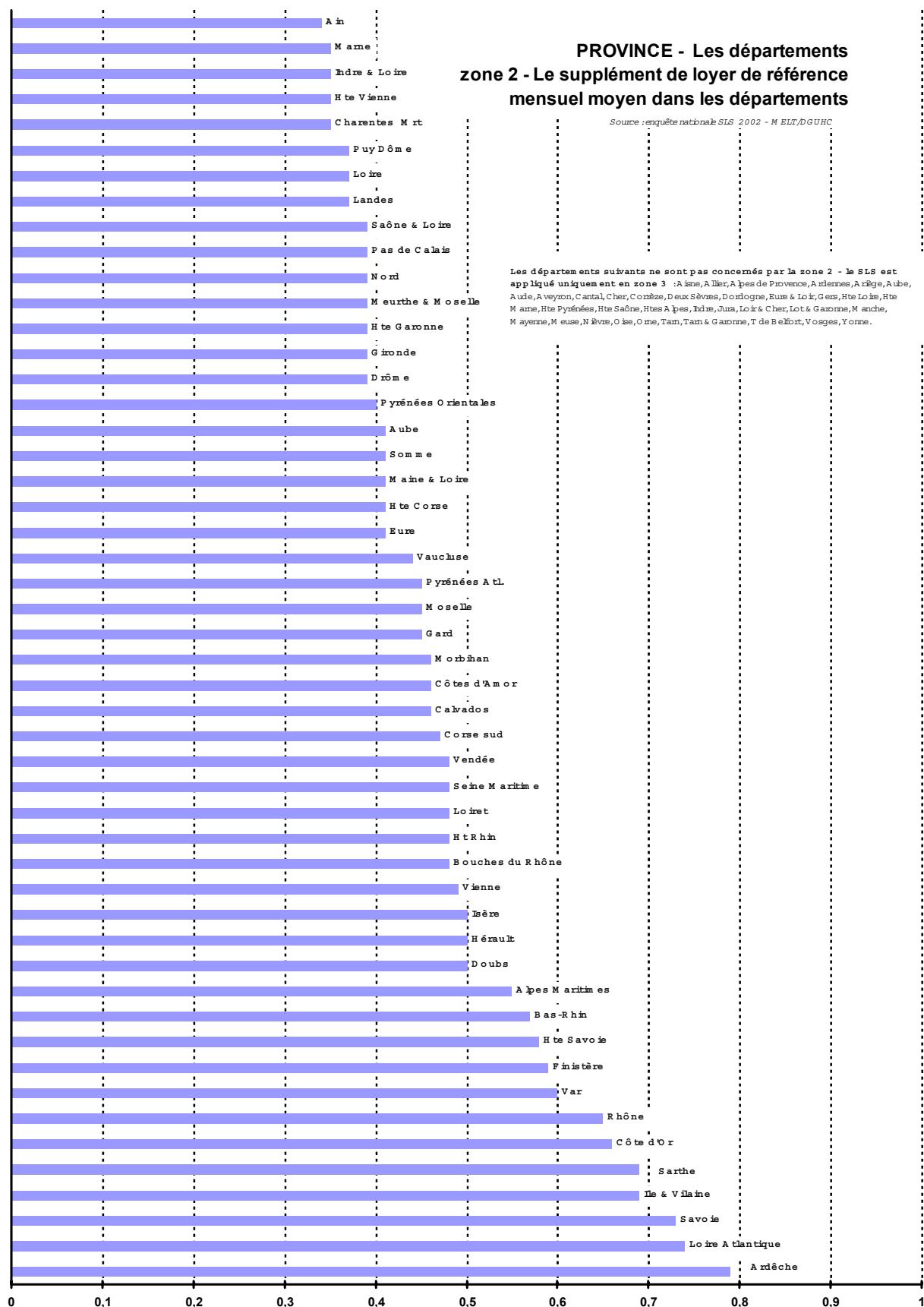
Par région - zone 2 - Le supplément de loyer de référence mensuel moyen en euros au m² de surface habitable

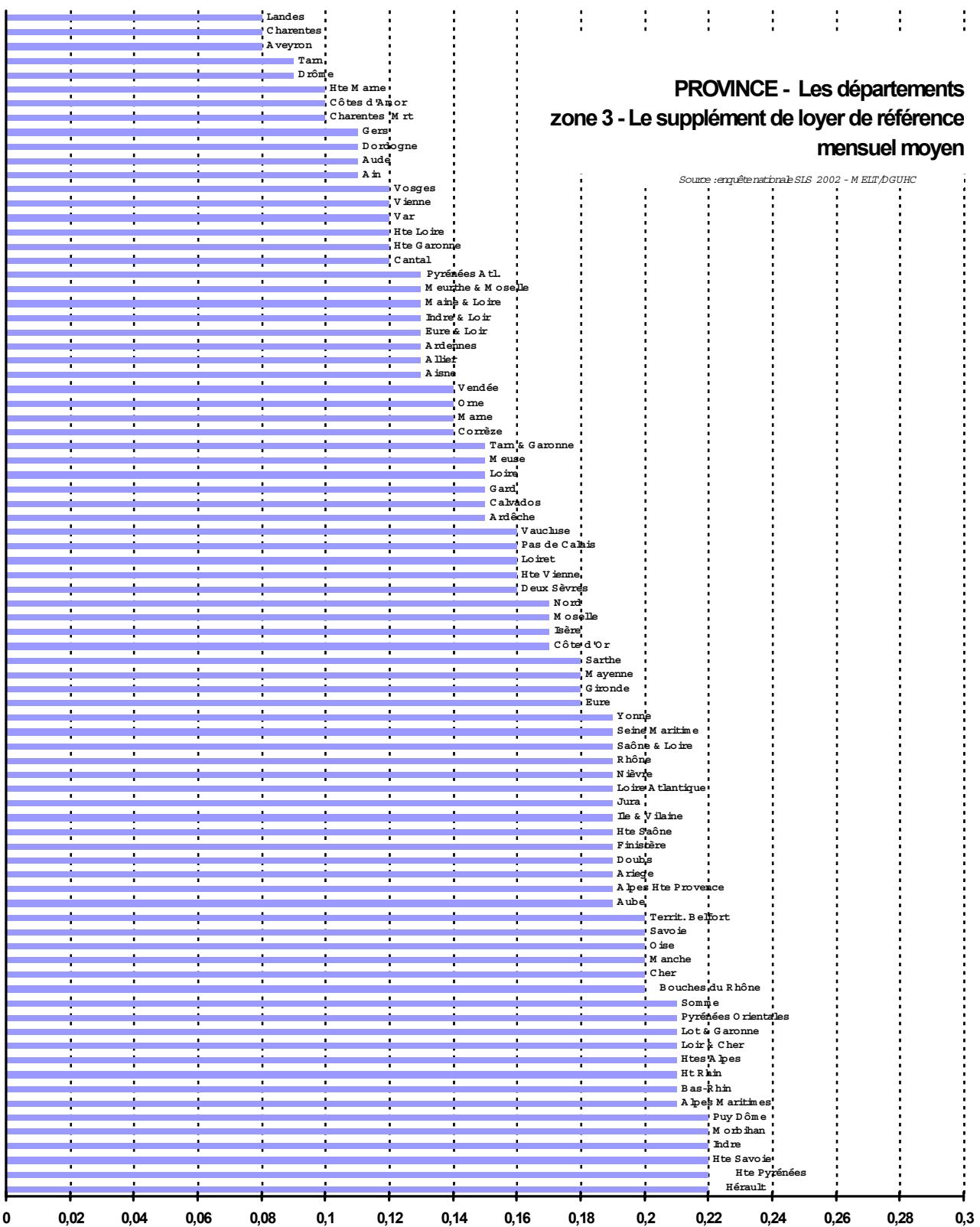


Par région - zone 3 - Le supplément de loyer de référence mensuel moyen en euros au m² de surface habitable



Comme pour les coefficients de dépassement des plafonds de ressources, cette réalité régionale sous-tend également des disparités entre les départements et au sein de ces derniers, entre les barèmes de calcul du SLS fixés par une délibération exécutoire par les différents bailleurs sociaux.





4.4. La prise en compte des critères fixés par l'article L.441.5.

(âge et nombre de personnes vivant au foyer)

Pour fixer la valeur du coefficient de dépassement du plafonds de ressources, l'article L.441.5. du code de la construction et de l'habitation prévoit la possibilité de prendre en compte l'âge et/ou le nombre de personnes vivant au foyer.

Les barèmes « spécifiques » de calcul du SLS peuvent prendre en compte un seul critère ou les deux.

A l'échelle de la France entière, la prise en compte de ces critères est globalement limitée mais toutefois une progression pour le critère du nombre de personnes vivant au foyer est constatée. Cette évolution est liée uniquement à un net accroissement de la prise en compte de ce critère en Ile de France (39% des barèmes « spécifiques » en 2002 contre 17% en 1999).

Ainsi au niveau national, par rapport à l'ensemble des barèmes « spécifiques » de calcul du SLS, la prise en compte de ces critères concerne :

- 13% pour le critère de l'âge des personnes vivant au foyer (15% en 1999, 10% en 1997),
- 28% pour le critère du nombre de personnes vivant au foyer (20% en 1999, 21% en 1997).

Depuis 1997, en province, la proportion de barèmes « spécifiques » qui prend en compte ces critères n'a pas varié :

- 12% pour le critère de l'âge des personnes vivants au foyer,
- 18% pour le critère du nombre de personnes vivant au foyer

 **Tableau n° 39 Les localisations géographiques**
La prise en compte d'âge et de nombre de personnes vivant au foyer pour fixer le coefficient de dépassement des plafonds de ressources.

		Nombre de bailleurs prenant en compte l'âge et ou le nombre de personnes vivant au foyer dans le calcul du coefficient de dépassement									
		2002				1999				1997	
		Age		Nombre de personnes		Age		Nombre de personnes		Age	
Province		non	oui	non	oui	non	oui	non	oui	Non	Oui
Province	zone 2	87%	13%	81%	19%	87%	13%	81%	19%	87%	13%
	zone 3	89%	11%	82%	18%	89%	11%	82%	18%	89%	11%
	Total	88%	12%	82%	18%	88%	12%	82%	18%	88%	12%
Ile de France	zone 1 bis	89%	11%	63%	43%	79%	21%	86%	14%	94%	6%
	Zone 1	89%	11%	62%	38%	82%	18%	82%	18%	93%	7%
	Zone 2	81%	19%	70%	30%	81%	19%	87%	13%	91%	9%
	Total	88%	12%	63%	39%	81%	19%	83%	17%	93%	7%
DOM	Total	67%	33%	42%	58%	78%	22%	33%	67%	29%	71%
France entière	Total	87%	13%	72%	28%	85%	15%	80%	20%	90%	10%

☞ **Le critère de l'âge des personnes vivant au foyer** ; si en 1997 il était pris en compte plus fréquemment en province (12% des barèmes spécifiques) qu'en Ile de France (7% des barèmes spécifiques), en 1999 cette situation s'était inversée. En 2002, la proportion de barèmes « spécifiques » qui prend en compte le critère de l'âge des personnes vivant au foyer est identique :

- 12 % en province (dont 11% en zone 3 et 12% en zone 2), cette proportion est restée inchangée depuis 1997.
- 12% en Ile de France (19% en 1999 et 7% en 2002) dont respectivement 11% dans les zones 1bis, 1, 19% en zone 2).

☞ **Le critère du nombre de personnes vivant au foyer** est plus souvent retenu par les bailleurs sociaux dans la fixation du coefficient de dépassement des plafonds de ressources. En **1997**, à l'inverse du critère de l'âge des personnes vivant au foyer, il était plus souvent présent dans les barèmes « spécifiques » de l'Ile de France (25% des barèmes spécifiques) qu'en province (18% des barèmes spécifiques). En **1999**, ce critère est appliqué moins souvent en Ile de France qu'en 1997, il était retenu dans des proportions quasi égales à celle de la province.

En 2002, ce critère est nettement plus appliqué en Ile de France qu'en province, notamment en zone 1 bis et 1. Ainsi, il est pratiqué dans les barèmes « spécifiques » de calcul du SLS pour :

- **18% en province** (dont 18% en zone 3 et 19% en zone 2), cette proportion reste inchangée depuis 1997.
- **39 % en Ile de France** (dont respectivement 43%, 38%, 30% dans les zones 1bis, 1 et 2 contre 21%, 18%, 19% en 1999).

En conclusion

Pour la période 1997 et 1999, les conditions de plafonnement du coefficient de dépassement des plafonds de ressources et du supplément de loyer de référence introduites par la loi n°98 657 du 29 juillet 1998 se sont traduites par une diminution du montant moyen de SLS résultant des barèmes spécifiques.

Le niveau moyen de baisse des montants observé a eu tendance à se réduire corrélativement avec la progression du seuil de dépassement des plafonds de ressources et varie selon la zone géographique.

Pour la période 1999-2002, ce même processus est observé. Le tassement des montants moyens de SLS résulte surtout du recul des valeurs moyennes des coefficients de dépassement des plafonds de ressources mais dans des proportions moindres qu'entre 1997 et 1999.

En revanche, le montant moyen des SLS de référence appliqué dans les barèmes spécifiques est resté quasiment stable en province tant en zone 2 qu'en zone 3. Il est de même pour la zone 1 bis à Paris. Alors qu'en proche banlieue, il progresse légèrement aussi bien en zone 1 bis et en zone 1, respectivement 4% et 5%.

En tout état de cause, **depuis 1997 et jusqu'en 2002**, globalement la valeur moyenne des SLS de référence a diminué dans des proportions variables selon la zone géographique, exception faite en province, en zone 2 et à Paris, en zone 1bis qui est restée quasi inchangée. La baisse la plus forte est constatée en zone 3 (-24%).

Ainsi, compte-tenu des évolutions différentes, baisse ou stabilité de la valeur de chacun de deux paramètres de calcul du supplément de loyer de solidarité (*le coefficient de dépassement des plafonds de ressources et le supplément de loyer de référence*), on constate **une disparité du niveau de la baisse des montants moyens de SLS selon la zone géographique**.

Entre 1997 et 1999, pour les seuils de dépassement des plafonds de ressources égaux ou supérieurs à 40%, ce niveau est en moyenne de l'ordre de :

- 30% en zone 3 ;
- 5% en zone 2 ; - 17%, - 14%,
- 11% en zone 1 (respectivement pour les seuils de 40%, 60% et 80% de dépassement) ;
- 17%, -15% ; -12% en zone 1 bis (respectivement pour les seuils de 40%, 60% et 80% de dépassement).

Entre 1999 et 2002, la baisse est nettement moindre. Elle porte surtout sur le seuil égal à 40% de dépassement des plafonds de ressources, quelles que soient les zones géographiques. Remarquons que pour ce seuil, le recul est plus marqué en province qu'en Ile de France. Pour les seuils supérieurs ou égaux à 60%, les montants moyens de SLS observés marquent un tassement globalement faible, sauf en zone 2 (- 9%).

☞ **Les valeurs moyennes des coefficients de dépassements des plafonds de ressources fixées dans les barèmes spécifiques ont en effet diminué entre 1997 et 1999** quelque soit le seuil de dépassement et la zone géographique mais de manière hétérogène. A cette baisse de l'ordre au minimum de 25% s'ajoute celle du montant moyen de SLS de référence mensuel (*en euros/m² surface habitable*) constatés en 1999 par rapport aux résultats de 1997.

Ainsi, ce sont en zone 3 (*métropole et DOM*) et en zone 1bis que les baisses les plus importantes sont constatées, plus de 10%. Dans les autres zones géographiques, le niveau de la baisse est proche de 5%, il tend à se réduire corrélativement avec la progression du seuil de dépassement des plafonds de ressources.

Entre 1999 et 2002, ce processus de recul des valeurs moyennes des coefficients de dépassement des plafonds de ressources fixées dans les barèmes spécifiques a persisté mais dans des proportions moins élevées et il a surtout concerné le seul de dépassement égal à 40 %.

☞ **L'évolution du montant moyen des suppléments de loyer de référence mensuel (en euros/m² surface habitable) entre 1997 et 1999** fixé en fonction de chaque zone géographique, s'avère également variable :

En zone 3, ce montant moyen décroît nettement (-20% en métropole et -45% dans les DOM) ; en revanche, en zone 1bis à Paris et en zone 2 en province, il reste stable ; en zone 1bis et la zone 1 en proche banlieue, la baisse est d'un peu plus de 10% ; en zone 1 en grande banlieue, ce montant diminue en moyenne de 6%.

Pour la période 1999 et 2002, la valeur moyenne du SLS de référence retenue par les bailleurs sociaux dans les barèmes « spécifiques » restent quasi stable en province dans les zones 2 et 3 et également à Paris en zone 1bis. Toutefois, elle observe une légère progression en proche banlieue dans les zones 1bis et 1. Dans les DOM, son relèvement est plus soutenu.

➤ **Tableau n° 40 Evolution des montants moyens de SLS calculés selon le montant moyen du SLS de référence mensuels (en euros/m² surface habitable) et le coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources observés entre 1997 et 1999.**

Exemple : pour un logement de 60 m² de surface habitable, le calcul du montant moyen de SLS est réalisé avec le montant du SLS de référence mensuels (en francs/m² surface habitable) observés et un coefficient de dépassement des plafonds de ressources observés en 1997 et 1999.

Seuil de dépassement des plafonds de ressources	Moins 40%			40%			60%			80%			
	1997	1999	%*	1997	1999	%*	1997	1999	%*	1997	1999	%*	
Province	zone 2	28,45	12,58	-56%	34,14	31,96	-6%	48,08	45,80	-5%	62,58	59,16	-5%
	zone 3	13,08	4,08	-69%	16,09	11,03	-31%	22,50	15,69	-30%	29,30	20,51	-30%
Paris	zone 1bis	70,34	42,77	-39%	101,99	86,95	-15%	136,46	121,31	-11%	173,74	165,49	-5%
Proche Banlieue	zone 1bis	50,77	21,12	-58%	69,72	52,80	-24%	97,64	75,43	-23%	127,59	100,47	-21%
	zone 1	50,13	21,00	-58%	67,67	50,68	-25%	91,23	71,97	-21%	116,29	98,76	-15%
Grande Banlieue	zone 1	56,16	28,51	-49%	73,99	68,18	-8%	100,67	93,93	-7%	129,17	120,20	-7%
	zone 2	34,30	20,11	-41%	43,56	43,11	-1%	59,94	60,70	1%	78,21	81,90	5%
Ile de France	zone 1bis	61,74	31,98	-48%	86,44	71,49	-17%	119,16	100,90	-15%	154,35	136,06	-12%
	ensemble	53,42	24,65	-54%	71,58	59,20	-17%	96,69	82,75	-14%	123,40	109,58	-11%
	zone 2	34,30	20,11	-41%	43,56	43,11	-1%	59,68	60,70	2%	77,86	81,90	5%
DOM	zone 3	19,94	6,02	-70%	29,91	13,35	-55%	47,06	18,93	-60%	68,40	30,31	-56%

➤ **Tableau n° 41 Evolution des montants moyens de SLS calculés selon le montant moyen du SLS de référence mensuels (en euros/m² surface habitable) et le coefficient moyen de dépassement des plafonds de ressources observés entre 1999 et 2002.**

Exemple : pour un logement de 60 m² de surface habitable, le calcul du montant moyen de SLS est réalisé avec le montant du SLS de référence mensuels (en francs/m² surface habitable) observés et un coefficient de dépassement des plafonds de ressources observés en 1999 et 2002

Seuil de dépassement des plafonds de ressources	Moins 40%			40%			60%			80%			
	1999	2002	%*	1999	2002	%*	1999	2002	%*	1999	2002	%*	
Province	zone 2	12,6	11,4	-9%	31,96	27,4	-14%	45,80	44,8	-2%	59,16	58,3	-1%
	zone 3	4,1	3,5	-4%	11,03	9,5	-14%	15,69	15,4	-2%	20,51	20,2	-1%
Paris	zone 1bis	42,8	40,6	-5%	86,95	81,9	-6%	121,31	117,0	-4%	165,49	154,9	-6%
Proche Banlieue	zone 1bis	21,1	23,5	11%	52,80	49,1	-7%	75,43	77,7	3%	100,47	101,8	1%
	zone 1	21,0	22,0	5%	50,68	47,0	-7%	71,97	73,6	2%	98,76	100,2	1%
Grande Banlieue	zone 1	28,5	28,7	1%	68,18	60,4	-11%	93,93	87,4	-7%	120,20	117,4	-2%
	zone 2	20,1	20,7	3%	43,11	42,2	-2%	60,70	62,8	3%	81,90	84,0	3%
Ile de France	zone 1bis	32,0	31,9	0%	71,49	65,4	-8%	100,90	98,2	-3%	136,06	129,3	-5%
	ensemble	24,6	25,4	3%	59,20	53,9	-9%	82,75	81,0	-2%	109,58	109,5	0%
	zone 2	20,1	20,7	3%	43,11	42,2	-2%	60,70	62,8	3%	81,90	84,0	3%
DOM	zone 3	6,0	7,4	23%	13,39	14,9	11%	18,99	20,1	6%	30,40	35,6	17%

*

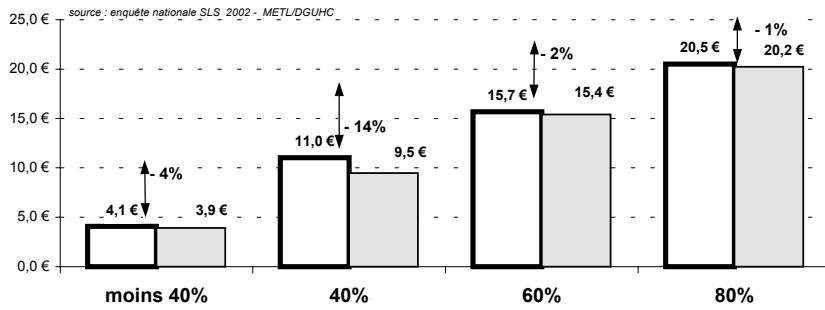
L'évolution du montant moyen de SLS entre 1999 et 2002

selon les zones géographiques et les seuils de dépassement (logements de 60 m²).

(montants théoriques calculés à partir des valeurs moyennes fixées dans les barèmes spécifiques par les bailleurs sociaux)



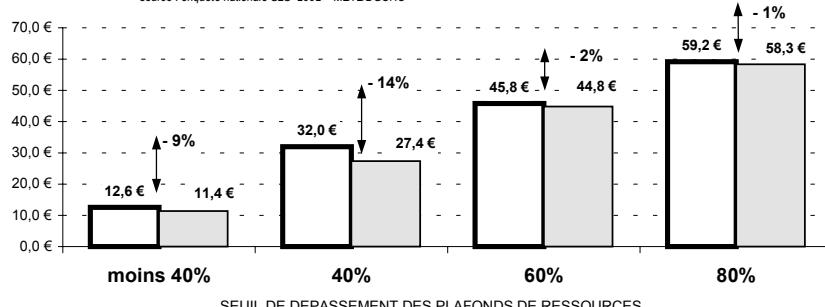
zone 3* évolution du montant moyen de SLS entre 1999 et 2002 pour un logement de 60m²
calculé selon les valeurs moyennes du SLS de référence et du coefficient de dépassement fixées dans les barèmes "spécifiques"



* Province



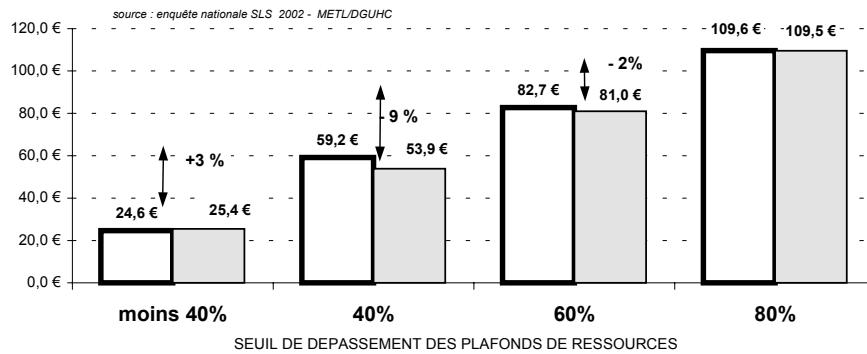
zone 2* évolution du montant moyen de SLS entre 1999 et 2002 pour un logement de 60m²
calculé selon les valeurs moyennes du SLS de référence et du coefficient de dépassement fixées dans les barèmes "spécifiques"
source : enquête nationale SLS 2002 - METL/DGUHC



* Province



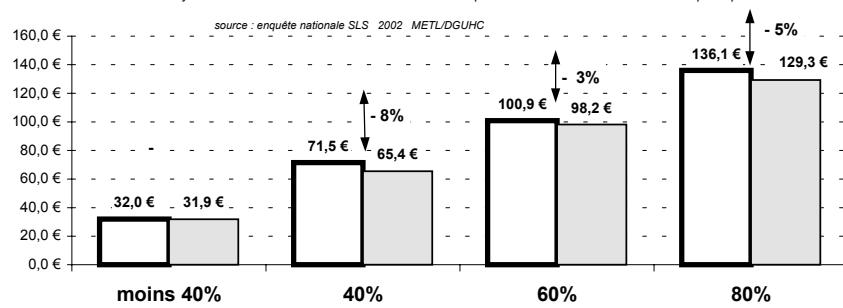
zone 1* évolution du montant moyen de SLS entre 1999 et 2002 pour un logement de 60m²
calculé selon les valeurs moyennes du SLS de référence et du coefficient de dépassement fixées dans les barèmes "spécifiques"



* proche et grande banlieue



zone 1bis* évolution du montant moyen de SLS entre 1999 et 2002 pour un logement de 60m²
calculé selon les valeurs moyennes du SLS de référence et du coefficient de dépassement fixées dans les barèmes "spécifiques"



* Paris et proche banlieue

☞ **Une réduction de l'écart entre les montants moyens calculés sur la base d'un barème « spécifique » et ceux calculés à partir d'un barème national.**

Entre **1997 et 1999**, l'évolution à la baisse des montants moyens de SLS calculés sur la base d'un barème « spécifique », a conduit à réduire l'écart avec les montants moyens de SLS calculés à partir du barème national. Pour la période **1999-2002**, ces écarts moyens ont globalement peu évolué

● **En province,**

Entre 1997 et 1999, pour la zone 3, l'écart est passé globalement de trois points à deux points lié à un tassement des valeurs moyennes des deux paramètres de calcul du SLS que sont les coefficients de dépassement des plafonds de ressources et le SLS de référence; pour la zone 2, l'écart est en très légère diminution, il reste inférieur à 2 points. Cette quasi stabilité tient au fait que la valeur moyenne du SLS de référence est restée inchangée entre 1997 et 1999.

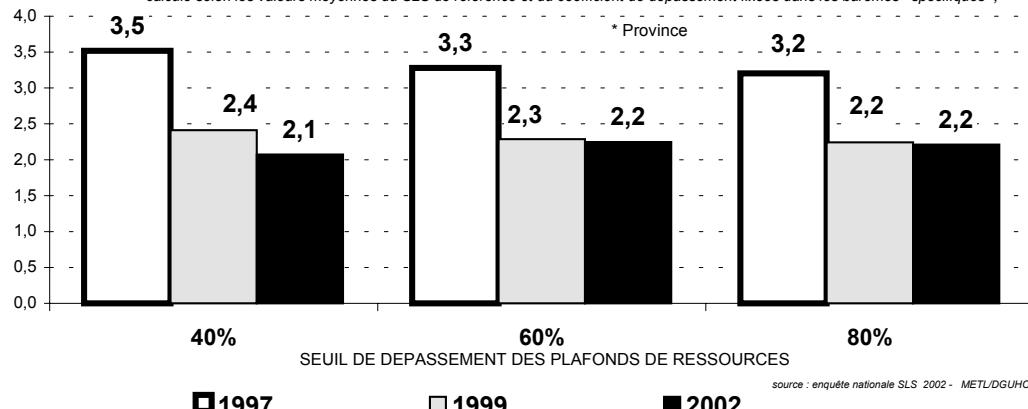
Pour la période 1999-2002, en zone 2 comme en zone 3, les écarts moyens restent stables pour les seuils de dépassement supérieurs ou égaux à 60%. En revanche, pour le seuil de dépassement égal à 40%, l'écart moyen continue de se resserrer en raison du recul de la valeur moyenne des coefficients de dépassement des plafonds de ressources fixée dans les barèmes spécifiques par les bailleurs sociaux.



zone 3* Evolution de l'écart moyen entre le montant de SLS calculé avec le barème national et le montant moyen de SLS calculé avec un barème "spécifique" entre 1997 et 2002

pour un logement de 60m²de surface habitable

calculé selon les valeurs moyennes du SLS de référence et du coefficient de dépassement fixées dans les barèmes "spécifiques",

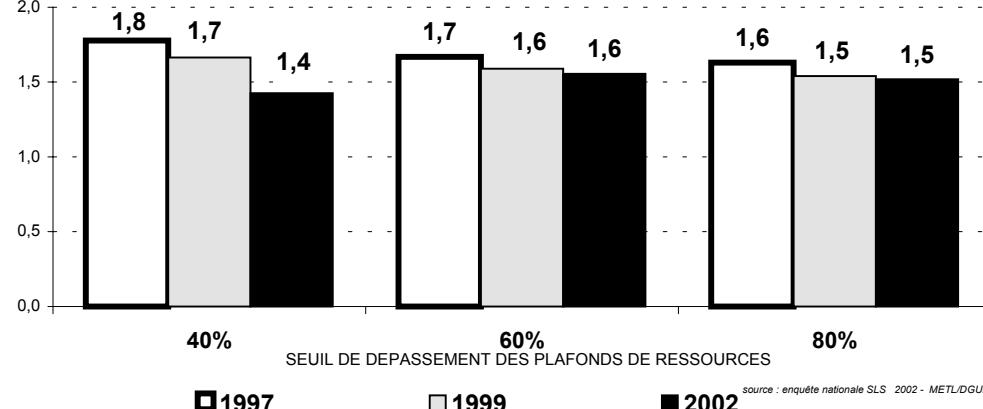


zone 2* Evolution de l'écart moyen entre le montant de SLS calculé avec le barème national et le montant moyen de SLS calculé avec un barème "spécifique" entre 1997 et 2002

* Province

pour un logement de 60m²de surface habitable

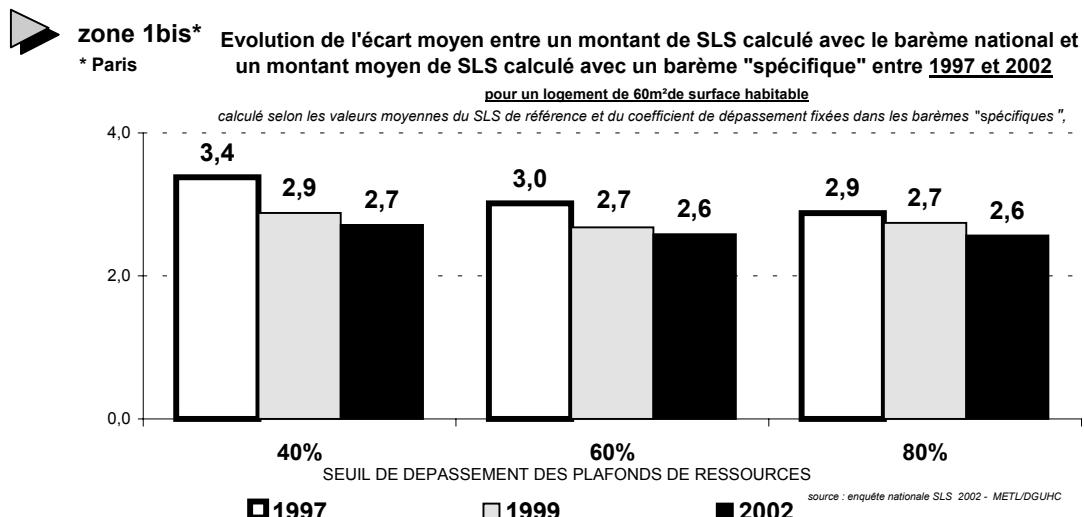
calculé selon les valeurs moyennes du SLS de référence et du coefficient de dépassement fixées dans les barèmes "spécifiques",



● En Ile de France,

A Paris correspondant à la **zone 1bis uniquement**, durant la période **1997-1999**, l'écart s'est réduit pour être inférieur à 3 points quel que soit le seuil de dépassement des plafonds de ressources. Toutefois, la valeur du supplément de loyer de référence est restée quasi stable entre 1997 et 1999.

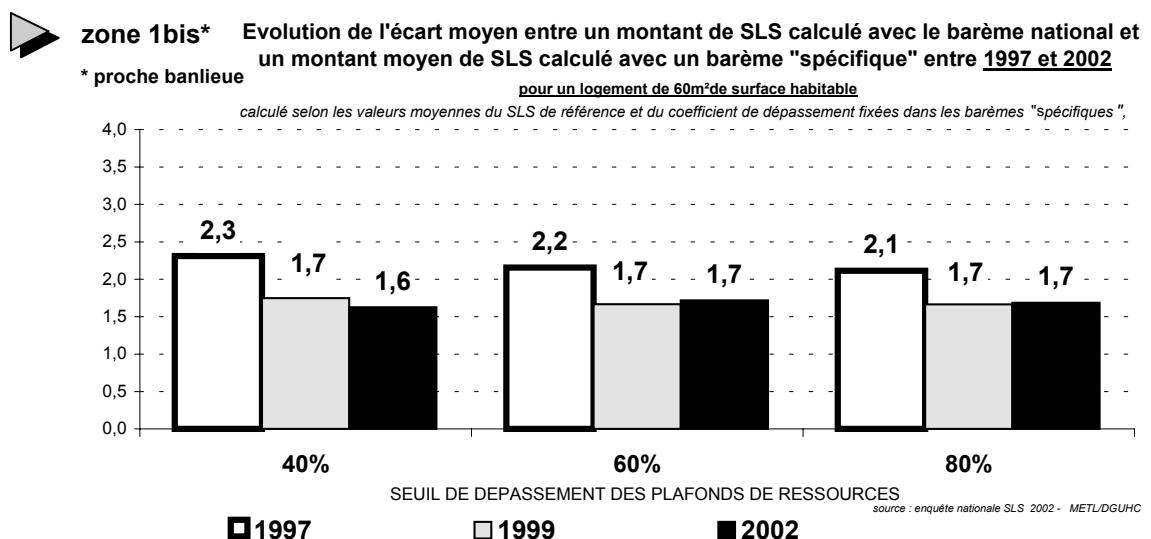
Entre 1999 et 2002, l'écart tend à se stabiliser pour les seuils de dépassement des plafonds de ressources égaux ou supérieurs à 60% et continue légèrement à se réduire pour le seuil égal à 40%.



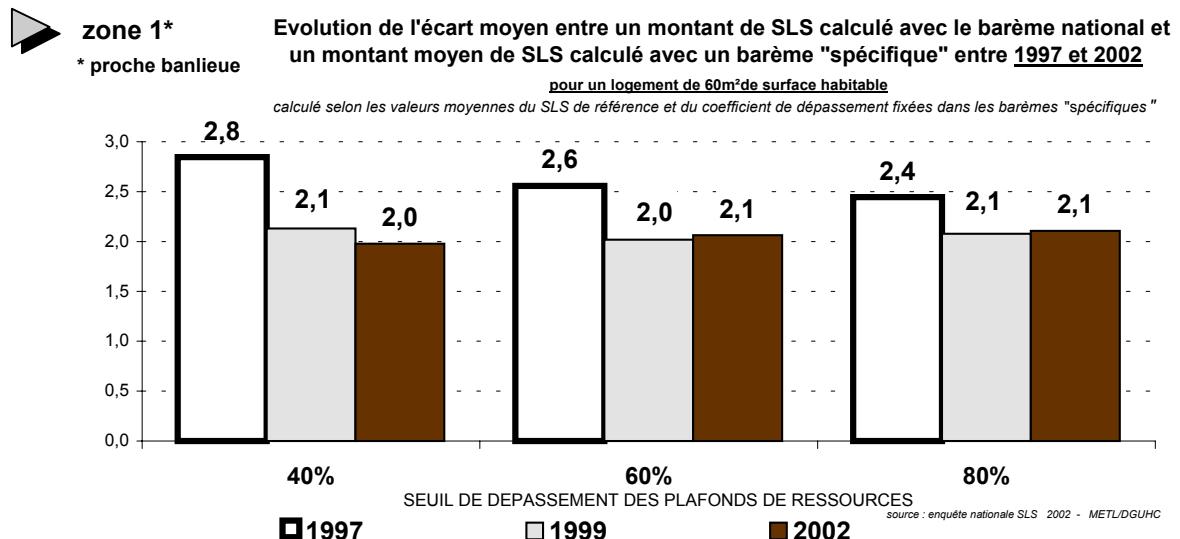
◆ **En proche banlieue, pour la zone 1 bis**, déjà en 1997, les valeurs des paramètres de calcul du SLS fixées par les bailleurs sociaux étaient moins élevées qu'à Paris de telle sorte que l'écart avec les montants moyens de SLS calculés à partir d'un barème national était de l'ordre de 2 points.

En 1999, l'écart se réduit plus fortement qu'à Paris car la diminution de la valeur moyenne des coefficients de dépassement des plafonds de ressources s'accompagne d'une baisse de la valeur moyenne des suppléments de loyer de référence. L'écart avec les montants moyens de SLS calculés à partir d'un barème national est inférieur à 2 points.

Durant la période **1999-2002**, les écarts moyens se maintiennent au même niveau

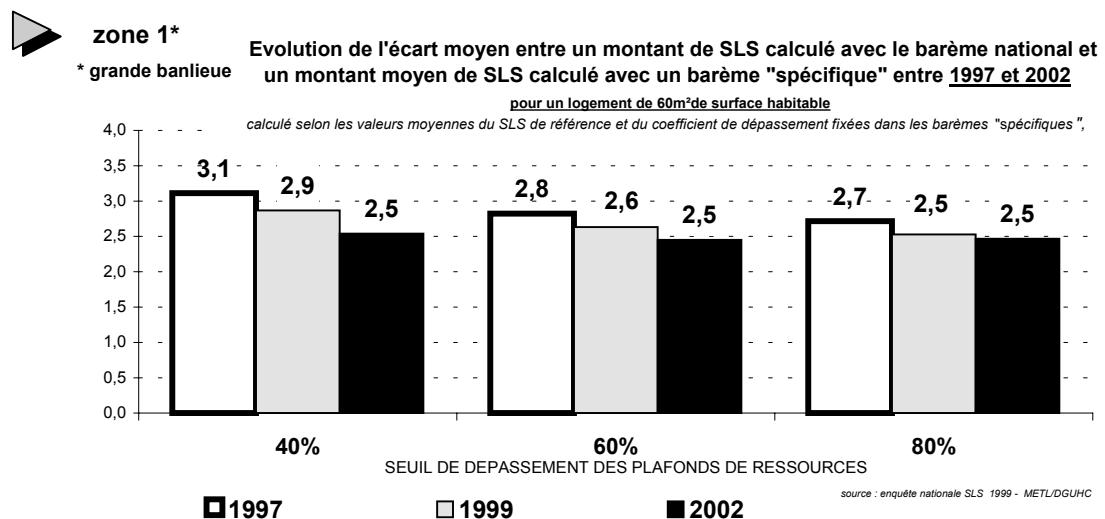


- ◆ Toujours en **proche banlieue**, pour la **zone 1**, la réduction de l'écart est plus marquée qu'en grande banlieue, il est passé d'environ 2,5 points en 1997 à 2 points en 1999. Entre **1999 et 2002**, l'écart moyen reste quasi stable quel que soit le seuil de dépassement des plafonds de ressources

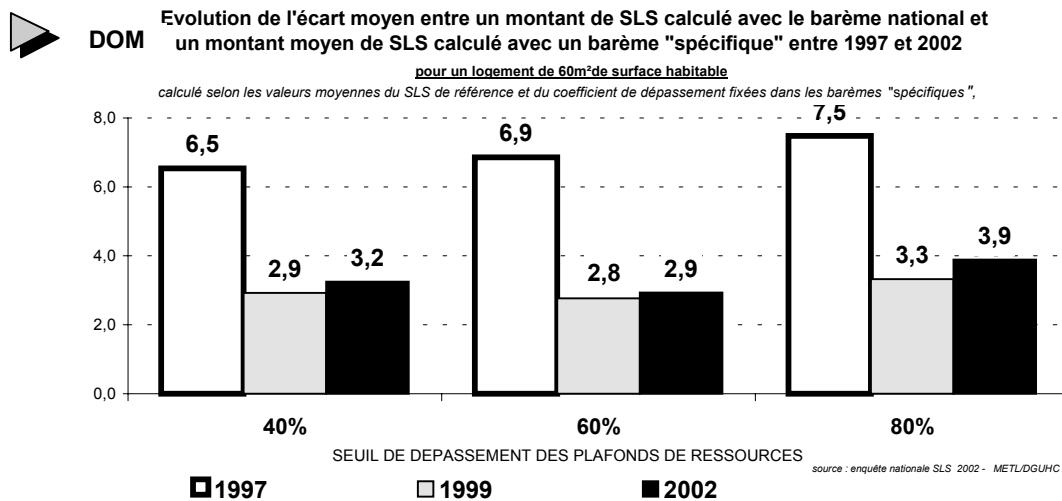


- ◆ En **grande banlieue**, pour la **zone 1**, les valeurs des paramètres de calcul du SLS fixées dans les barèmes « spécifiques » étaient déjà plus élevées en **1997** ; en **1999**, la baisse de ces valeurs a été plus faible qu'en proche banlieue et l'écart avec les montants moyens de SLS calculés à partir d'un barème national bien qu'en diminution reste plus grand qu'en proche banlieue.

Au cours de la période **1999-2002**, l'écart moyen varie peu pour les seuils de dépassement des plafonds de ressources supérieurs ou égal à 60%. En revanche, pour le seuil égal à 40% de dépassement, l'écart continue de se resserrer consécutif à un recul de la valeur des coefficients de dépassement pour ce seuil.

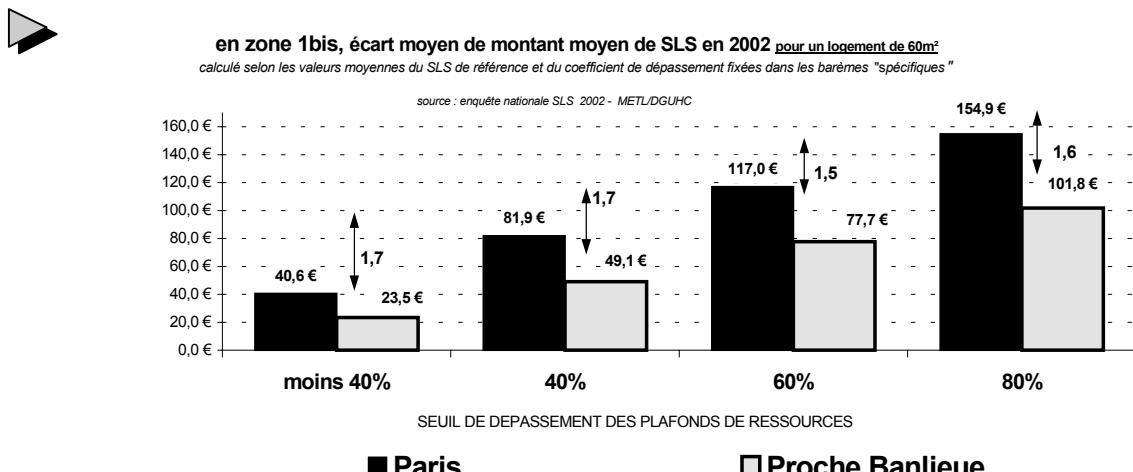


- **Dans les DOM**, en 1997, cet écart est en moyenne de l'ordre de 7 points en 1997, en 1999, il passe à environ 3 points. En 2002, l'écart tend légèrement à s'accroître notamment pour les seuils supérieurs ou égal à 60%.



- ☞ Par ailleurs, on constate que la fixation des valeurs des paramètres de calcul du supplément de loyer de solidarité des barèmes « spécifiques » est influencée par l'importance du parc locatif privé et le niveau des loyers pratiqués dans ce dernier.

- ◆ Ceci explique qu'en **zone 1 bis**, les valeurs des paramètres de calcul du SLS sont plus élevées à Paris qu'en proche banlieue. La demande locative est très élevée et surtout l'écart entre les loyers du parc privé et ceux du parc locatif social est particulièrement important. Ces éléments permettent aux bailleurs HLM, au moins pour les locataires aux revenus les plus élevés, de retenir pour les paramètres de calcul du SLS, des valeurs supérieures à celles adoptées en proche banlieue.

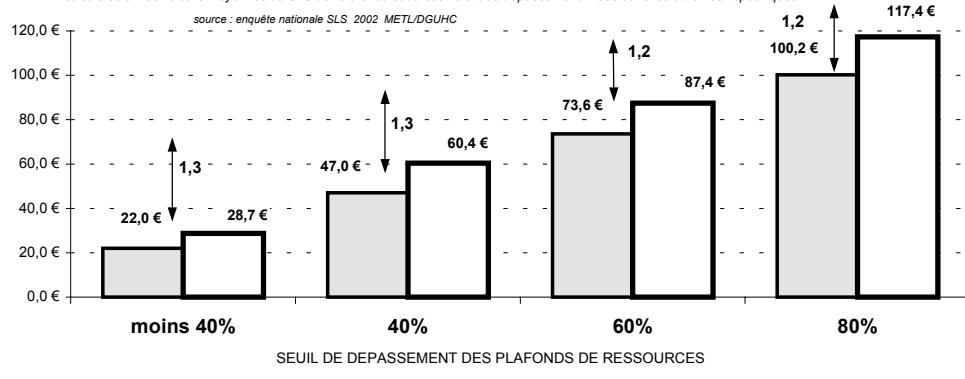


- ◆ De même, **en zone 1**, les valeurs des paramètres de calcul du SLS sont plus élevées en grande banlieue qu'en proche banlieue. La structure du parc des résidences principales en grande banlieue explique vraisemblablement cette situation. Globalement, on constate la coexistence d'un parc locatif social avec un parc de propriétaire occupants et un parc locatif privé le plus souvent minoritaire. De fait, l'effet de concurrence entre le secteur locatif social et celui du privé est quasi inexistant ce qui encourage vraisemblablement les bailleurs sociaux à adopter des valeurs plus fortes pour les paramètres de calcul du SLS qu'en proche banlieue.



En zone 1, écart moyen de montant de SLS en 2002 pour un logement de 60m²

calculé selon les valeurs moyennes du SLS de référence et du coefficient de dépassement fixées dans les barèmes "spécifiques"

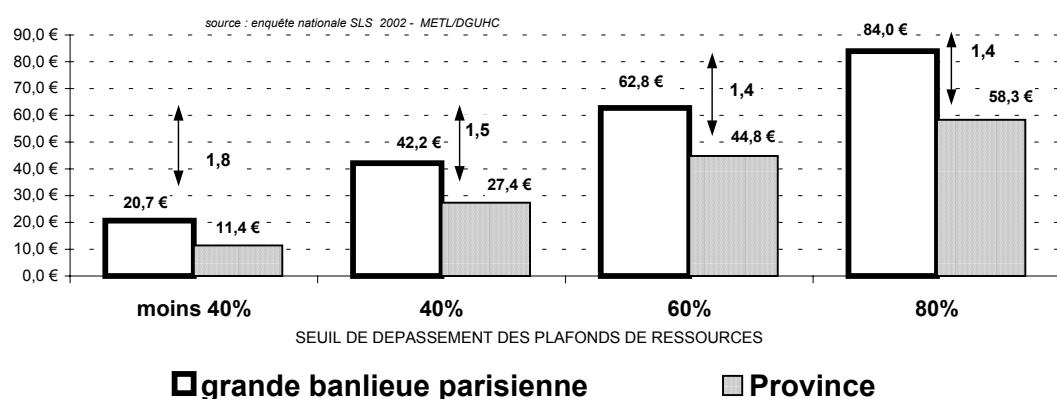


- ◆ En zone 2, les paramètres de calcul adoptés par les bailleurs sont plus élevés en grande banlieue parisienne qu'en province. En effet, en province, dans certaines agglomérations, les loyers du parc privé sont souvent très proches de ceux du parc social. L'absence de concurrence entre les loyers du parc social et ceux du parc privé, le niveau de ressources des locataires plus faible, pèsent sur les décisions des bailleurs sociaux en les incitant à fixer des valeurs moins élevées pour les paramètres de calcul du SLS.



En zone 2, écart moyen de montant de SLS en 2002 pour un logement de 60m²

calculé selon les valeurs moyennes du SLS de référence et du coefficient de dépassement fixées dans les barèmes "spécifiques"

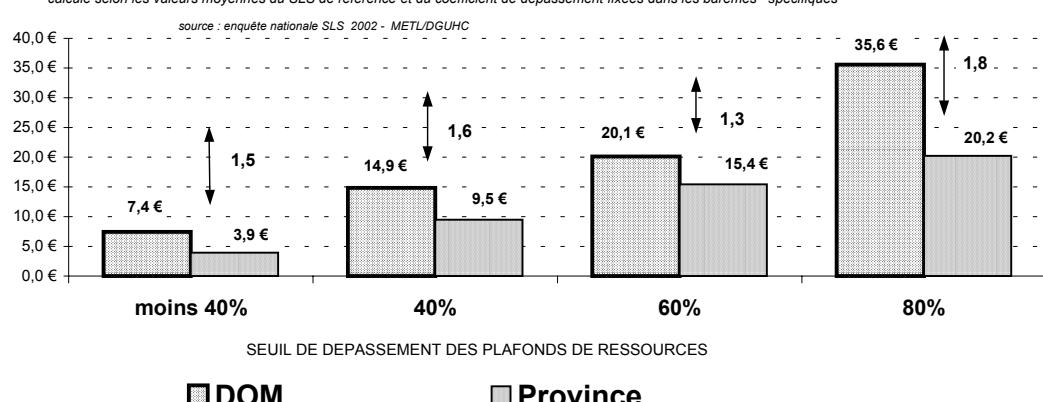


- ◆ En zone 3, entre la métropole et les DOM



En zone 3, écart moyen de montant de SLS en 2002 pour un logement de 60m²

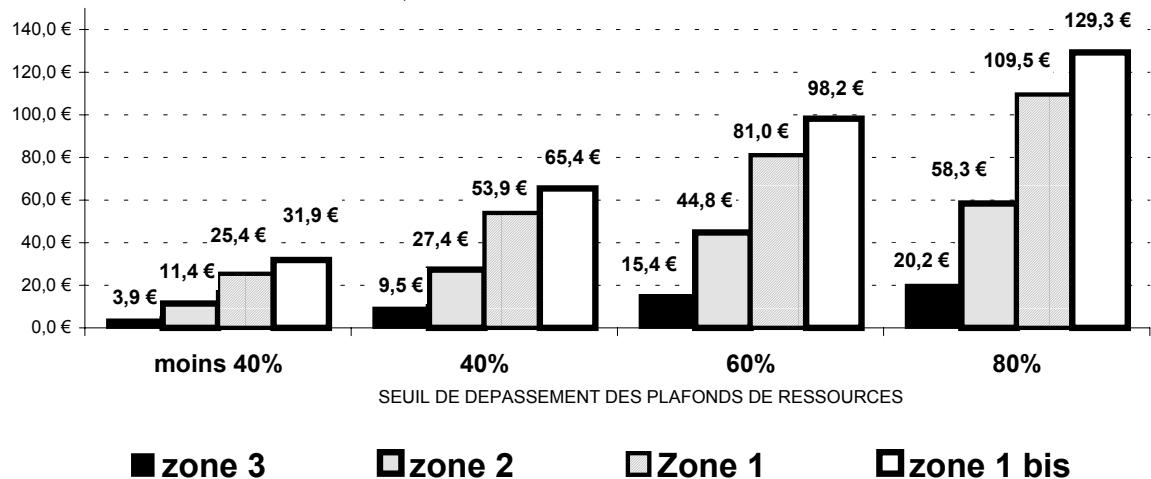
calculé selon les valeurs moyennes du SLS de référence et du coefficient de dépassement fixées dans les barèmes "spécifiques"





Selon la zone géographique, montant moyen de SLS en 2002 pour un logement de 60m²
calculé selon les valeurs moyennes du SLS de référence et du coefficient de dépassement fixées dans les barèmes "spécifiques"

source : enquête nationale SLS 2002 METL/DGUHC



5. La liquidation du supplément de loyer de solidarité

5.1. Les logements dont les locataires sont assujettis⁽¹⁾ au supplément de loyer de solidarité.

■ L'effectif des logements dont les locataires sont assujettis au SLS. (par rapport à l'ensemble des logements occupés et dans le champ d'application du SLS)

Au niveau national, 3% des logements dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité sont occupés par des locataires assujettis au SLS (76 948 logements). En 1997, cette proportion s'élevait à 10%, en 1999 à 5%. Ce taux est de :

- **5% en Ile de France** (pour rappel en 1999 et 1997 : 35 422 logements soit 6%; 80 248 logements soit 14%),
- **3% en province** (pour rappel en 1999 et 1997 : 76 248 logements soit 4%, 142 139 logements soit 10%),
- **3% dans les DOM** (pour rappel en 1999 et 1997 : 3 500 logements soit 7%, 7% également en 1997).

Entre 1997 et 1999, le nombre de logements occupés par des locataires assujettis au SLS a diminué de moitié, passant de 225 322 en 1997 à 115 190 en 1999. **Au cours de la période 1999-2002**, ce nombre s'est à nouveau réduit d'1/4. Ainsi **en cinq ans**, il a diminué de 2/3.

Plus précisément, en 1997, 1999 et 2002, par rapport à l'effectif total, la proportion de logements occupés par des locataires assujettis au SLS calculé par un barème « spécifique » a été respectivement de 96%, 95% et 98%.

Entre 1997 et 1999, cet effectif s'est réduit de près de moitié tandis que la diminution du nombre de logements occupés par des locataires assujettis au SLS calculé par un barème national a été un peu moindre, de l'ordre de 40%.

La baisse des logements occupés par des locataires assujettis au SLS a été plus conséquente en Ile de France, elle a atteint près de 60% alors qu'en province, elle a été de 46%. Cette évolution a résulté en particulier de la conjonction du relèvement du seuil facultatif d'application du SLS de 10% à 20% et des actualisations successives des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social réalisées en 1998, plus fortes en Ile de France qu'en province.

Entre 1999 et 2002, la diminution de l'effectif des logements occupés par des locataires assujettis au SLS est moins soutenue. En effet, elle est d'un moins d'1/3 pour les logements occupés par des locataires **assujettis au SLS calculé par un barème « spécifique »**. Au total, au cours de la période **1997/2002**, cet effectif s'est réduit de 2/3.

Alors que sous l'influence du relèvement du seuil obligatoire d'application du SLS de 40% à 60%, l'effectif des logements occupés par des locataires **assujettis au SLS calculé par un barème national**, déjà restreint, se réduit de ¾. In fine, **de 1997 à 2002, il a diminué de 85%**.

Compte-tenu, en province, d'une proportion un peu plus forte de logements occupés par un locataire assujetti au SLS calculé par un barème national ou d'un barème « spécifique » dont le seuil a été relevé à 60%, à l'inverse de la période 1997/1999, la réduction des logements occupés par des locataires assujettis au SLS a été plus élevée (près de 40%) qu'en Ile de France (près d'1/4).

En 2002, l'effectif des logements dont les locataires sont assujettis au SLS se répartit de la manière suivante :

- **62%** avec 48 066 logements **en province**,
- **35%** avec 26 899 logements **en Ile de France**,
- **3%** avec 1 983 logements **dans les DOM**.

(1) locataire auprès duquel le bailleur a appelé un supplément de loyer en février 2002.

Tableau n° 42 *Les localisations et zones géographiques - selon le type de barème de calcul du SLS.*
Répartition et taux de couverture des logements occupés par un locataire assujetti au supplément de loyer de solidarité.



Tableau n° 43 Les localisations et zones géographiques - selon le type de barème de calcul du SLS.
Répartition et taux de couverture des logements occupés par un locataire assujetti au supplément de loyer de solidarité.

zone géographiques	type de barème	1999				1997		
		nombre de logements dt le locataire est assujetti au SLS au 01/01/99	% répartition géographique des logements		nombre de logements occupés dans le champ SLS	% de logements avec un locataire assujetti (1)	nombre de logements dt le locataire est assujetti au SLS au 01/01/97	Rappel % de logements avec un locataire assujetti (1)
Province	zone 2	BI	42 621	96%	37%		809 511	5%
		BII	1 963	4%	2%		80 675	2%
		total	44 584	100%	39%		890 186	5%
		%	55%				55%	53%
	zone 3	BI	29 613	94%	26%		771 851	4%
		BII	2 051	6%	2%		95 157	2%
		total	31 664	100%	27%		867 008	4%
		%	45%				45%	47%
	Total	BI	72 234	95%	63%		1 581 362	5%
		BII	4014	5%	3%		175 832	2%
		total	76 248	100%	66%	66%	1 757 194	4%
			100%				100%	100%
Île de France	zone 1 bis	BI	15 758	98%	14%		201 753	8%
		BII	270	2%	0,23%		6 957	4%
		total	16 028	100%	14%		208 710	8%
		%	45%				100%	43%
	zone 1	BI	17 225	97%	15%		321 333	5%
		BII	604	3%	1%		24 824	2%
		total	17 829	100%	15%		346 157	5%
			50%				100%	52%
	zone 2	BI	1 530	97%	1%		29 807	5%
		BII	55	3%	0%		3 780	1%
		total	1 585	100%	1%		33 587	5%
		%	5%				100%	5%
	TOTAL	BI	34 513	97%	30%		552 893	6%
		BII	929	3%	1%		35 561	3%
		total	35 442	100%	31%	31%	588 454	6%
		%	100%		100%		100%	100%
DOM		BI	3 036	87%	3%		45 200	7%
		BII	464	13%	0,40%		8 618	5%
		total	3 500	100%	3%		53 818	7%
France entière	BI	109 783	95%	95%		2 179 455	5%	
	BII	5 407	5%	5%		220 011	2%	
TOTAL		115 190	100%	100%	100%	2 399 466	5%	

(1) BI = barème fixé par une délibération exécutoire - BII = barème national.

(2) par rapport à l'ensemble des logements locatifs sociaux occupés et dans le champ d'application du SLS.

☞ **Par zones géographiques**, la proportion (1) de logements occupés par des locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité est de :

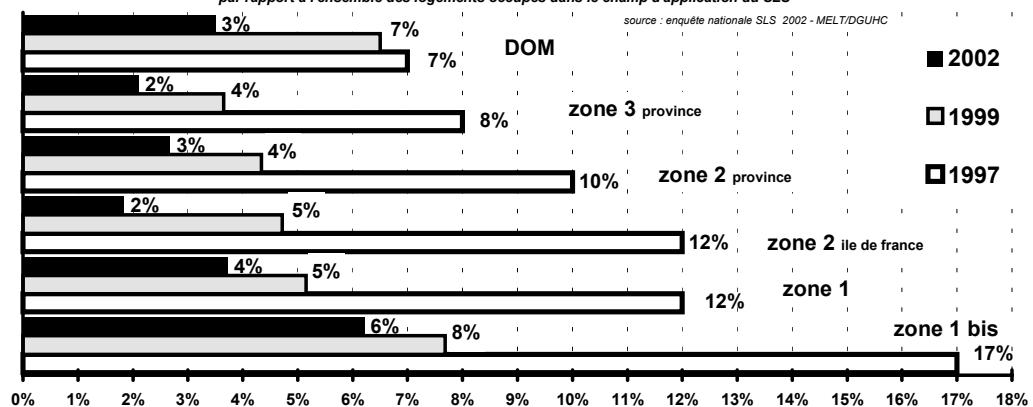
- **6% en zone 1bis** avec 13 404 logements (pour rappel en 1999 et 1997 : 16 028 logements soit 8%; 34 650 logements soit 17%),
- **4% en zone 1** avec 12 833 logements (pour rappel en 1999 et 1997 : 17 829 logements soit 5%; 41 953 logements soit 12%),
- **2% en zone 2, localisés en Ile de France** avec 662 logements (pour rappel en 1999 et 1997 : 1 585 logements soit 5%; 3 645 logements soit 12%),
- **3% en zone 2, situés en province** avec 29 640 logements (pour rappel en 1999 et 1997 : 44 584 logements soit 5%; 75 872 logements soit 10%),
- **2% en zone 3** avec 18 426 logements (pour rappel en 1999 et 1997 : 31 664 logements soit 4%; 66 267 logements soit 8%),
- **3% dans les DOM** avec 1 983 logements (pour rappel en 1999 et 1997 : 3 500 logements soit 7%; 7% également en 1997).

► **Les zones géographiques**

Part (en %) des logements occupés dont le locataire est assujetti au SLS

par rapport à l'ensemble des logements occupés dans le champ d'application du SLS

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



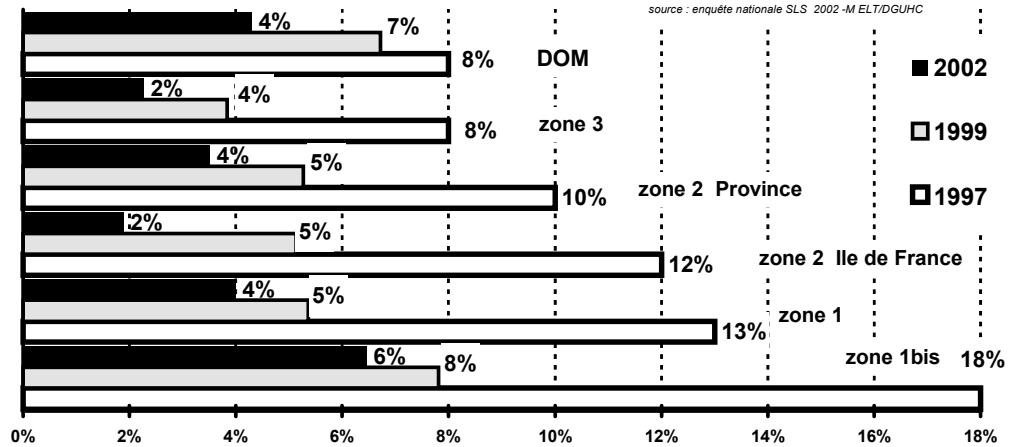
☞ **Selon le type de barème de calcul du supplément de loyer de solidarité**, la part des logements occupés par des locataires assujettis au SLS diffère. Pour les logements dont les locataires relèvent du barème national de calcul du SLS, le taux d'assujettis est inférieur à ceux dont les locataires dépendent d'un barème fixé par une délibération exécutoire.

► **Barème de calcul du SLS fixé par une délibération exécutoire**

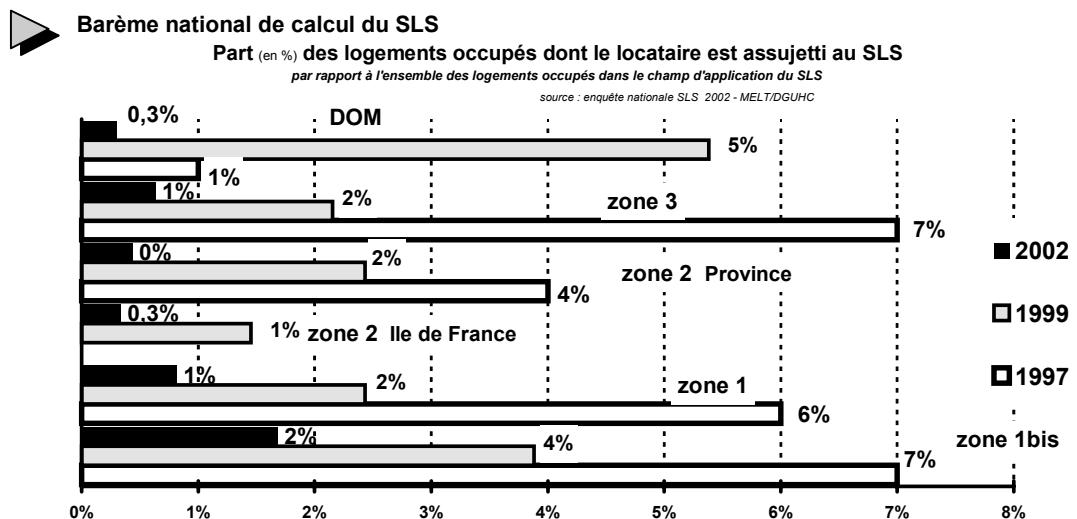
Part (en %) des logements occupés dont le locataire est assujetti au SLS

par rapport à l'ensemble des logements occupés dans le champ d'application du SLS

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



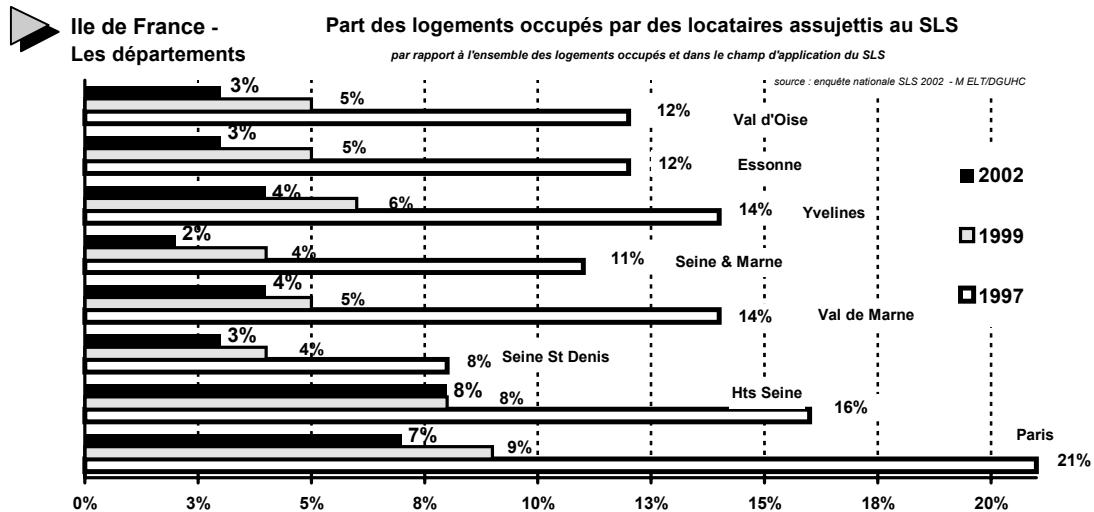
(1) par rapport à l'ensemble des logements occupés et dans le champ du SLS.



Ainsi, on assiste à une forte décroissance de la part de logements occupés par des locataires qui acquittent un supplément de loyer de solidarité. Elle est de 10% en 1997 à 5% en 1999 puis de 3% en 2002 pour les logements dont les locataires relèvent d'un barème fixé par une délibération exécutoire. Cette part atteint seulement 1% en 2002 contre 2% en 1999 et 6% en 1997 pour ceux dont les locataires se voient appliquer un barème national. Cette évolution résulte de la diminution accrue de cet effectif liée au relèvement du seuil obligatoire d'application du SLS de 40% à 60% de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

- ☞ **En Ile de France**, la part des logements occupés par des locataires assujettis au SLS reste la plus élevée au niveau national. Mais elle a diminué notablement ; elle est désormais de 5% en moyenne contre 6% en 1999 et 14% en 1997. Dans les départements, **en 1997**, à l'exception de la Seine St Denis, la proportion des logements occupés par des locataires assujettis au SLS excédaient 10%. Ces proportions étaient globalement beaucoup plus élevées qu'en province. C'était à Paris qu'elle était la plus forte avec 21%.

En 1999, à l'exception de Paris et des Hauts de Seine où la proportion des logements occupés par des locataires assujettis au SLS atteint respectivement 9% et 8%, dans les autres départements, elle n'excède pas 5%. **En 2002**, la part des logements occupés par des locataires assujettis au SLS continue de reculer dans des proportions nettement moindres, voire elle reste stable comme dans les Hauts de Seine. A Paris, elle est de 7% contre 9% en 1999. Dans les autres départements, elle est de l'ordre de 3%.



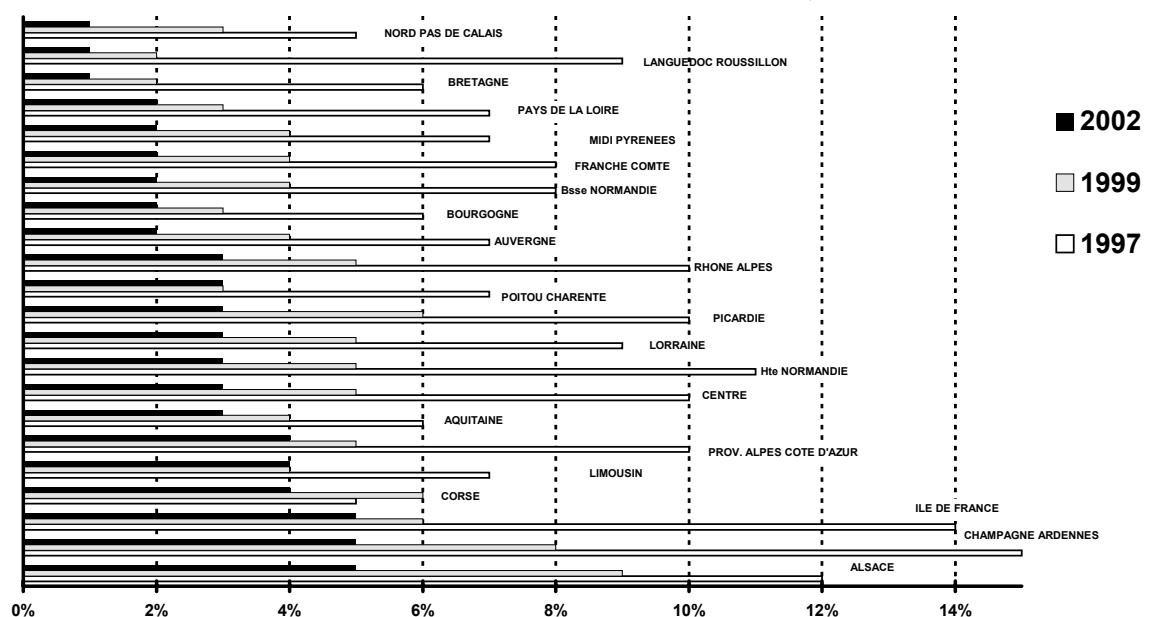
- ☞ **En province**, la part des logements occupés par des locataires assujettis au SLS était en moyenne de 9% en 1997 ; elle est passée à 4% pour atteindre 3% en 2002. Elle varie du simple au triple d'une région à une autre.

► **Les régions**

Part des logements occupés par des locataires assujettis au SLS

par rapport à l'ensemble des logements occupés et dans le champ d'application du SLS

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



■ La répartition géographique des logements dont les locataires sont assujettis au SLS.

☞ **A l'échelle de la France entière**, les 76 948 logements dont les locataires sont assujettis au supplément de loyer de solidarité se répartissent pour :

- **62% en province** avec 48 066 logements (rappel 1999 : 66% soit 76 248 logements - rappel 1997 : 63% soit 142 139 logements),
- **35 % en Ile de France** avec 26 899 logements (rappel 1999 : 31% soit 35 442 logements - rappel 1997 : 36% soit 80 248 logements),
- **3 % dans les DOM** avec 1 983 logements (rappel 1999 : 3% soit 3 500 logements - rappel 1997 : 1% soit 2 935 logements).

☞ **La répartition par zone géographique des logements dans le champ d'application du SLS et dont les locataires sont assujettis au SLS** est la suivante :

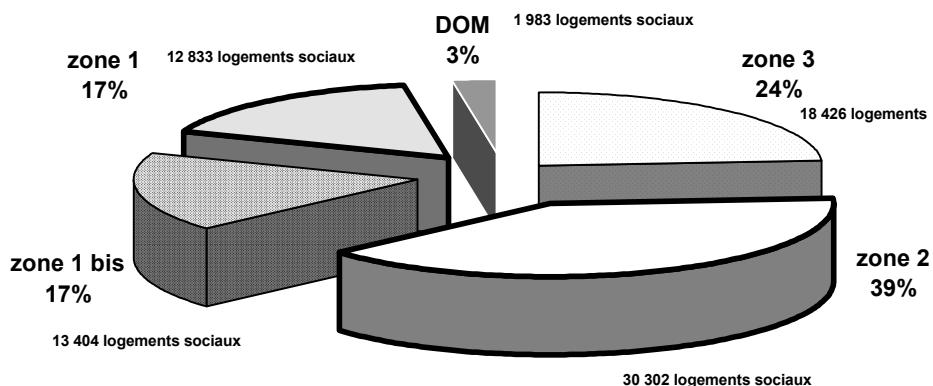
- **39% en zone 2** avec 30 302 logements (rappel 1999 : 41% soit 46 169 logements - rappel 1997 : 36% soit 79 517 logements),
- **24% en zone 3** avec 18 426 logements (rappel 1999 : 27% soit 31 664 logements - rappel 1997 : 29% soit 66 267 logements),
- **17% en zone 1bis** avec 13 404 logements (rappel 1999 : 14% soit 16 028 logements - rappel 1997 : 15% soit 34 650 logements).
- **17% en zone 1** avec 12 833 logements (rappel 1999 : 15% soit 17 829 logements - rappel 1997 : 19% soit 41 953 logements).



Les zones géographiques

Répartition des logements occupés par des locataires assujettis au SLS

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DHC



☞ Parmi l'ensemble des logements occupés par des locataires assujettis au SLS, le barème de calcul du SLS est pour :

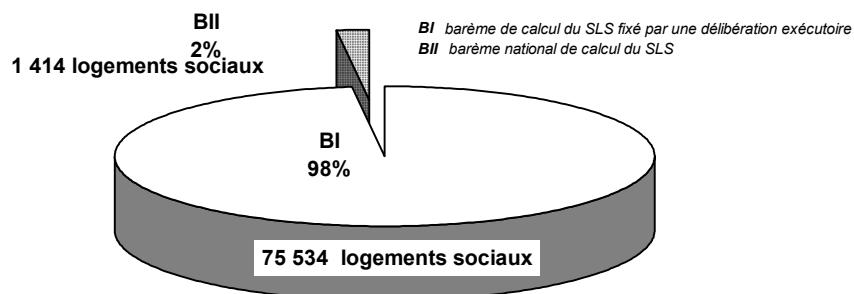
- 98% d'entre eux, un barème de calcul du SLS fixé par une délibération exécutoire (rappel 1999 : 95% soit 109 783 logements - rappel 1997 : 96% soit 216 171 logements),
- 2%, un barème national (rappel 1999 : 5% soit 5 407 logements - rappel 1997 : 4% soit 9 151 logements).



Les types de barème de calcul du SLS

Répartition des logements occupés par des locataires assujettis au SLS

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



Les régions

Evolution du nombre de logements dont les locataires sont assujettis au SLS entre 1997, 1999 et 2002

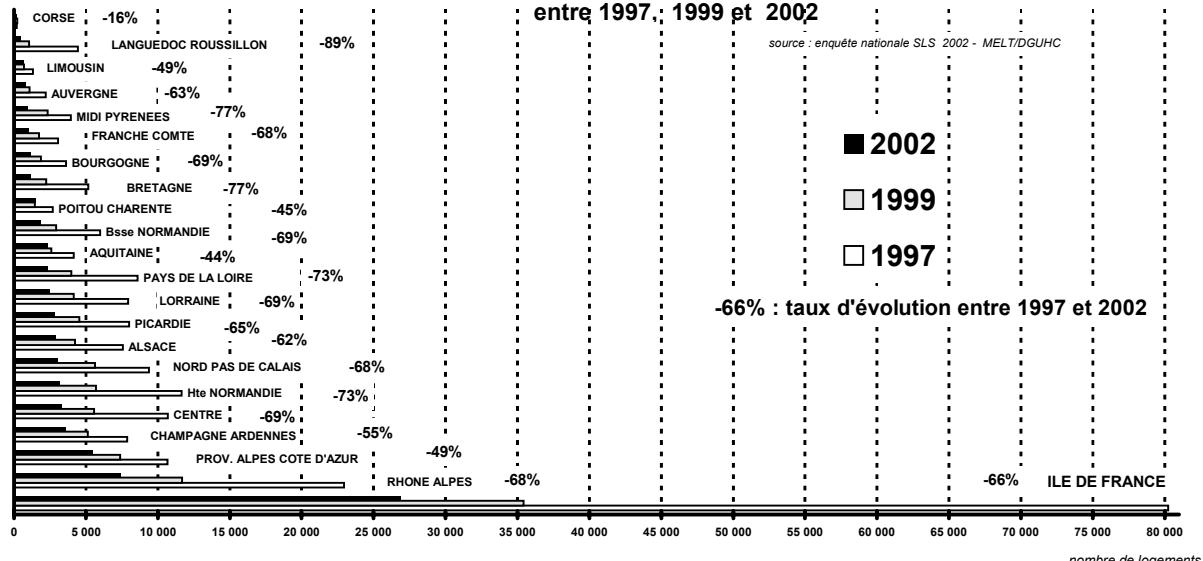
source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC

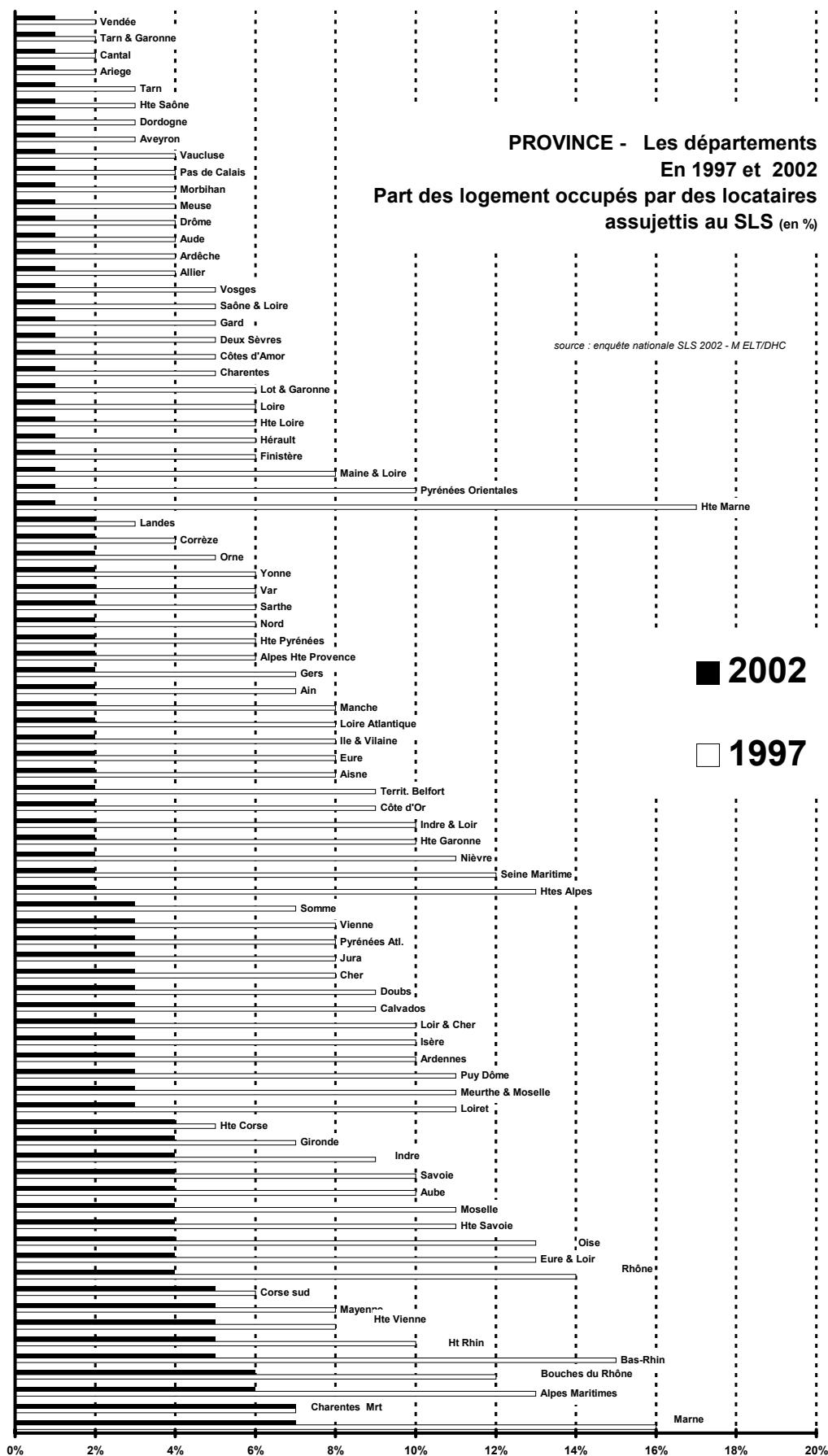
■ 2002

□ 1999

□ 1997

-66% : taux d'évolution entre 1997 et 2002





5.2. Le montant mensuel global de SLS appelé par les bailleurs auprès des locataires assujettis en 2002.

☞ **A l'échelle de la France entière**, le montant mensuel global de supplément de loyer de solidarité appelé en 2002 par les bailleurs sociaux auprès des locataires assujettis s'élèvent à 3 251 000 euros contre 4 475 000 euros en 1999 et 10 063 000 euros en 1997. Ainsi on assiste à une baisse continue de montant.

Entre 1997 et 1999, elle a été de plus de moitié (- 55%) puis entre 1999 et 2002 de plus d'un quart (-27%).

En cinq ans, la diminution de ce montant appelé par les bailleurs sociaux a été de plus des 2/3. Elle est du même ordre en province comme Ile de France, plus forte dans les DOM (-74%).

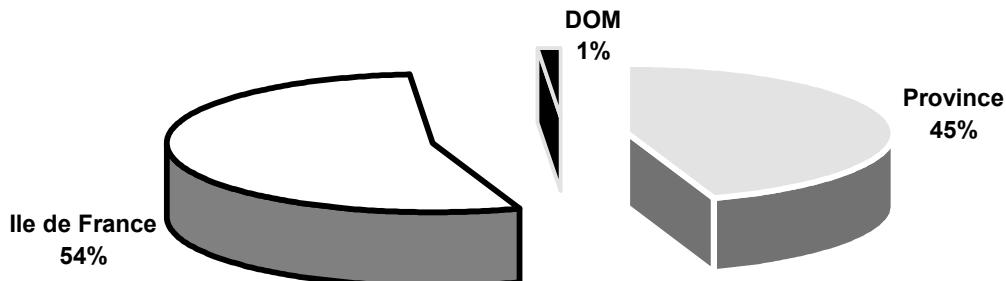
Le montant mensuel global de supplément de loyer de solidarité appelé en 2002 se répartit pour :

- **54% en Ile de France** soit 1 754 000 euros (rappel 99 : 53% soit 2 363 000 euros - rappel 97 : 56% soit 5 603 000 euros),
- **45% en province** soit 1 452 000 euros (rappel 99 : 45% soit 2 034 000 euros - rappel 97 : 42% soit 4 287 000 euros),
- **1% dans les DOM** soit 46 000 euros (rappel 99 : 3% soit 78 000 euros - rappel 97 : 12% soit 173 000 euros).



Répartition du montant global de supplément de loyer de solidarité appelé par les bailleurs sociaux en février 2002

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



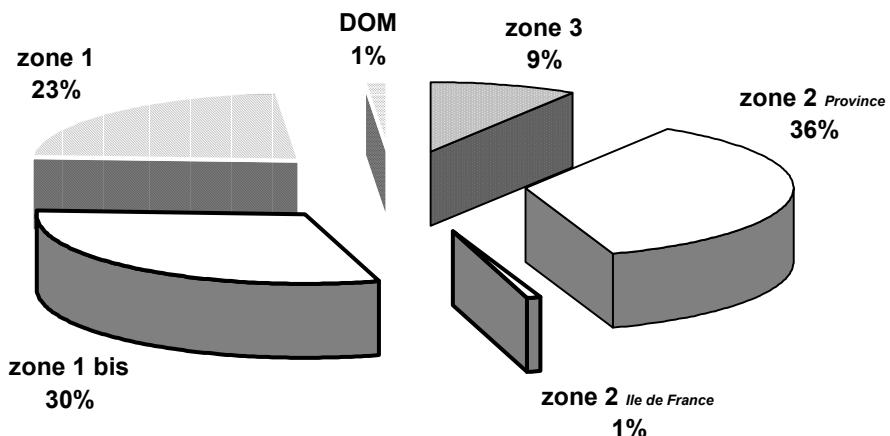
☞ **Par zone géographique**, le montant mensuel global de SLS appelé par les bailleurs sociaux en 2002 se répartit pour :

- **30% en zone 1bis** soit 985 000 € (rappel 99 : 28% soit 1 260 000 € - rappel 97 : 27% soit 2 734 000 € correspondant sur la période 1997-2002 à une baisse de 64%),
- **23% en zone 1** soit 737 000 € (rappel 99 : 23% soit 1 019 000 € - rappel 97 : 27% soit 2 724 000 € correspondant sur la période 1997-2002 à une baisse de 73%),
- **37% en zone 2** (province et île de France) soit 1 197 000 € (rappel 99 : 37% soit 1 646 000 € - rappel 97 : 27% soit 2 796 € correspondant sur la période 1997-2002 à une baisse de 57%),
- **9% en zone 3** soit 985 000 € (rappel 99 : 11% soit 472 000 € - rappel 97 : 16% soit 1 636 € correspondant sur la période 1997-2002 à une baisse de 83%),
- **1% dans les DOM** soit 46 000 € (rappel 99 : 2% soit 78 000 € - rappel 97 : 2% soit 173 000 € correspondant sur la période 1997-2002 à une baisse de 74%).

► Les zones géographiques

Répartition du montant global de supplément de loyer de solidarité
appelé par les bailleurs sociaux en février 2002

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DHC



☞ **Par type de barème de calcul du SLS**, le montant mensuel global de SLS appelé par les bailleurs sociaux en 2002 relève pour :

- **99% d'un barème fixé par une délibération exécutoire** (1999 : 98% et 1997 : 97%),
- **1% d'un barème national de calcul du SLS** (1999 : 3% et 1997 : 2%).

►

Les types de barème de calcul du SLS

Répartition du montant global de supplément de loyer de solidarité appelé par les bailleurs sociaux en février 2002

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC

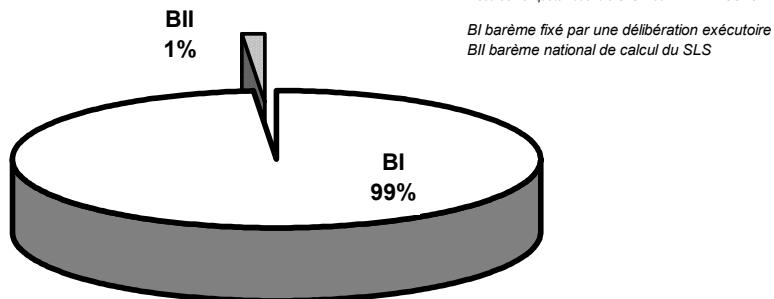




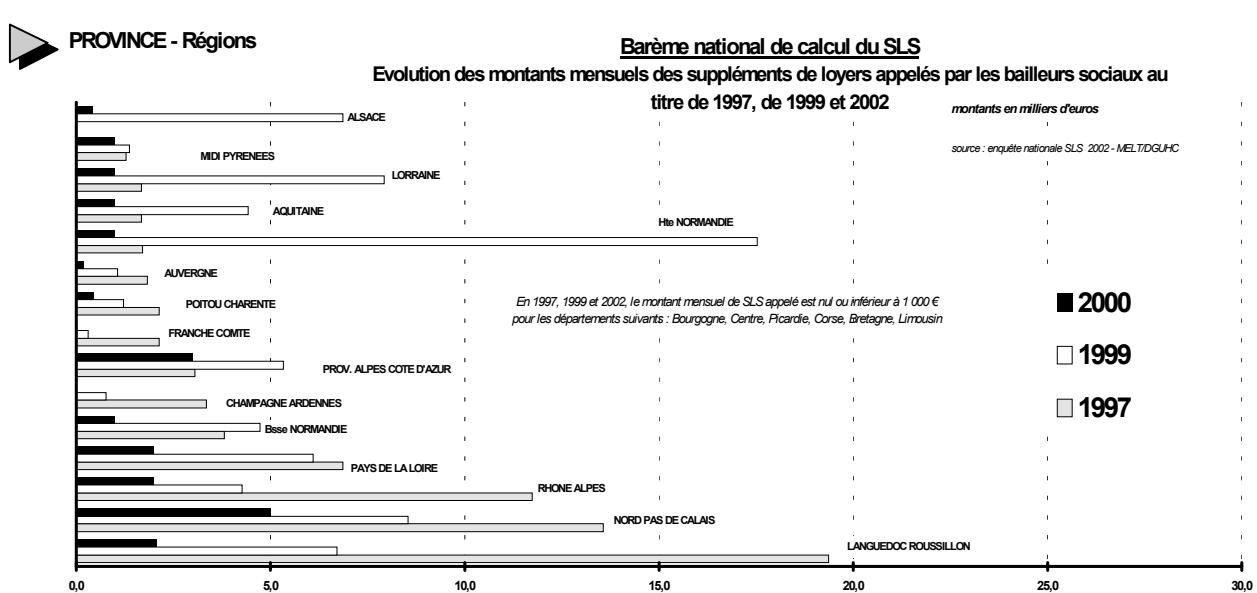
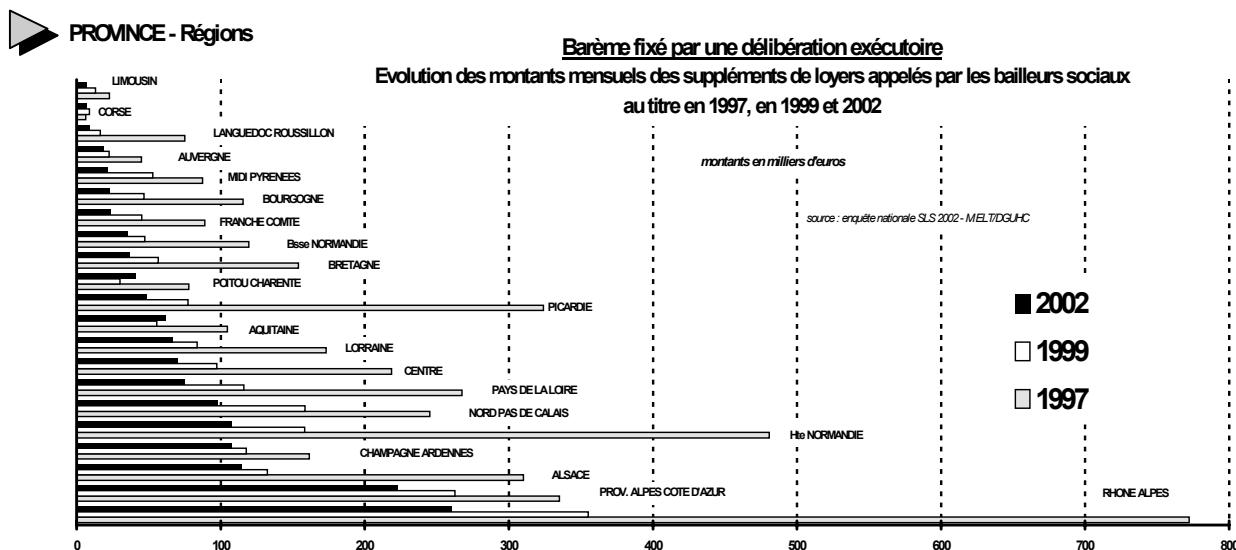
Tableau n° 44 - Les localisations et zones géographiques - selon le type de barème de calcul du SLS
Evolution de la répartition du montant global de SLS appelé par les bailleurs auprès des locataires assujettis en 1997, en 1999 et 2002 (milliers d'euros).

	Zone géographique	type de barème	2002	% de répartition	1999	% de répartition	1997	% de répartition	% évolution 97/99	% évolution 99/2002	% évolution 97/2002
	zone 2	BI	1 155		1 500		2 593		-42%	-23%	-55%
		BII	11		62		58		7%	-80%	-79%
		total	1 167	36%	1 562		2 651		-41%	-25%	-56%
		%	80%		55%		62%				
	Province	BI	280		454		1 592		-71%	-33%	-81%
		BII	6		18		44		-60%	-65%	-86%
		total	312	9%	472		1 636		-71%	-34%	-81%
		%	20%		45%		38%				
	Total	BI	1 460	44%	1 954	44%	4 185	42%	-53%	-25%	-65%
		BII	19	1%	80	2%	102	1%	-22%	-77%	-82%
		total	1 479	45%	2 034	45%	4 287	43%	-53%	-27%	-66%
		%	100%		100%		100%				
	Ile de France	BI	974		1 249		2 720		-54%	-22%	-64%
		BII	11		11		14		-23%	-3%	-25%
		total	985	30%	1 260		2 734		-54%	-22%	-64%
		%	56%		53%		49%				
	zone 1	BI	725		998		2 675		-63%	-27%	-73%
		BII	12		21		49		-57%	-40%	-74%
		total	737	23%	1 019		2 724		-63%	-28%	-73%
		%	42%		43%		49%				
	zone 2	BI	31		82		145		-44%	-62%	-78%
		BII	0,18		1,49		0		-	-88%	-
		total	32	1%	84		145		-43%	-62%	-78%
		%	2%		4%		3%				
	TOTAL	BI	1 730	53%	2 329	52%	5 540	55%	-58%	-26%	-69%
		BII	23	1%	33	1%	63	1%	-47%	-30%	-63%
		total	1 754	54%	2 363	53%	5 603	56%	-58%	-26%	-69%
		%	100%		100%		100%				
	DOM	BI	45	1%	74	2%	172	2%	-57%	-39%	-74%
		BII	0,43	0%	3,56	0%	1,66	0%	115%	-88%	-74%
		total	46	1%	78	2%	173	2%	-55%		
	France entière	BI	3 210	99%	4 358	97%	9 896	98%	-56%	-26%	-67%
		BII	41	1%	117	3%	166	2%	-30%	-64%	-74%
		TOTAL	total	3 251	100%	4 475	100%	10 063	100%	-56%	-27%

☞ En province, le montant mensuel global du SLS appelé par les bailleurs a été divisé par plus de la moitié entre 1997 et 1999 (-53%) et s'est réduit d'un plus de 1/4 entre 1999 et 2002 soit une diminution totale de 2/3 sur la période 1997-2002.

Il diffère notablement d'une région à une autre. Cette situation est due principalement à :

- la diminution du nombre de logements occupés par des locataires assujettis au SLS,
- au type de barème de calcul de SLS effectivement appliqué (*barème « spécifique » ou barème national*). Les minima des valeurs fixées dans le barème national conduit bien évidemment les bailleurs à appeler auprès des locataires assujettis, des montants plus faibles que lorsque un barème « spécifique » fixé par une délibération exécutoire est appliqué.
- l'hétérogénéité des valeurs fixées dans les barèmes « spécifiques » pour calculer le supplément de loyer de solidarité des locataires assujettis.
- au relèvement du seuil obligatoire d'application du SLS de 40% à 60% qui a conduit à réduire notablement l'effectif des logements dont les locataires assujettis au SLS dépendaient d'un barème national.



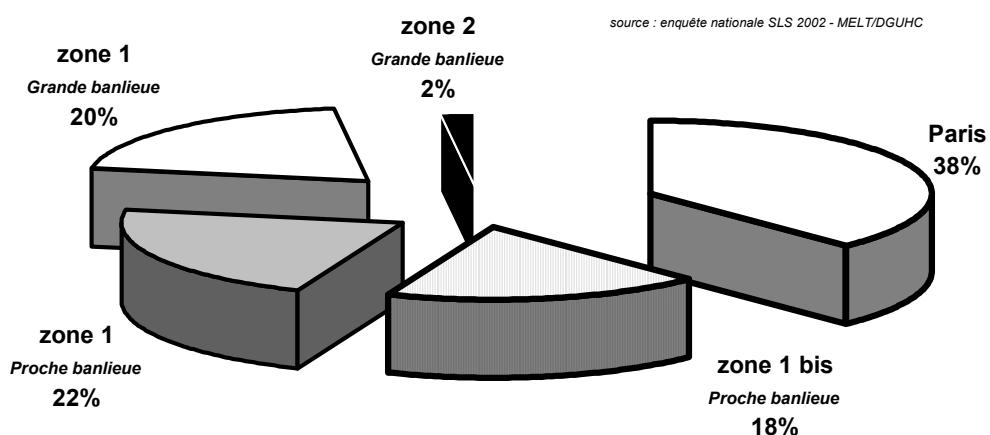
☞ **En Ile de France**, le montant mensuel global du SLS appelé par les bailleurs en 1999 avait diminué de près de 60% par rapport à celui appelé en 1997, il était passé de 5 603 000 euros à 2 363 000 euros. En 2002, il s'élève à 1 754 000 euros soit une baisse d'un peu plus d'1/4 par rapport à 1999. En cinq ans, de 1997 à 2002, la baisse du montant mensuel global du SLS appelé par les bailleurs sociaux a été de plus de 2/3 (69%). Il provient pour :

- **56 % de la zone 1 bis et principalement de Paris** (38%), (rappel 99 : 53% dont 38% à Paris - rappel 97 : 49% dont 30% pour Paris),
- **42 % de la zone 1** ((rappel 99 : 43% - rappel 97 : 49%),
- **3% de la zone 2** (rappel 99 : 4% rappel 97 : 2%).



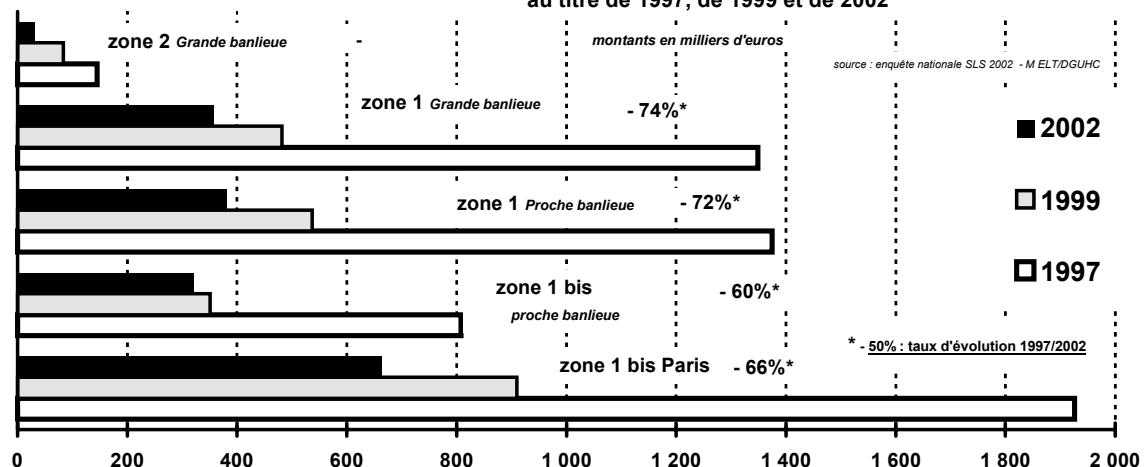
Ile de France

Répartition du montant global mensuel de supplément de loyer de solidarité appelé par les bailleurs sociaux en 2002 (milliers d'euros)



Ile de France - les zones géographiques

Evolution des montants mensuels des suppléments de loyers appelés au titre de 1997, de 1999 et de 2002



L'une des conséquences de l'actualisation des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social notamment au cours de l'année 1998 a été de modifier la répartition géographique du montant de SLS appelé par les bailleurs sociaux. Cependant, la proportion de locataires occupant le parc social parisien entrant dans le champ assujettissement du SLS, était déjà plus élevée en 1997. Elle passe de 30% à 38% en 1999 pour rester stable en 2002.

- ☞ **En conclusion, en 1997, au niveau national**, le montant annuel global du SLS appelé par les bailleurs était estimé à 120 756 000 euros; **en 1999**, ce montant était évalué à **53 700 000 euros** et **en 2002**, à **39 336 000 euros** soit **successivement une baisse de 56% puis de 27%**. Ainsi au cours de la période 1997-2002, une forte diminution est observée proche de 70%.

Cette évolution résulte des importantes actualisations des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social et des différentes mesures prises pour modifier le dispositif mis en place en 1996 qui ont conduit, d'une part, à réduire le champ des logements occupés par un locataire assujettis au SLS et, d'autre part, à diminuer les montants de SLS appelés par les bailleurs sociaux.

- **La réduction du champ des logements occupés par un locataire assujettis au SLS** est consécutif au relèvement du seuil facultatif de 10% à 20% de dépassement des plafonds de ressources d'accès à un logement social ainsi qu'à celui du seuil obligatoire d'application du SLS de 40% à 60% de dépassement.

En sus, l'effet conjugué des revalorisations de ressources des catégories ménages opérées en 1998 et 1999 a fait passer de 54 à 64% la part des ménages pouvant accéder à un logement social.

- **La diminution des montants de SLS appelés par les bailleurs sociaux** auprès de locataires assujettis résulte principalement du plafonnement des valeurs maximales des coefficients de dépassement et du supplément de loyer de référence fixées par le décret 98-1028 du 13 Novembre 1998.

5.3. Les montants mensuels moyens appelés par les bailleurs auprès des locataires assujettis au SLS en 2002.

L'évolution entre 1997 et 1999 puis 2002, des montants mensuels moyens appelés par les bailleurs selon le type de barème de calcul du SLS adopté (*barème « spécifique » fixé par une délibération exécutoire et barème national*), a été induite par celles :

- des valeurs des paramètres de calcul du SLS pour les barèmes fixés par une délibération exécutoire plafonnées par le décret n° 98-1028 du 13 décembre 1998.
- du nombre de locataires susceptibles d'être assujettis au SLS compte tenu des réévaluations successives des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social notamment en 1998 puis les années suivantes.
- Du relèvement du seuil obligatoire d'application du SLS de 40% à 60% de dépassement des plafonds de ressources pour accéder à un logement locatif social.

Il ressort que pour :

- **la zone 3, le montant mensuel moyen pour un locataire relevant d'un barème de calcul du SLS « spécifique » a diminué entre 1997 et 1999.** il passe en moyenne de 26 euros à 17 euros correspondant à une baisse de l'ordre de 35%. Cette baisse résulte des mesures de plafonnement des valeurs des paramètres de calcul du SLS. **En 2002, ce montant moyen reste stable.**

Le montant moyen mensuel de SLS fixé par le barème national s'élève à 8 euros en 1997, 9 euros en 1999 puis à 11 euros en 2002. La progression observée entre 1999 et 2002 est consécutive au passage de 40% à 60% du seuil d'application obligatoire du SLS.

De trois fois inférieur à celui acquitté par un locataire soumis à un barème « spécifique » de calcul du SLS en 1997, il était de deux fois inférieur en 1999. En 2002, cet écart a continué de se resserrer.

- **la zone 2, le montant mensuel moyen pour un locataire relevant d'un barème de calcul du SLS « spécifique » ou du barème national a progressé entre 1997 et 1999. Cette tendance se poursuit en 2002** tenant probablement au fait qu'une proportion plus forte de locataires assujettis disposent de revenus qui les situent dans des tranches de dépassement des plafonds de ressources supérieurs à celles des locataires assujettis en 1997. Par ailleurs, les valeurs moyennes des paramètres de calcul adoptées par les bailleurs sociaux pour les barèmes fixés par une délibération exécutoire sont restées relativement stables (*notamment la valeur du supplément de loyer de référence*).

Le montant moyen de SLS appelé au titre d'un barème fixé par une délibération exécutoire est de 41 euros en 2002, 37 euros en 1999 et 35 euros en 1997 (*soit +6%*); celui appelé au titre du barème national s'élève à 30 euros en 2002 contre 33 euros en 1999 et 28 euros en 1997 (*soit +20%*).

Toutefois, **l'écart entre ces deux montants tend à se réduire**. En 1997, le montant moyen de SLS appelé au titre d'un barème fixé par une délibération exécutoire était d'un peu plus d'un quart supérieur à celui acquitté par un locataire relevant d'un barème national, en 1999 ; cet écart est d'un peu plus de 10%. En 2002, il s'accroît de l'ordre d'1/3.

- **la zone 1, entre 1997 et 1999**, le montant mensuel moyen pour un locataire relevant soit d'un barème de calcul du SLS « spécifique », soit d'un barème national était en baisse. Pour le premier type de barème, il est passé de 66 euros mensuel en 1997 à 59 euros mensuel en 1999 (-10%). Pour le second type de barème, il s'élèvait à 39 euros mensuels en 1997 contre 35 euros mensuels en 1999 (-11%).

En 2002, le montant mensuel moyen pour un locataire dépendant d'un barème de calcul du SLS « spécifique » reste quasi stable, 58 euros contre 59 euros en 1999. En revanche, celui résultant d'un barème national progresse nettement, passant de 35 euros en 99 à 51 euros en 2002. Cette évolution est sans doute consécutive au passage du seuil obligatoire d'application du SLS de 40% à 60% de dépassement de ressources d'accès au parc locatif social.

Rappelons qu'entre 1997 et 1999, les valeurs moyennes des paramètres de calcul adoptées pour les barèmes fixés par une délibération ont été revues nettement à la baisse par les bailleurs sociaux surtout en proche banlieue parisienne sous l'effet du décret n° 98-1028 du 13 décembre 1998. Par ailleurs, cette tendance est due probablement en 1999, à une proportion plus forte de locataire assujettis disposant de revenus qui les situent dans des tranches de dépassement des plafonds de ressources inférieures à celles des locataires assujettis en 1997.

Entre 1997 et 1999, l'écart moyen entre les montants mensuels de SLS calculé selon le type de barème était resté inchangé. Le montant mensuel appelé au titre d'un barème de calcul « spécifique » était en moyenne deux fois supérieur à celui que doit acquitter un locataire soumis à un barème national. **En 2002, cet écart se réduit** avec la progression du montant mensuel moyen calculé sur la base d'un barème national.

- **la zone 1bis**, en revanche, **au cours de la période 1997-1999**, le montant mensuel moyen pour un locataire relevant soit d'un barème de calcul du SLS « spécifique », soit d'un barème national, **avait progressé**. Pour le premier type de barème, il est passé de 79 euros mensuels en 1997 à 81 euros en 1999 (+3%). Pour le second type de barème, il s'élève à 35 euros en 1997 contre 41 euros mensuels en 1999 (+18%).

Avec le relèvement du seuil facultatif d'application du SLS de 10% à 20% et les réévaluations importantes des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social, cette évolution tenait probablement et exclusivement en 1999, à une proportion plus importante de locataires assujettis disposant de revenus qui les situent dans des tranches de dépassement des plafonds de ressources supérieurs à celles des locataires assujettis en 1997. En effet, rappelons, qu'entre 1997 et 1999, les valeurs moyennes des paramètres de calcul adoptées par les bailleurs sociaux pour les barèmes fixés par une délibération ont été révisées à la baisse.

En 2002, comme en zone 1, le montant mensuel moyen relevant d'un barème national s'accroît nettement résultant du même processus exposé ci-avant. Il s'élève à 58 euros contre 41 euros en 1999. En revanche, le montant mensuel moyen issus d'un barème « spécifique » tend à diminuer, il est passé de 81 euros en 1999 à 74 euros en 2002.

- **dans les DOM, pour la période 1997-1999**, le montant mensuel moyen pour un locataire relevant d'un barème de calcul du SLS « spécifique » comme celui calculé au titre du barème national **ont diminué de plus de moitié**. Pour le premier type de barème, il était passé de 61 euros mensuels en 1997 à 26 euros mensuels en 1999 (-57%), pour le second type de barème, il était de 17 euros mensuels en 1997 contre 8 euros mensuels en 1999 (-54%).

Cette situation a été le résultat des effets conjugués de la forte baisse des valeurs moyennes des paramètres entrant dans le calcul du SLS faisant l'objet de barèmes « spécifiques » et de la redistribution du nombre de locataires assujettis à des seuils inférieurs de dépassement des plafonds de ressources par suite des réévaluations successives de ces derniers en 1998.

En 2002, le montant mensuel moyen pour un locataire relevant d'un barème de calcul du SLS « spécifique » bien qu'en recul, reste relativement stable par rapport à celui de 1999. Il s'élève à 24 euros contre 26 euros en 1999.

Par contre, le montant mensuel moyen pour un locataire relevant d'un barème national connaît une nette progression passant de 8 euros en 1999 à 13 euros en 2002.



*Tableau n° 45 Les localisations et zones géographiques - selon le type de barème de calcul du SLS
Evolution des montants mensuels moyens de SLS appelés en 1997, en 1999 et 2002.*

	zone géographique	type de barème	2002	1999	1997	évolution des montants mensuels moyens appelés en			Ecart entre les types de barème de calcul du SLS BI et BII		
			montant mensuel moyen appelé en février (en euros)	montant mensuel moyen appelé en janvier (en euros)	montant mensuel moyen appelé en janvier (en euros)	99/2002	97/99	97/2002	2002	1999	1997
Province	zone 2	BI	41	37	35	9%	6%	15%	1.34	1.12	1.28
		BII	30	33	28	-9%	20%	10%			
	zone 3	BI	17	17	26	-1%	-35%	-36%	1.57	1.95	3.17
		BII	11	9	8	23%	6%	30%			
Ile de France	zone 1 bis	BI	74	81	79	-9%	3%	-6%	1.29	1.97	2.27
		BII	58	41	35	39%	18%	65%			
	zone 1	BI	58	59	66	-2%	-10%	-12%	1.14	1.69	1.67
		BII	51	35	39	46%	-11%	30%			
	zone 2	BI	48	55	40	-12%	39%	22%	1.09	2	-
		BII	44	28	-	60%	-				
DOM		BI	24	26	61	-9%	-57%	-61%	1.88	3.28	3.54
		BII	13	8	17	59%	-54%	-26%			

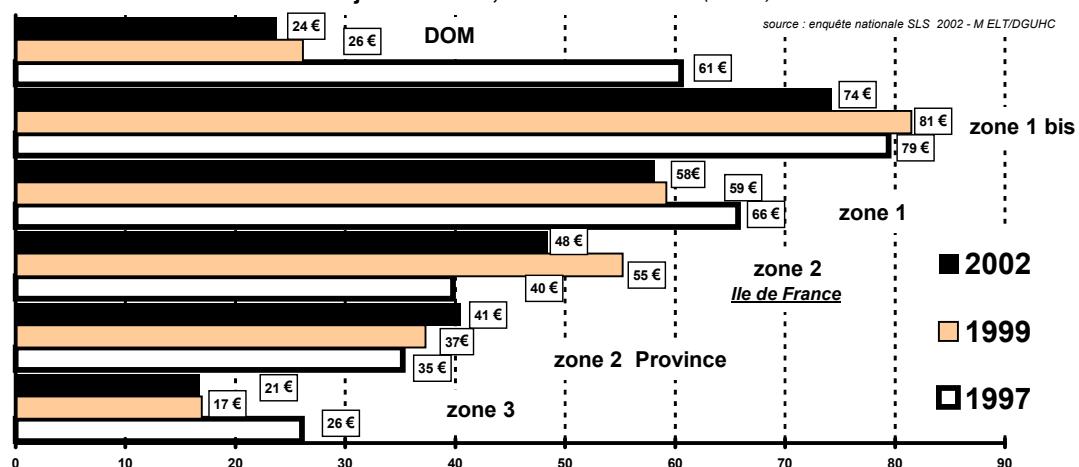
**Selon le type de barème et la zone géographique,
évolution des montants moyens de SLS appelés entre 1997, 1999 et 2002.**



Les zones géographiques

barème fixé par une délibération exécutoire

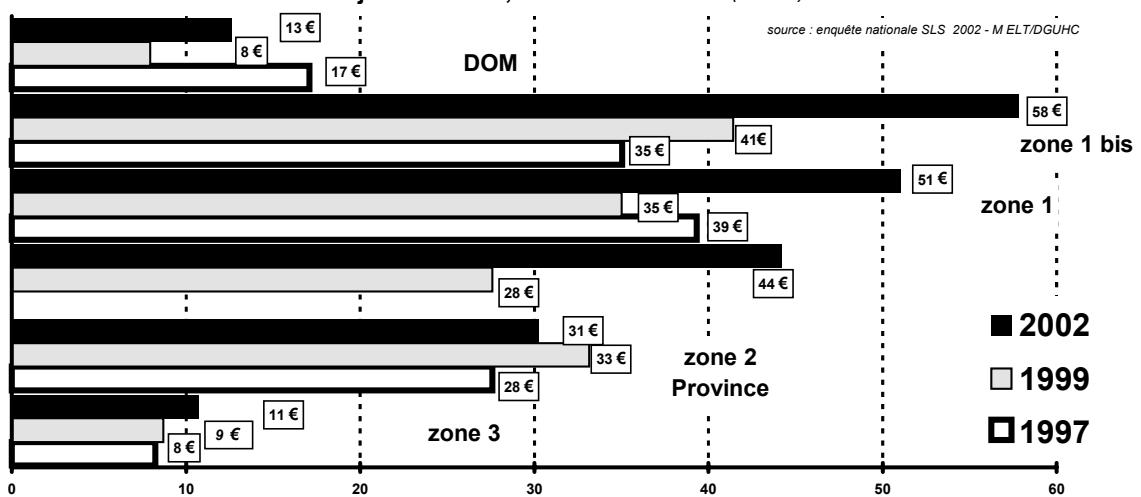
Evolution des montants mensuels moyens de SLS appelés par le bailleur auprès des locataires assujettis en 1997, en 1999 et en 2002 (en euros)



Les zones géographiques

barème national

Evolution des montants mensuels moyens de SLS appelés par le bailleur auprès des locataires assujettis en 1997, en 1999 et en 2002 (en euros)



Zone 2 Ile de France : en 1997 pas de barème national

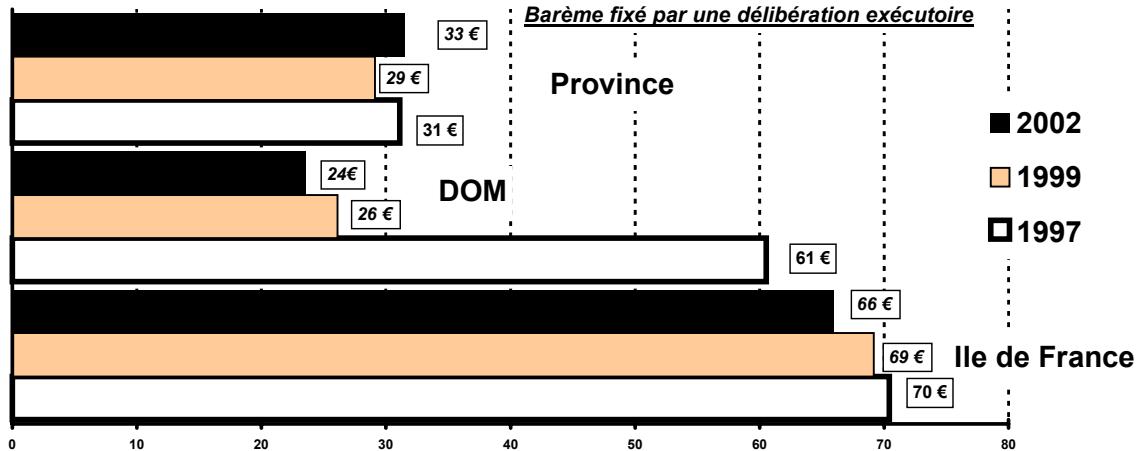
Notons que le montant moyen de SLS appelés, relevant d'un barème national, globalement progresse suite au relèvement du seuil obligatoire d'application du SLS de 40% à 60%. En effet, les locataires auparavant assujettis dans la tranche de 40% à moins 60% de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social, qui réglaient un montant plus faible, ne le sont plus.

Selon le type de barème et la localisation géographique, évolution des montants moyens de SLS appelés entre 1997, 1999 et 2002.



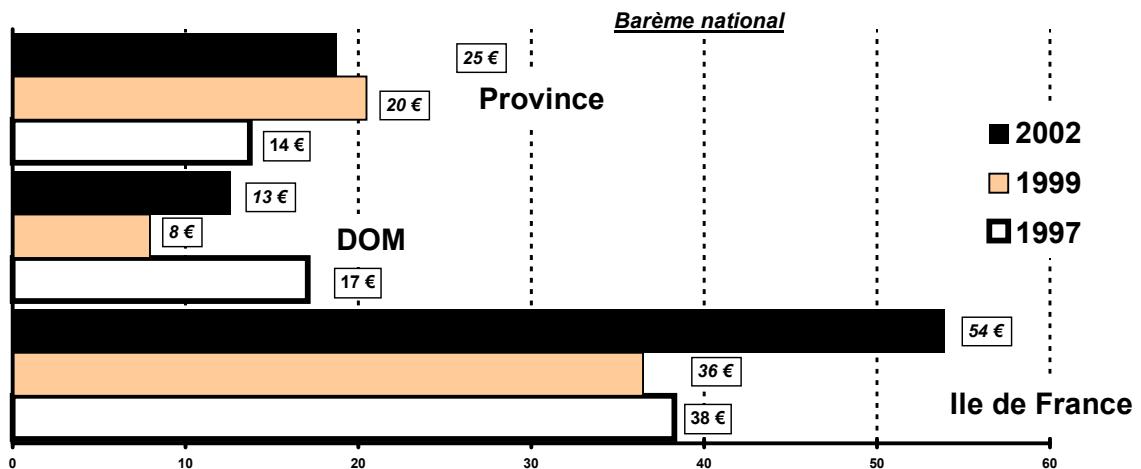
Evolution des montants mensuels moyens de SLS appelés par le bailleur auprès des locataires assujettis en 1999, en 1999 et 2002 (en euros)

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



Evolution des montants mensuels moyens de SLS appelés par le bailleur auprès des locataires assujettis en 1997, en 1999 et 2002 (en euros)

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



Compte-tenu de la diversité des barèmes de calcul de SLS fixés par délibération exécutoire, on constate toujours une disparité des montants moyens de SLS appelés par les bailleurs auprès des locataires assujettis. Cette dernière est renforcée par la différence avec les montants moyens de SLS établis sur la base du barème national et ceux résultant d'un barème « spécifique ».

En province, selon les régions et la zone géographique,
évolution des montants moyens de SLS appelés entre 1997, 1999 et 2002.

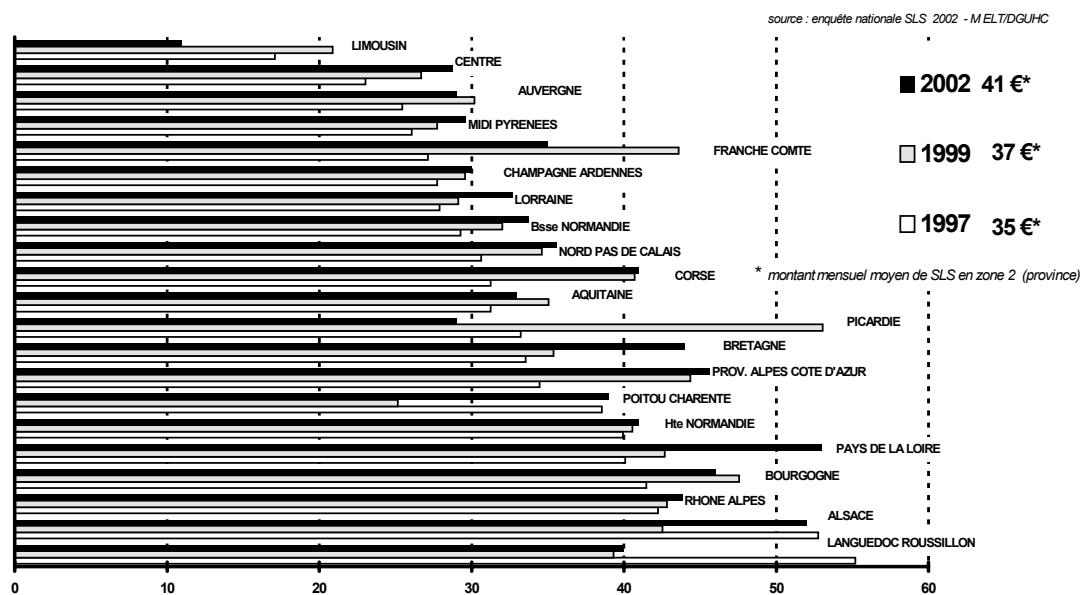
● **Barème fixé par une délibération exécutoire.**



PROVINCE - Régions - Zone 2

Barème fixé par une délibération exécutoire

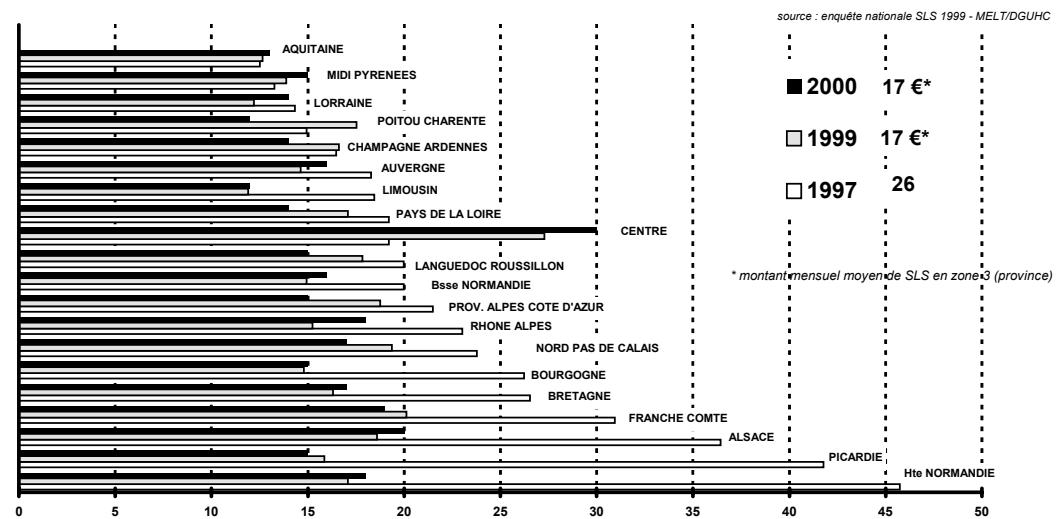
Evolution du montant mensuel (en euros) moyen de SLS appelé par le bailleur en 1997, en 1999 et 2002



PROVINCE - Régions - Zone 3

Barème fixé par une délibération exécutoire

Evolution du montant mensuel (en euros) moyen de SLS appelé par le bailleur en 1997, en 1999 et 2002



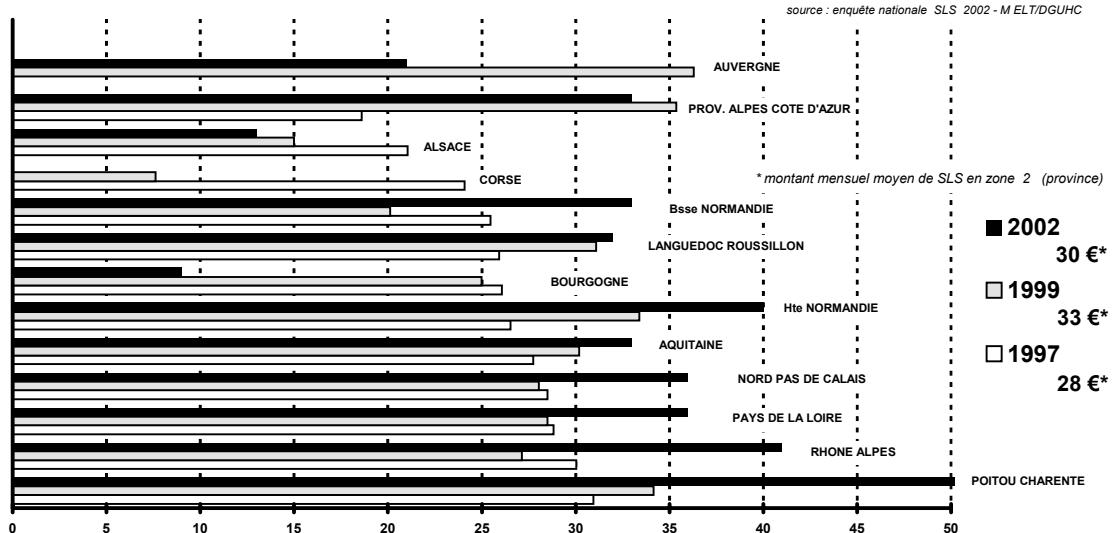
● Barème national



PROVINCE - Régions - Zone 2

Barème national

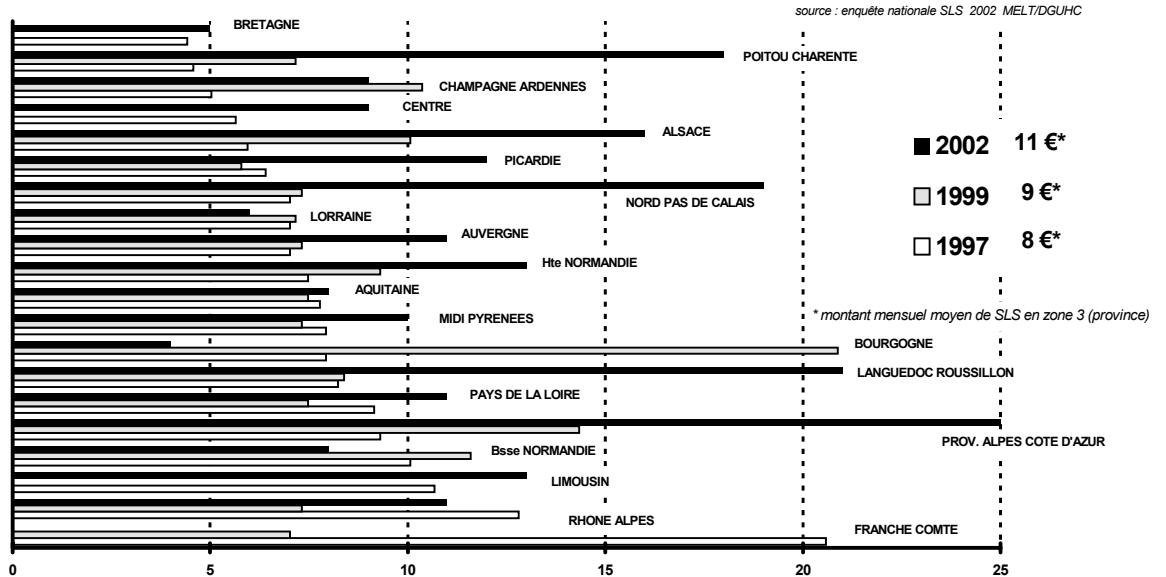
Evolution du montant mensuel (en euros) moyen de SLS appelé par le bailleur en 1997, en 1999 et 2002



PROVINCE - Régions - Zone 3

Barème national

Evolution du montant mensuel (en euros) moyen de SLS appelé par le bailleur en 1997, en 1999 et 2002



5.4. L'évolution de la dépense de surloyer pour les locataires assujettis au SLS.

Cours de la période 1999-2002, les locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité (France métropolitaine et DOM), connaissent une stabilité de leur dépense, de l'ordre de 15% (1). En 1999, elle avait observé en recul puisqu'en 1997, elle s'élevait à 18%.

☞ Toutefois, selon que les locataires relèvent du barème national ou d'un barème fixé par une délibération exécutoire, cette augmentation de la dépense diffère. Elle est respectivement de 10% et 15% (rappel 1999 : 8% et 16% - rappel 1999 : 7% et 18% en 1997).

Ainsi pour les locataires assujettis au SLS fixé par un barème national, la progression de la dépense reste quasi identique entre 1997 et 1999. En 2002, elle tend à progresser tout en restant inférieure à celle des locataires dépendant d'un barème « spécifique ».

En revanche, pour les locataires assujettis au SLS calculé par un barème « spécifique », si la dépense avait diminué en moyenne de 2% entre 1997 et 1999, au cours de la période 1999-2002, elle reste quasi inchangée.

☞ Par ailleurs, quel que soit le type de barème, les valeurs de chacun des paramètres intervenant dans le calcul du supplément de loyer de solidarité progressent avec la densité urbaine des zones géographiques, et de fait l'impact du montant de SLS s'avère plus ou moins fort selon le lieu de résidence des locataires assujettis.

Toutefois, entre 1997 et 1999, on constate globalement que le taux moyen de progression de la dépense pour les locataires qui acquittent un montant de SLS fixé par un barème « spécifique » baisse. Cette évolution est principalement induite par une diminution des valeurs des paramètres de calcul de ce type de barème liée aux dispositions de plafonnement des valeurs des paramètres de calcul du SLS fixées par le décret n° 98-1028 du 13 décembre 1998.

Pour la période 1999-2002, ce processus tend à persister mais dans des proportions beaucoup plus faibles consécutif au recul des valeurs des coefficients de dépassement des plafonds de ressources pour les seuils inférieurs ou égal à 40%.

En revanche, durant la période 1997-2002, pour les locataires assujettis relevant d'un barème national, le taux moyen de la dépense progresse très légèrement de 1 à 2% selon les zones géographique à l'exception des DOM. Cette tendance semble être issue par rapport à 1997, d'une redistribution des locataires assujettis à des niveaux de seuils supérieurs de dépassement des plafonds de ressources puisqu'on constate une augmentation des montants mensuels de SLS appelé en janvier 1999 (exception en zone 1 et dans les DOM).

En 2002, le taux moyen de la dépense continue d'augmenter de 2% à 3% par rapport à 1999. Cette tendance résulte du relèvement du seuil obligatoire d'application de 40% à 60% de dépassement des plafonds de ressources d'accès à un logement locatif social.

Globalement, l'effort financier pour les locataires assujettis au SLS est plus soutenu lorsqu'ils relèvent d'un barème fixé par une délibération exécutoire et il s'accroît proportionnellement avec le niveau d'urbanisation de la zone géographique.

(1) rapport entre le montant de SLS et le montant de loyer. Ce taux moyen de progression des dépenses est calculé tout type de barème de calcul du SLS confondu (93 % des logements occupés dans le champ du SLS relèvent d'un barème « spécifique »).



Tableau n° 46 Les localisations et zones géographiques - selon le type de barème de calcul du SLS

Progression moyenne et montants moyens mensuels de dépense pour les locataires assujettis au SLS en 1997, en 1999 et 2002.

			2002	1999	1997	2002	1999	1997
			% montant SLS appelé/au montant de loyers appelé (en euros)	% montant SLS appelé/au montant de loyers appelé (en euros)	% montant SLS appelé/au montant de loyers appelé (en euros)	montant moyen mensuel de loyer avec SLS (en €)	montant moyen mensuel de loyer avec SLS (en €)	montant moyen mensuel de loyer avec SLS (en €)
Province	zone 2	BI	14%	15%	14%	333	294	284
		BII	10%	12%	11%	325	301	274
		total	14%	14%	14%	333	294	284
	zone 3	BI	6%	7%	11%	312	263	268
		BII	6%	4%	3%	277	257	268
		total	4%	6%	10%	311	263	268
	Total	BI	11%	11%	13%	325	282	276
		BII	7%	8%	5%	297	278	270
		total	11%	11%	12%	325	281	276
Ile de France	zone 1 bis	BI	27%	26%	31%	346	390	335
		BII	19%	16%	12%	360	307	318
		total	27%	26%	31%	346	389	335
	zone 1	BI	19%	22%	26%	362	331	318
		BII	16%	13%	15%	372	304	300
		total	19%	22%	26%	362	330	317
	zone 2	BI	18%	21%	17%	315	320	274
		BII	18%	11%	-	290	272	-
		total	18%	21%	17%	315	319	274
	TOTAL	BI	23%	24%	28%	353	357	323
		BII	17%	14%	15%	366	303	301
		total	23%	24%	28%	353	356	323
DOM		BI	8%	8%	19%	317	352	375
		BII	4%	2%	4%	352	339	423
France entière	TOTAL	BI	15%	16%	18%	335	308	295
		BII	10%	8%	7%	320	288	277
		total	15%	15%	18%	335	307	294

◆ **La progression de la dépense mensuelle et les zones géographiques.**

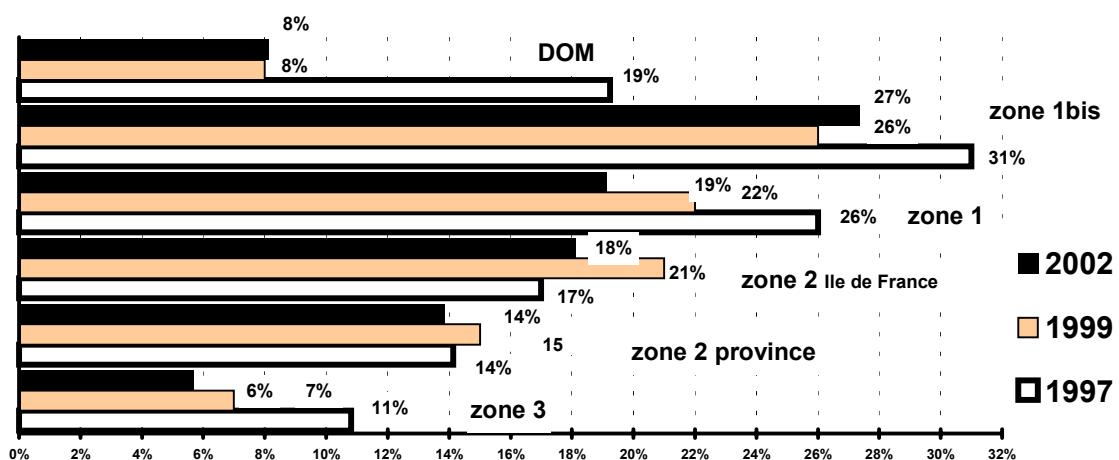


Les zones géographiques

Barème fixé par une délibération exécutoire

Evolution du taux de progression des dépenses mensuelles pour les locataires assujettis au SLS en 1997, 1999 et 2002

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC

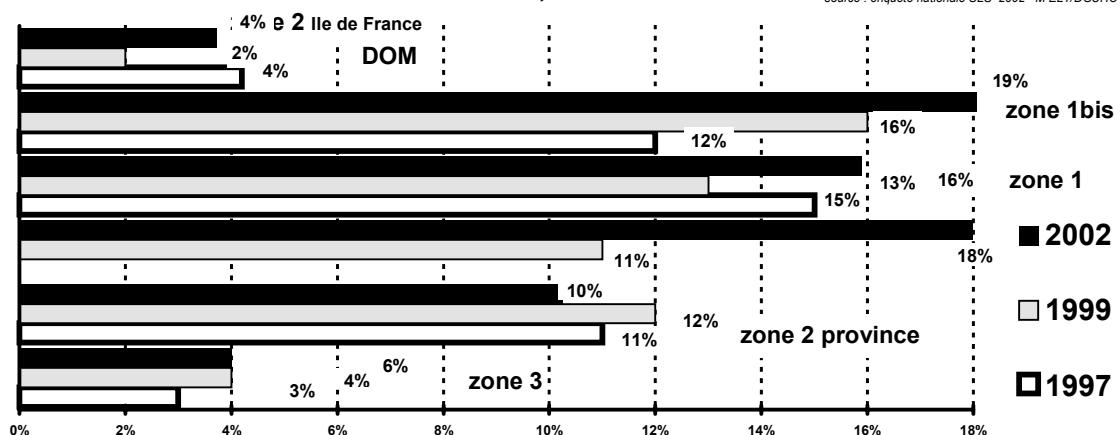


Les zones géographiques

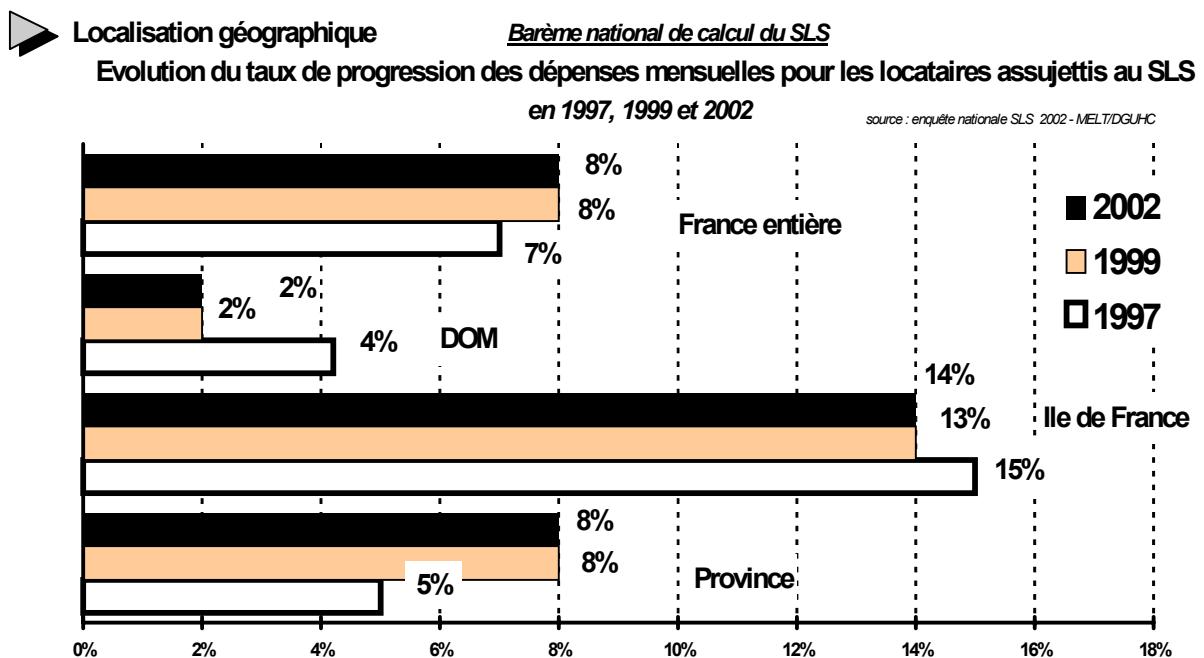
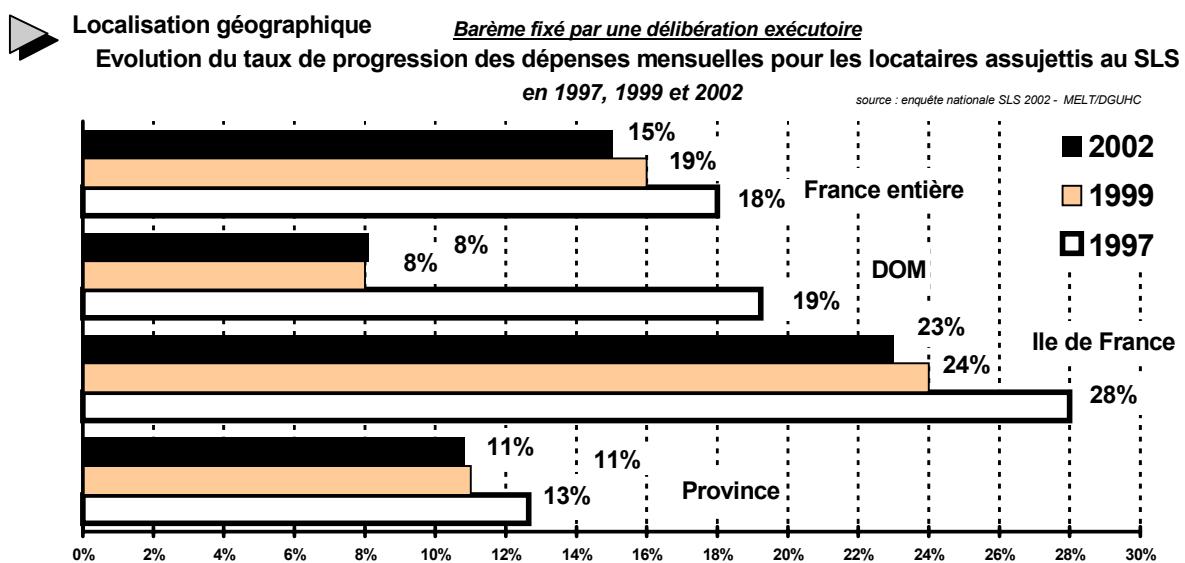
Barème national de calcul du SLS

Evolution du taux de progression des dépenses mensuelles pour les locataires assujettis au SLS en 1997, 1999 et 2002

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



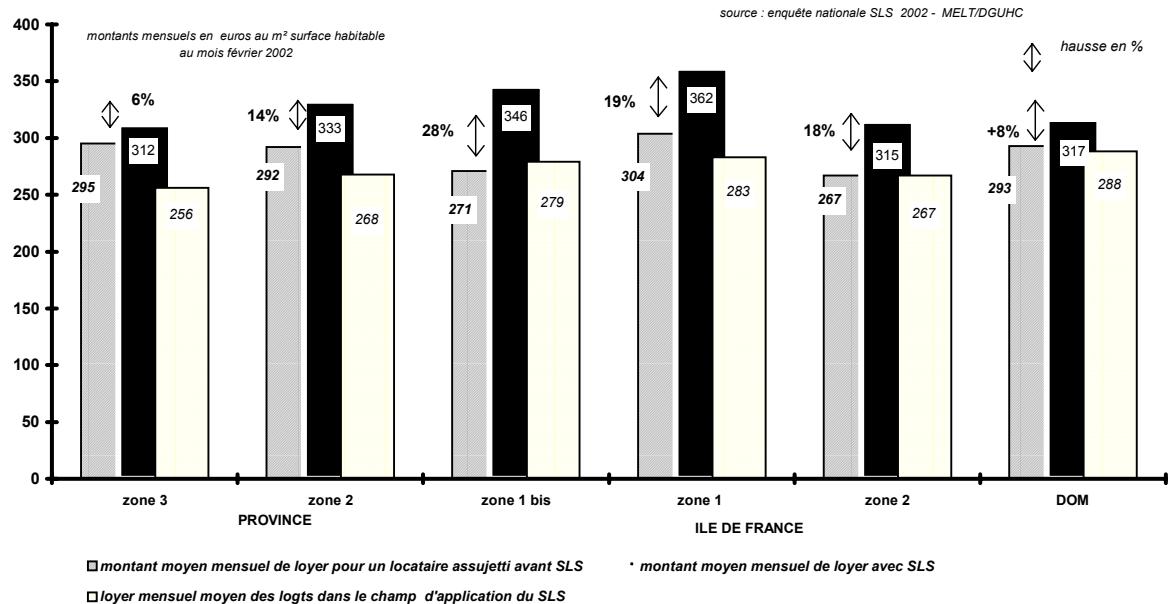
◆ La progression de la dépense mensuelle et les localisations géographiques.



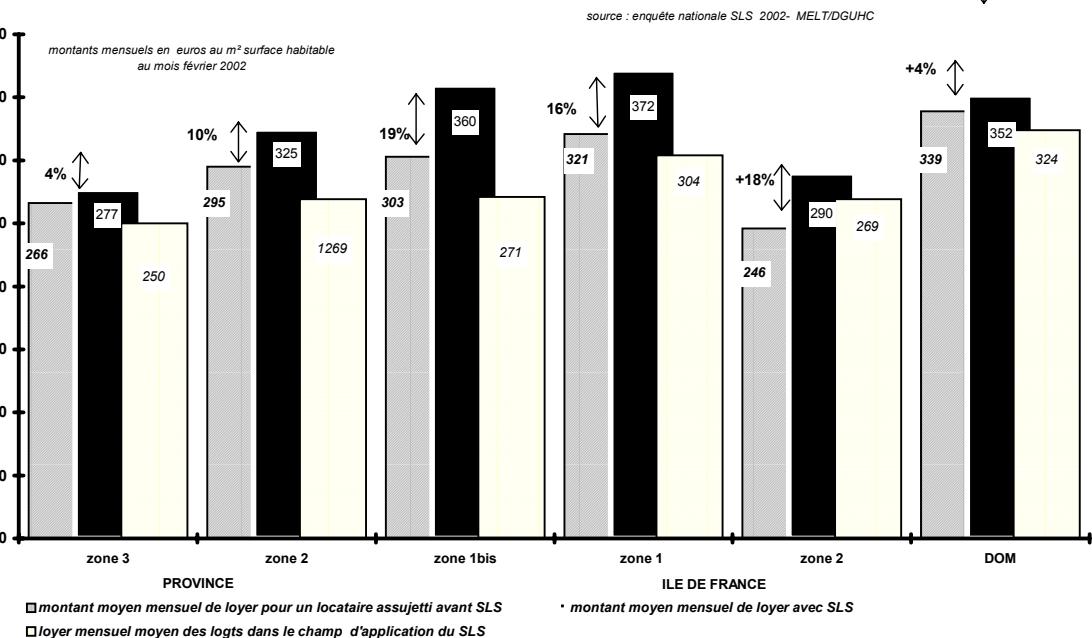
◆ Evolution du montant moyen des « loyers » avant et après liquidation du SLS.



Barème fixé par une délibération exécutoire Evolution du niveau moyen des "loyers" pour les locataires assujettis au SLS



Barème national de calcul du SLS Evolution du niveau moyen des "loyers" pour les locataires assujettis au SLS

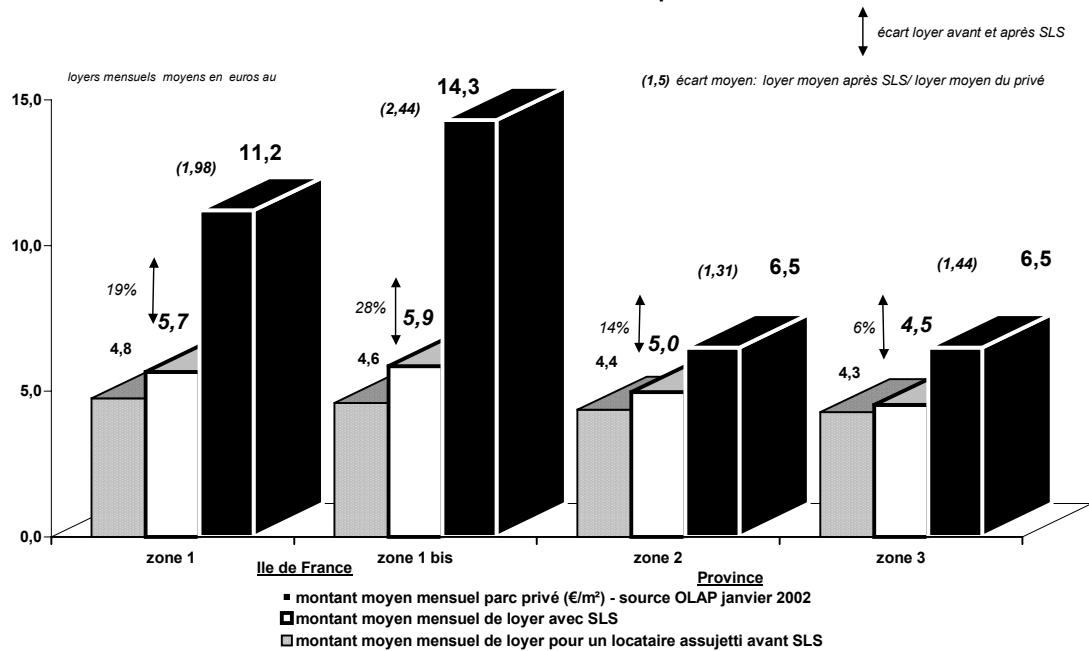


◆ **Ecart moyen des niveaux de loyer** *en euros au m²* **entre les locataires assujettis au SLS et les locataires du secteur privé.**

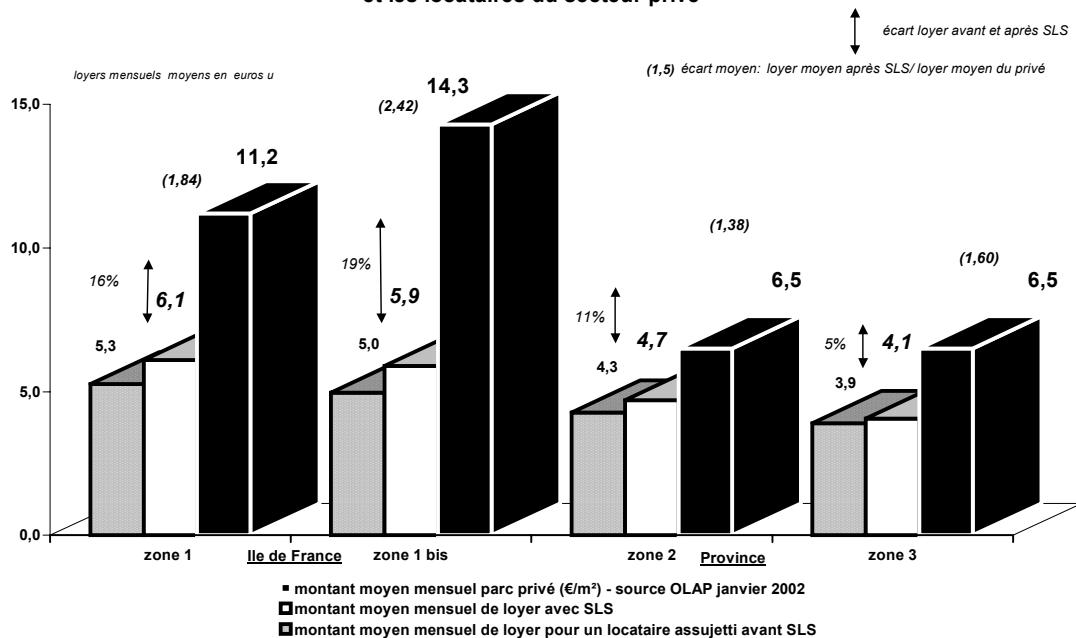
Après liquidation du SLS, en Ile de France, les locataires assujettis ont en moyenne un loyer deux fois inférieur à celui des locataires du secteur privé ; en province, l'écart est plus faible, il varie en moyenne de 30% à 60% selon la localisation géographique et le type de barème de calcul du SLS appliqué.



Barème fixé par une délibération exécutoire
Ecart moyen des niveaux de "loyers" en euros au m² pour les locataires assujettis au SLS et les locataires du secteur privé



Barème national de calcul du SLS
Ecart moyen des niveaux de "loyers" en euros au m² pour les locataires assujettis au SLS et les locataires du secteur privé



5.5. Les locataires assujettis dont le montant de SLS est plafonné.

■ La part des logements dont les locataires bénéficient d'un plafonnement du SLS.

Parmi les logements dont les locataires sont assujettis au supplément de loyer de solidarité, certains relèvent des dispositions de l'article L.441-4 du code de construction et de l'habitation. Ces dispositions prévoient que le montant annuel du SLS est plafonné lorsque le cumul avec le loyer principal excède 25% des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

☞ **Au niveau national, en 1997 comme en 1999, 10% des logements dont les locataires (tous types de barème de calcul du SLS) sont assujettis au supplément de loyer de solidarité bénéficient du plafonnement prévu par les dispositions de l'article L.441-4 du code de construction et de l'habitation. En 2002, cette proportion opère un net recul, elle est de 6%.**

Ce taux est de : **- 6% en province** (soit 2 947 logements locatifs sociaux - rappel 1999 et 1997: 10% et 11%),

- 5% en Ile de France (1 266 logements locatifs sociaux - 9% en 1999 et 1997),

- 4% dans les DOM (73 logements locatifs sociaux - rappel 1999 et 1997: 21% et 17%).

Ainsi, l'effectif des logements dont les locataires (tous types de barème de calcul du SLS) sont assujettis au supplément de loyer de solidarité bénéficient du plafonnement du montant appelé est passé de 23 122 en 1997 à 11 392 en 1999 puis à 4 286 en 2002. **Sa diminution a été de plus de moitié pour la période 1997-1999 et de 63% entre 1999 et 2002. In fine en cinq ans de 1997 à 2002, elle atteint plus de 80%.**

Tableau n° 47 *Les localisations et zones géographiques - selon le type de barème de calcul du SLS*
Répartition des logements pour lesquels le SLS du locataire est plafonné.

zone	type de barème	1997			1999			2002			Evolution 1997/2002
		nombre de logements pour lesquels le SLS du locataire est plafonné	% *	% de répartition	nombre de logements pour lesquels le SLS du locataire est plafonné	% *	% de répartition	logements pour lesquels le SLS du locataire est plafonné	% *	% de répartition	
Province	zone 2	9 879	13%		5 025	12%		2 294	8%		-77%
		131	6%		195	10%		14	4%		-89%
		10 010	13%	43%	5 220	12%	46%	2 308	8%	54%	-77%
		66%			55%			78%			
	zone 3	4 932	8%		2 022	7%		625	3%		-87%
		159	3%		63	3%		14	3%		-91%
		5 091	8%	22%	2 085	7%	18%	639	3%	15%	-87%
		34%			45%			22%			
	Total	14 811	11%		7 047	10%		2 919	6%		-80%
		290	4%		258	6%		28	3%		-90%
		15 101	11%	65%	7 305	10%	64%	2 947	6%	69%	-80%
		100%			100%			100%			
Ile de France	zone 1 bis	4 015	12%		1 581	10%		761	6%		-81%
		37	9%		3	1%		7	4%		-81%
		4 052	12%	18%	1 584	10%	14%	768	6%	18%	-81%
		54%			47%	0%		61%	0%		
	zone 1	3 017	7%		1 546	9%		467	4%		-85%
		112	9%		31	5%		16	6%		-86%
		3 129	7%	14%	1 577	9%	14%	483	4%	11%	-85%
		42%			47%	0%		38%	0%		
	zone 2	339	9%		200	13%		15	2%		-96%
		-	-		1	2%		0	-		-
		339	9%	1%	201	13%	2%	15	2%	0%	-96%
		4%			6%	0%		1%	0%		
	TOTAL	7 371	9%		3 327	10%		1 243	5%		-83%
		149	9%		35	4%		23	5%		-85%
		7 520	9%	33%	3 362	9%	30%	1 266	5%	30%	-83%
		100%			100%	0%		100%	0%		
DOM		501	18%		678	22%		73	4%		-85%
		0	0%		47	10%		0	-		
		501	17%	2%	725	21%	6%	73	4%	2%	-85%
France entière	BI	22 683	10%	98%	11 052	10%	97%	4 235	6%	99%	-81%
		439	5%	2%	340	6%	3%	51	4%	1%	-88%
	TOTAL	23 122	10%	100%	11 392	10%	100%	4 286	6%	100%	-81%

* taux par rapport à l'ensemble des logements dont le locataire est assujetti au SLS.

BI : barème fixée par une délibération exécutoire - BII : barème national de calcul du SLS.

☞ Selon le type de barème de calcul du SLS, la proportion de logements dont les locataires assujettis au supplément de solidarité bénéficient des dispositions de l'article L.441-4 du code de la construction et de l'habitation, est plus élevée lorsqu'il est fait application de barèmes « spécifiques » plutôt que d'un barème national. Ainsi, au niveau national, elle est de :

- 6% pour les barèmes « spécifiques » (10% en 1999 et 1997),
- 4% pour le barème national (rappel 1999 et 1997 : 6% et 5%).

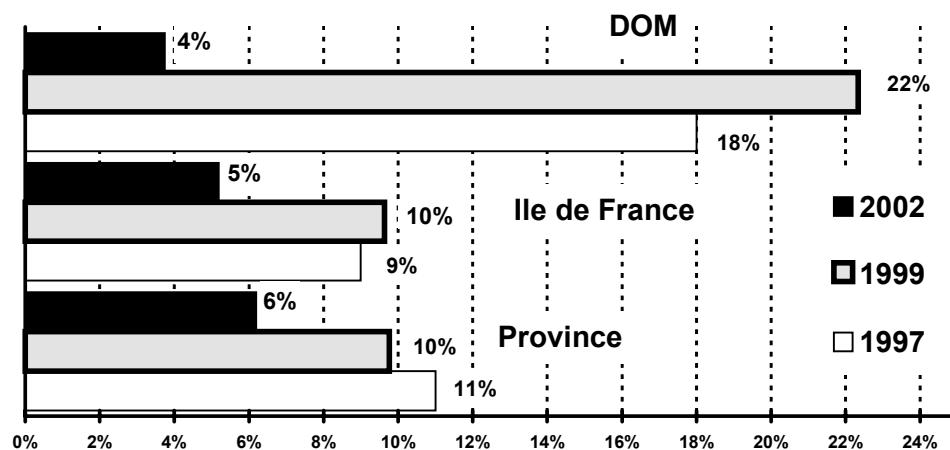
En tout état de cause, quelque soit le type de barème, la proportion de logement dont le locataire assujetti au SLS bénéficie du plafonnement fixé par l'article L.441-4 du CCH est en retrait.



Barème fixé par une délibération exécutoire

Evolution de la part des logements pour lesquels le SLS du locataire est plafonné (%)

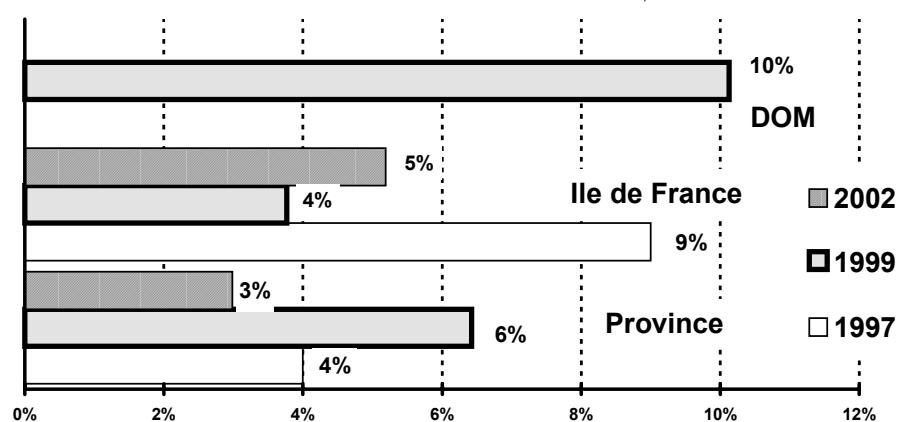
source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



Barème national de calcul du SLS

Evolution de la part des logements pour lesquels le SLS du locataire est plafonné (%)

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



* En 1997 et 2002, dans les DOM et zone 2 « Ile de France », aucun logement occupé par un locataire assujetti au SLS et relevant du barème national, ne bénéficie des dispositions de l'article L.441-20 du code de la construction et de l'habitation.

☞ **Selon les zones géographiques**, le constat est globalement identique, la part des logements dont le locataire assujetti au SLS se voit appliquer les dispositions de l'article L.441-4 du code de la construction et de l'habitation est plus importante lorsqu'il est fait application d'un barème « spécifique » fixé par une délibération exécutoire plutôt qu'un barème national avec un retrait d'ensemble de la proportion de logements dont le locataire est bénéficiaire.

C'est en province, en zone 2, que les dispositions de l'article L.441-4 du code de la construction et de l'habitation sont plus fréquemment appliquées (8% des logements dont le locataire est assujetti au SLS - rappel 1999 et 1997 : 12 % et 13%) et en zone 3, qu'elle le sont le moins (3% - rappel 1999 et 1997 : 7 % et 8%).

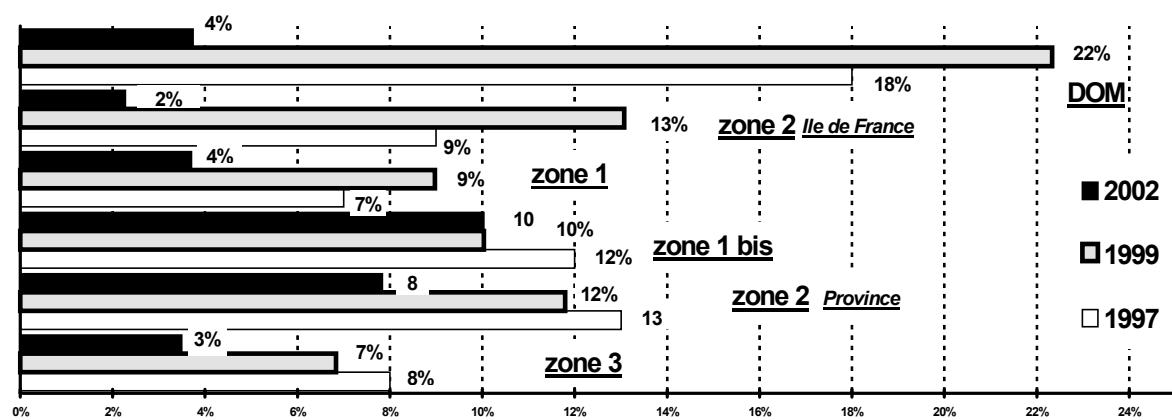


Barème fixé par une délibération exécutoire

Evolution de la part des logements pour lesquels le SLS du locataire est plafonné (%)

par rapport à l'ensemble des logements dont le locataire est assujetti au SLS

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC

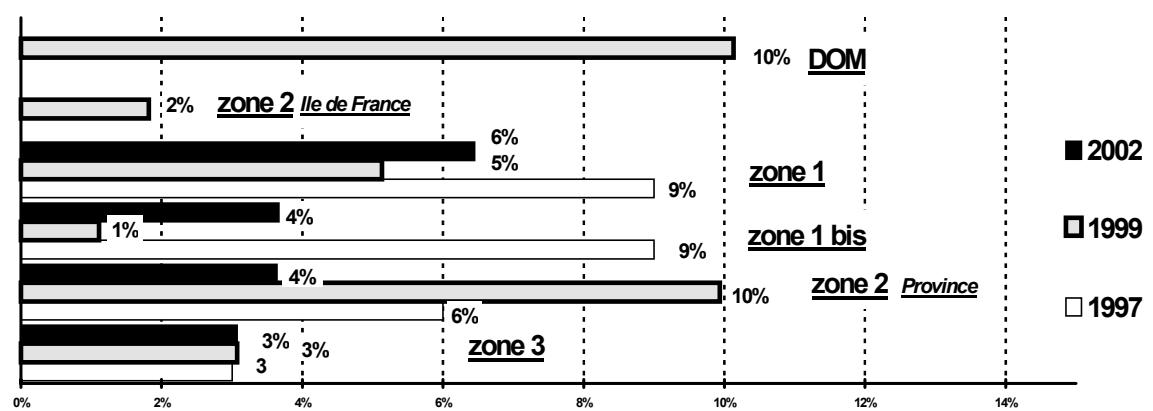


Barème national de calcul du SLS

Evolution de la part des logements pour lesquels le SLS du locataire est plafonné (%)

par rapport à l'ensemble des logements dont le locataire est assujetti au SLS

source : enquête nationale SLS 2002 MELT/DGUHC

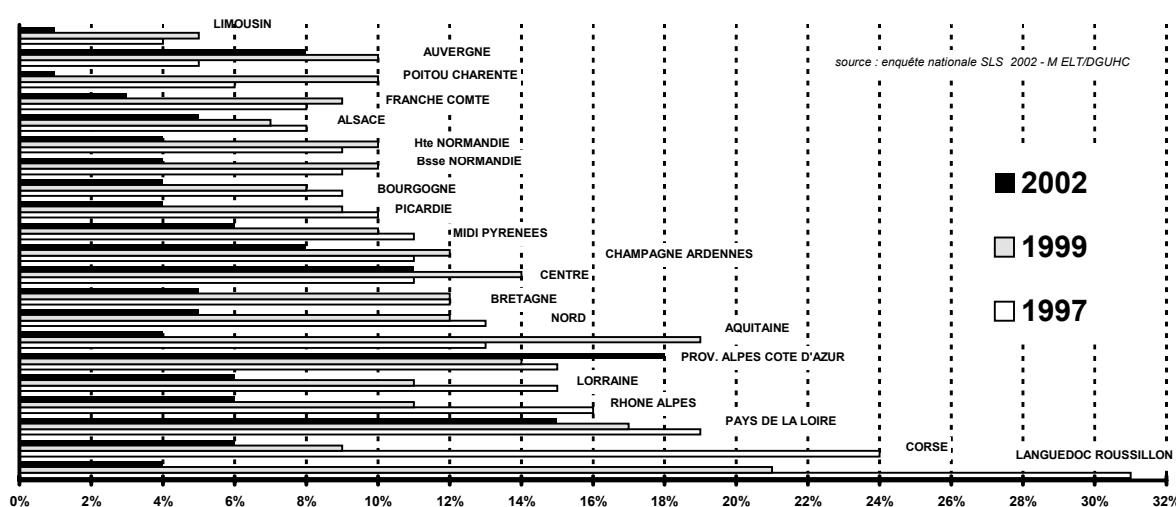


* En 1997 et 2002, dans les DOM, aucun logement occupé par un locataire assujetti au SLS et relevant du barème national, ne bénéficie des dispositions de l'article R.441-20 du code de la construction et de l'habitation.

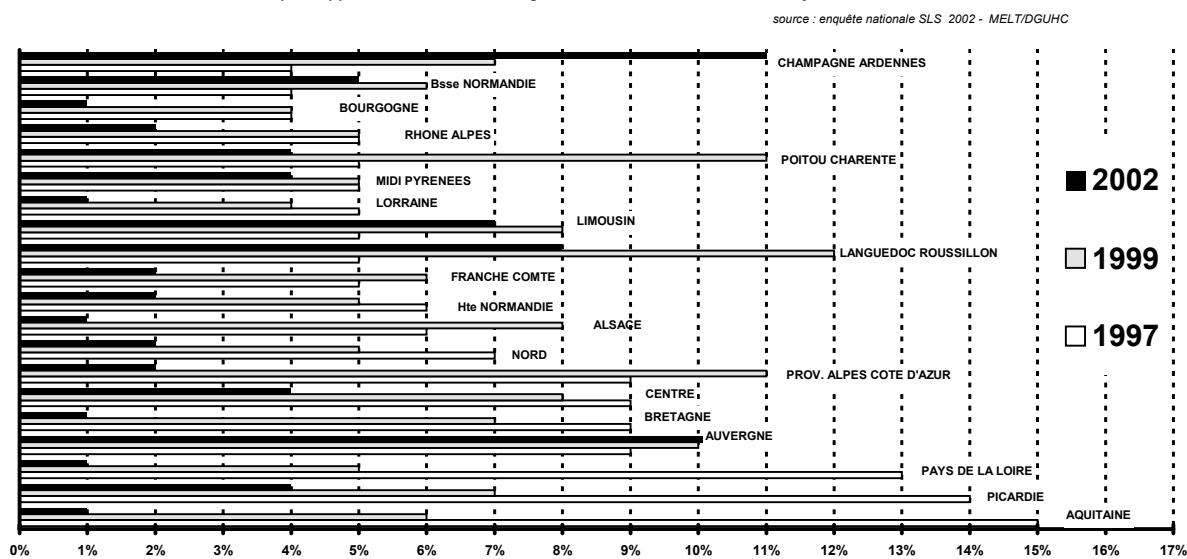
☞ **En province, au niveau régional**, on constate une certaine hétérogénéité dans la part de logements occupés par un locataire assujetti SLS dont le montant est plafonné en application de l'article L.441-4 du code de la construction et de l'habitation.



Régions - zone 2 -
Evolution de la part des logements pour lesquels le SLS du locataire est plafonné (%)
par rapport à l'ensemble des logements dont le locataire est assujetti au SLS



Régions - zone 3 -
Evolution de la part des logements pour lesquels le SLS du locataire est plafonné (%)
par rapport à l'ensemble des logements dont le locataire est assujetti au SLS



... / ...

■ La répartition de l'effectif des logements dont les locataires bénéficient d'un plafonnement du SLS.

☞ **A l'échelle nationale**, les 4 286 logements dont les locataires assujettis acquittent un montant de SLS plafonné se répartissent pour :

- **69% en province** (rappel 1999 et 1997 : 64% et 65%),
- **29% en Ile de France** (rappel 1999 et 1997 : 30% et 33%),
- **2% dans les DOM** (rappel 1999 et 1997 : 6% et 2%).

☞ **La répartition par zone géographique** des logements dont le locataire assujetti bénéficie des dispositions de l'article L.441-4 du code de la construction et de l'habitation est la suivante :

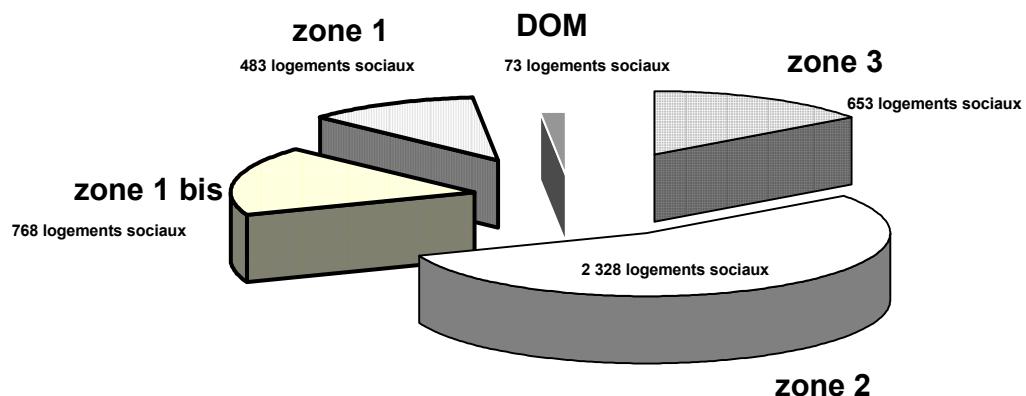
- **54 % en zone 2 (province et Ile de France)** (rappel 1999 et 1997 : 48% et 43%),
- **15% en zone 3** (rappel 1999 et 1997 : 18% et 22%),
- **18% en zone 1 bis** (rappel 1999 et 1997 : 14% et 18%),
- **11% en zone 1** (rappel 1999 et 1997 : 14%),
- **2% dans les DOM** (rappel 1999 et 1997 : 6% et 2%).



Les zones géographiques

Repartition des logements pour lesquels le SLS du locataire est plafonné

source : enquête nationale SLS 2002- MELT/DGUHC



☞ **le barème de calcul du SLS appliqué** pour l'ensemble des logements dont les locataires assujettis au SLS voient le montant à acquitter, plafonné, est pour :

- **99% d'entre eux, un barème fixé par une délibération exécutoire,**
- **1%, le barème national de calcul du SLS.**

■ La part des logements dont les locataires bénéficient d'un plafonnement du SLS et qui n'acquittent pas de SLS.

Parmi les locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité qui bénéficient des dispositions de l'article L.441-4 du code de construction et de l'habitation, du fait du plafonnement, certains n'acquittent pas de surloyer.

☞ **Au niveau national, 30% des logements occupés par des locataires assujettis et dont le montant de SLS est plafonné, n'acquittent plus de SLS après application des dispositions de l'article L.441-4 du code de la construction. Cette proportion est en retrait puisqu'en 1999, elle était de 42%. Cette proportion est de :**

- **35% en province** (rappel 1999 : 51%),
- **18% en Ile de France** (rappel 1999 : 25%),
- **60% dans les DOM** (rappel 1999 : 28%).

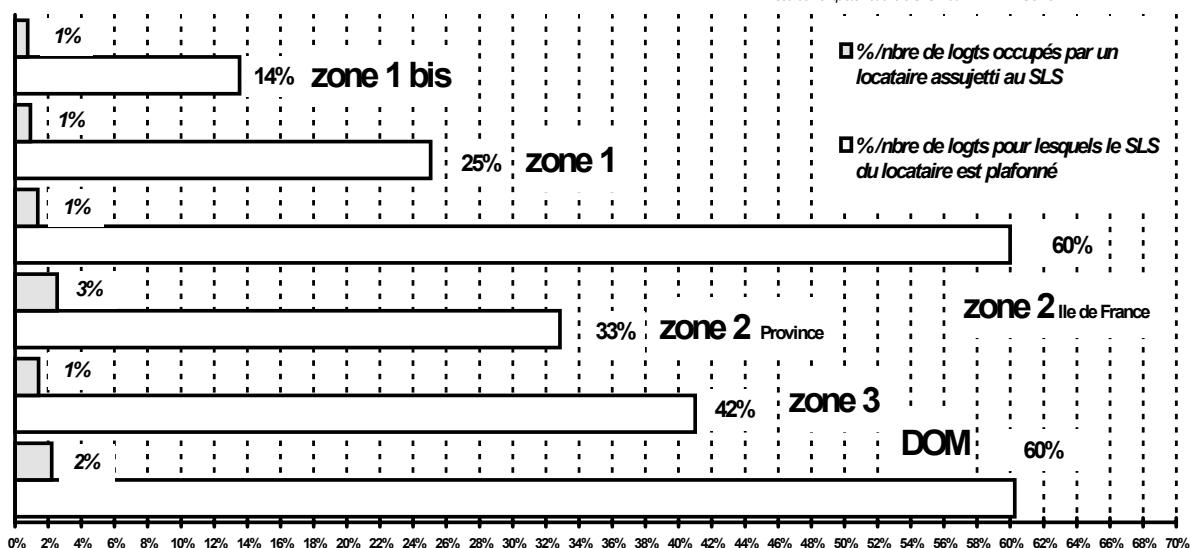
Et parmi l'ensemble des logements occupés par des locataires assujettis au SLS, ils représentent globalement 2% (rappel 1999 : 4%) d'entre eux, répartis de la manière suivante :

- **2% en province** (rappel 1999 : 5%),
- **1% en Ile de France** (rappel 1999 : 2%),
- **2% dans les DOM** (rappel 1999 : 6%).



La part (%) des logements occupés par un locataire assujetti qui n'acquitte pas de SLS en application de l'article L.441-4 du CCH

source : enquête nationale SLS 2002 - MELT/DGUHC



2002**Tableau n° 48** *Les localisations et zones géographiques - selon le type de barème de calcul du SLS*
Répartition des logements dont le locataire assujetti bénéficie d'un plafonnement et n'acquitte pas de SLS

	zone	type de barème	nombre de logements pour lesquels le SLS du locataire est plafonné, et qui n'acquitte pas de SLS	% par rapport aux logements pour lesquels le SLS du locataire est plafonné	% par rapport aux logements occupés par un locataire assujetti au SLS	% de répartition
Province	zone 2	BI	750	33%	3%	58%
		BII	8	57%	2%	1%
		total	758	33%	3%	58%
	zone 3	BI	251	40%	1%	19%
		BII	11	79%	2%	1%
		total	262	41%	1%	20%
	Total	BI	1 001	34%	2%	77%
		BII	19	68%	2%	1%
		total	1 020	35%	2%	79%
Ile de France	zone 1 bis	BI	101	13%	1%	8%
		BII	3	43%	2%	0%
		total	104	14%	1%	8%
	zone 1	BI	117	25%	1%	9%
		BII	4	25%	2%	-
		total	121	25%	1%	9%
	zone 2	BI	9	60%	1%	1%
		BII	-	-	-	-
		total	9	60%	1%	1%
	TOTAL	BI	227	18%	1%	17%
		BII	7	30%	2%	1%
		total	234	18%	1%	18%
DOM		BI	44	60%	2%	3%
		BII	0	-	0%	0%
		total	44	60%	2%	3%
France entière		BI	1 272	30%	2%	98%
		BII	26	51%	2%	2%
		total	1 298	30%	100%	100%

BI : barème fixé par une délibération exécutoire - BII : barème national de calcul du SLS.

Rappel 1999**Tableau n° 49** *Les localisations et zones géographiques - selon le type de barème de calcul du SLS*
Répartition des logements dont le locataire assujetti bénéficie d'un plafonnement et n'acquitte pas de SLS

	zone	type de barème	nombre de logements pour lesquels le SLS du locataire est plafonné, et qui n'acquitte pas de SLS	% par rapport aux logements pour lesquels le SLS du locataire est plafonné	% par rapport aux logements occupés par un locataire assujetti au SLS	% de répartition
Province	zone 2	BI	2 381	47%	6%	50%
		BII	87	45%	4%	2%
		total	2 468	47%	6%	52%
	zone 3	BI	1 202	59%	4%	25%
		BII	30	48%	1%	1%
		total	1 232	59%	4%	26%
	Total	BI	3 583	51%	5%	75%
		BII	117	45%	3%	2%
		total	3 700	51%	5%	78%
Ile de France	zone 1 bis	BI	433	27%	3%	9%
		BII	1	33%	0%	-
		total	434	27%	3%	9%
	zone 1	BI	364	24%	2%	8%
		BII	13	42%	2%	-
		total	377	24%	2%	8%
	zone 2	BI	44	22%	3%	1%
		BII	1	100%	2%	-
		total	45	22%	3%	1%
	TOTAL	BI	841	25%	2%	8%
		BII	15	43%	2%	-
		total	856	25%	2%	8%
DOM		BI	186	27%	6%	4%
		BII	17	36%	4%	-
		total	203	28%	6%	4%
France entière		BI	4 610	42%	4%	97%
		BII	149	44%	3%	3%
	TOTAL		4 759	42%	4%	100%

BI : barème fixé par une délibération exécutoire - BII : barème national de calcul du SLS.

5.6. Les locataires, faisant l'objet d'une liquidation provisoire.

■ La part des logements dont le locataire fait l'objet d'une liquidation à titre provisoire du SLS.

Les dispositions de l'article L.441-9 du code de la construction et de l'habitation prévoient que chaque année, le locataire est tenu de communiquer à son bailleur, les avis d'imposition ou de non imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer. Ces renseignements permettent au bailleur de savoir si le locataire est assujetti ou non au supplément de loyer de solidarité.

Au-delà d'un délai d'un mois et après une mise en demeure faite par le bailleur social restée infructueuse pendant quinze jours, si le locataire n'a toujours pas transmis les renseignements, le bailleur doit exiger le paiement provisoire d'un supplément de loyer de solidarité.

Pour cette liquidation provisoire, le bailleur fait application d'un coefficient de dépassement de plafond de ressources égal au coefficient maximal adopté dans le barème de calcul fixé par une délibération exécutoire ou par le barème national.

Dès réception des renseignements par le bailleur social, ce dernier régularise la situation du locataire concernant le supplément de loyer de solidarité.

Selon les dispositions de l'article L.441-9 du code de la construction et de l'habitation, le bailleur n'est pas tenu de demander les avis d'imposition ou de non imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement (APL) ou de l'allocation logement (AL).

⇒ Par rapport aux logements dont le locataire n'a pas répondu à l'enquête « ressources ».

☞ **Au niveau national, en 1997 comme en 1999, pour 37% des logements dont le locataire n'avait pas répondu à l'enquête « ressources », le bailleur avait appliqué une liquidation provisoire du supplément de loyer de solidarité. En 2002, cette proportion en recul, est de 33% (1).**

Cela signifie aussi que pour plus des 2/3 des logements dont les locataires n'ont pas répondu initialement à l'enquête « ressources », les renseignements ont été communiqués avant la date butoir d'une mise en liquidation provisoire de SLS. Cette proportion est de :

- **67% en province** (rappel 1999 et 1997 : 64% et 62%),
- **71% en Ile de France** (rappel 1999 et 1997 : 60% et 61%),
- **59% dans les DOM** (rappel 1999 et 1997 : 58% et 81%).

☞ **Selon le type de barème de calcul du SLS, en 1997 comme en 1999, la proportion de logements dont les locataires n'avaient pas répondu à l'enquête « ressources » et pour lequel le bailleur social avait procédé à une liquidation provisoire de SLS était plus importante lorsqu'il y a application d'un barème fixé par une délibération exécutoire. En 2002, cette situation s'inverse. Ainsi au niveau national, cette part est de :**

- **33% pour les barèmes « spécifiques » fixés par une délibération exécutoire** (rappel 1999 et 1997 : 38% et 39%),
- **40% pour le barème national de calcul du SLS** (rappel 1999 et 1997 : 31% et 20%).

(1) En 2002, au niveau national, l'enquête dénombre un total de 149 931 logements occupés par un locataire qui n'avait pas initialement répondu à l'enquête « ressources ». Au terme du délai de relance, 100 937 ont finalement fourni les renseignements et 48 994 se sont vu appliquer un supplément de loyer provisoire en l'absence des informations permettant de déterminer s'ils sont redevables du SLS.

Autrement dit, on peut aussi observer que la part des logements dont le locataire n'avait pas répondu initialement à l'enquête « ressources », mais qui ont transmis les renseignements avant la date butoir d'une liquidation provisoire de SLS est de :

- **66% lorsqu'ils relèvent d'un barème fixé par une délibération exécutoire** (rappel 1999 et 1997 : 62% et 61%),
- **60 % lorsque s'applique un barème national de calcul du SLS** (rappel 1999 et 1997 : 69% et 80%).

Toutefois, cette inversion de tendance est constatée uniquement en Ile de France alors qu'en province, la part des logements dont le locataire n'a pas répondu initialement à l'enquête « ressources » mais qui a communiqué les informations avant la date butoir d'une liquidation provisoire SLS est d'un niveau quasi identique quel que soit le type de barème de calcul du SLS :

- **67% dans le cas d'application d'un barème fixé par une délibération exécutoire,**
- **68% dans le cas d'application d'un barème national.**

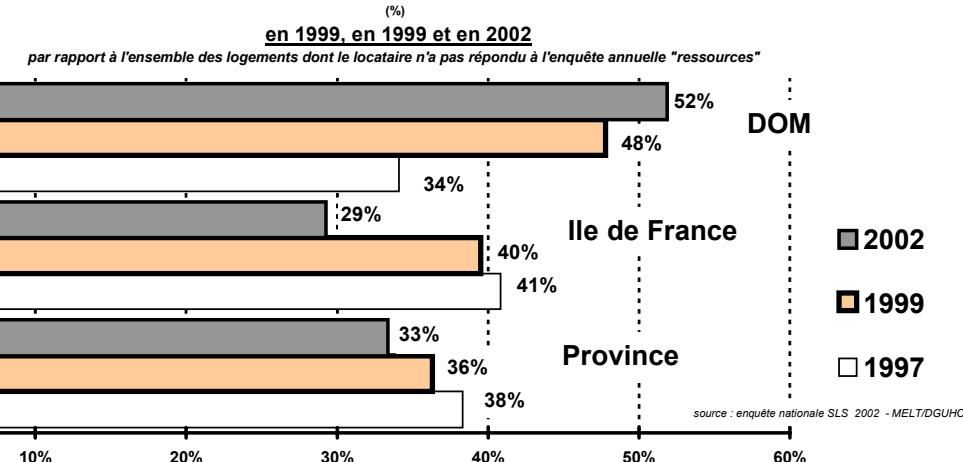
Alors qu'en Ile de France, cette part est de :

- **71% dans le cas d'application d'un barème fixé par une délibération exécutoire,**
- **32% dans le cas d'application d'un barème national.**



Barème fixé par une délibération exécutoire

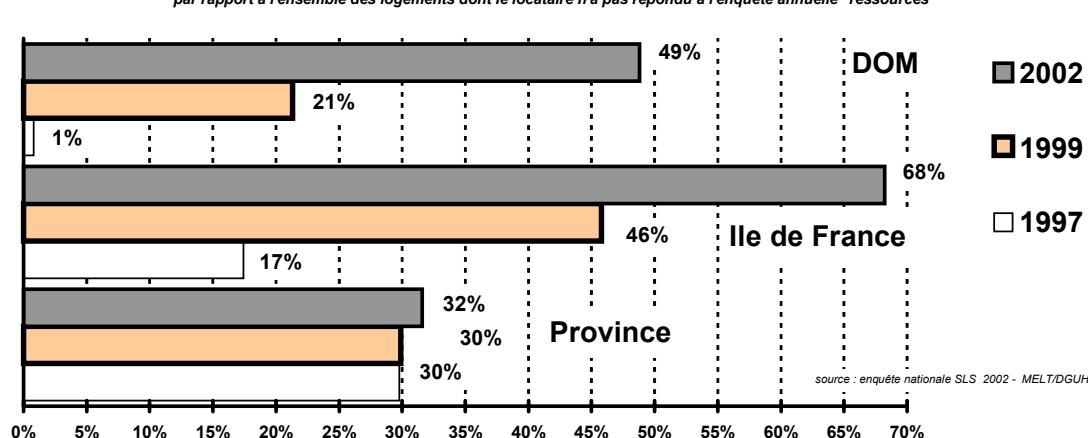
Evolution de la part des logements dont le locataire fait l'objet d'une liquidation provisoire du SLS



Barème national de calcul du SLS

Evolution de la part des logements dont le locataire fait l'objet d'une liquidation provisoire du SLS (%) en 1999, en 1997 et en 2002

par rapport à l'ensemble des logements dont le locataire n'a pas répondu à l'enquête annuelle "ressources"



☞ **Selon les zones géographiques**, l'inversion de cette tendance par rapport aux années antérieures est donc également observée. La part des logements occupés par des locataires n'ayant pas répondu initialement à l'enquête « ressources », mais qui ont transmis les renseignements avant la date butoir de la liquidation provisoire de SLS est plus fréquente lorsqu'il y a application d'un barème « spécifique » de calcul du SLS. Le niveau reste stable voire progresse.

- **65% en zone 3** (rappel 1999 et 1997 : 63% et 64%),
- **69% en zone 2 localisée en province** (rappel 1999 et 1997 : 66% et 61%),
- **71% en zone 1 bis** (rappel 1999 et 1997 : 72% et 64%),
- **68% en zone 1** (rappel 1999 et 1997 : 48% et 59%).

Dans les cas d'application du barème national, la part des logements dont le locataire n'avait pas répondu initialement à l'enquête « ressources », mais qui renseigne le bailleur social avant la date butoir de la liquidation provisoire de SLS est globalement stable en province depuis 1997. En revanche, en Ile de France, l'obtention de ces informations s'avère moins aisée ou résulte de la part des bailleurs, d'un effort moins constant de relance auprès des locataires :

- **65% en zone 3** (rappel 1999 et 1997 : 62% et 70%),
- **71% en zone 2 localisée en province** (rappel 1999 et 1997 : 77% et 71%),
- **22% en zone 1 bis** (rappel 1999 et 1997 : 60% et 75%),
- **35% en zone 1** (rappel 1999 et 1997 : 55% et 84%).

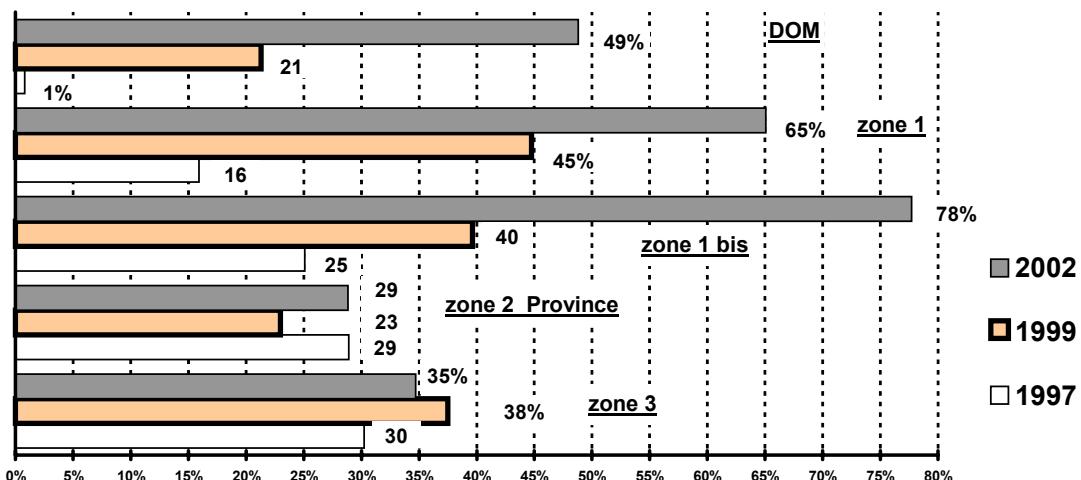


Les zones géographiques

Barème national de calcul du SLS

Part des logements dont le locataire fait l'objet d'une liquidation provisoire du SLS (%)
par rapport à l'ensemble des logements dont le locataire n'a pas répondu à l'enquête annuelle "ressources"

source : enquête nationale SLS 2002 - M ELT/DGUHC

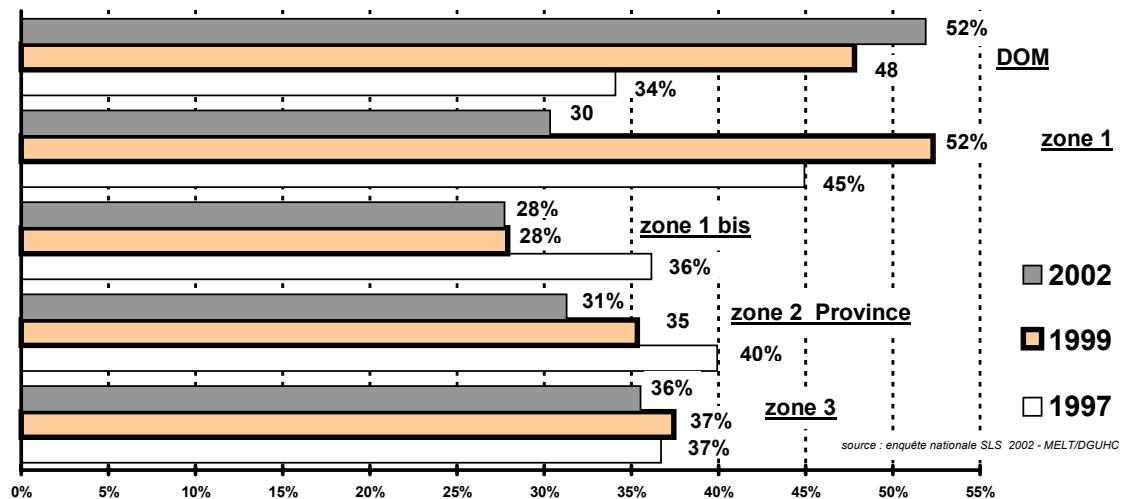


Dans les cas d'application d'un barème fixé par délibération exécutoire, la part des logements dont le locataire n'avait pas répondu initialement à l'enquête « ressources », mais qui renseigne le bailleur social avant la date butoir de la liquidation provisoire de SLS tend globalement à progresser :

- **66% en zone 3** (63% en 1999 et 1997),
- **69% en zone 2 localisée en province** (rappel 1999 et 1997 : 65% et 60%),
- **72% en zone 1bis** (rappel 1999 et 1997 : 72% et 64%),
- **70% en zone 1** (rappel 1999 et 1997 : 48% et 55%).


Les zones géographiques
Barème fixé par une délibération exécutoire

Part des logements dont le locataire fait l'objet d'une liquidation provisoire du SLS (%)
par rapport à l'ensemble des logements dont le locataire n'a pas répondu à l'enquête annuelle "ressources"



... / ...

■ La répartition de l'effectif des logements dont le locataire est assujetti au SLS à titre provisoire.

☞ A l'échelle nationale, les 48 994 logements occupés par un locataire assujetti au SLS à titre provisoire se répartissent pour :

- **64% en province** (rappel 1997 et 1999 : 57% et 63%),
- **29% en Ile de France** (rappel 1997 et 1999 : 36% et 35%),
- **7% dans les DOM** (rappel 1997 et 1999 : 7% et 2%).

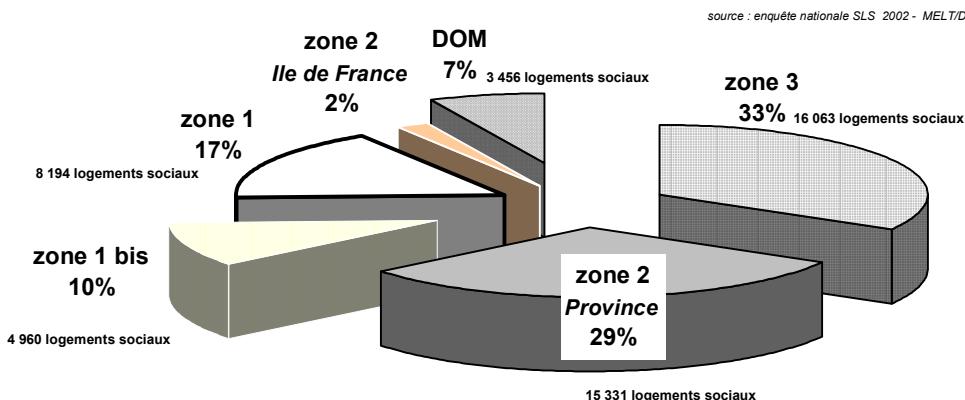
☞ La répartition par zone géographique des logements occupés par un locataire assujetti au SLS à titre provisoire est la suivante :

- **33% en zone 3** (rappel 1997 et 1999 : 28% et 31%),
- **31% en zone 2** (rappel 1997 et 1999 : 29% et 32%),
- **17% en zone 1** (rappel 1997 et 1999 : 21% et 20%),
- **10% en zone 1 bis** (en 1997 et 1999 : 13%),
- **7% dans les DOM** (rappel 1997 et 1999 : 7% et 2%).



Les zones géographiques

Répartition des logements pour lesquels le SLS du locataire fait l'objet d'une liquidation provisoire



☞ Parmi l'ensemble des logements occupés par un locataire assujetti au SLS à titre provisoire, le barème de calcul du SLS dont il relève est pour :

- **90% d'entre eux un barème fixé par une délibération exécutoire** (rappel 1997 et 1999 : 98% et 95%),
- **10%, un barème national de calcul du SLS** (rappel 1997 et 1999 : 2% et 5%).

Si depuis 1997, le champ des logements dont le locataire est assujetti au SLS (1), notamment pour ceux dépendant d'un barème national, diminue fortement, en revanche, en 2002, on observe, une nette augmentation des logements occupés par un locataire assujetti au SLS à titre provisoire tout particulièrement pour ceux relevant d'un barème national.

Au niveau national, **sur la période 1997-2002**, l'évolution du nombre de logements dont le locataire est assujetti au SLS à titre provisoire a été :

- -24% dans le cas d'application d'un barème « spécifique » (rappel : -30% pour période 1997/1999 - +8% pour la période 1999/2002).
- +63% dans le cas d'application d'un barème national (rappel : +28 % pour période 1997/1999 - +31% pour la période 1999/2002).

(1) Pour rappel, pour la période 1997-1999, ce champ s'est réduit de 49% puis entre 1999 et 2002 de 33%, soit au total de 2/3 de 1997 à 2002. Si entre 1997-1999, le resserrement de ce champ avait été d'un niveau proche pour les deux types de barème de calcul du SLS (-49% pour l'application d'un barème « spécifique » et -41% pour un barème national), en revanche entre 1999-2002, la diminution a été plus marquée pour le champ de logements occupés par un locataire relevant d'un barème national (-74%) que celui dépendant d'un barème spécifique (-31%).

On peut donc s'interroger sur la pratique des bailleurs sociaux qui appliquent un barème national en matière d'informations et de relance auprès des locataires qui ne répondent pas à l'enquête « ressources » fixée selon les dispositions de l'article L.441-9 du CCH.



Tableau n° 50 Les localisations et zones géographiques - selon le type de barème de calcul du SLS
Répartition des logements dont le locataire assujetti fait l'objet d'une liquidation provisoire.

	zones géographiques	type de barème	1997		1999		2002		Taux d'évolution			
			nombre de logements dont le locataire fait l'objet d'une liquidation à titre provisoire	% locataires avec sls provisoire *	nombre de logements dont le locataire fait l'objet d'une liquidation à titre provisoire	% locataires avec sls provisoire *	nombre de logements dont le locataire fait l'objet d'une liquidation à titre provisoire	% locataires avec sls provisoire *	1997/1999	1999/2002	1997/2002	
Province	zone 2	Bl	19 061	40%	11 892	35%	13 777	31%	-38%	16%	-28%	
		BII	780	29%	1 016	23%	1 340	29%	30%	32%	72%	
		total	19 841	39%	12 908	34%	15 117	31%	-35%	17%	-24%	
		%	51%		55%		48%					
	zone 3	Bl	17 462	37%	10 953	37%	14 953	36%	-37%	37%	-14%	
		BII	1 386	30%	1 504	38%	1 414	35%	9%	-6%	2%	
		total	18 848	36%	12 457	37%	16 367	35%	-34%	31%	-13%	
		%	49%		45%		42%					
	Total	Bl	36 523	38%	22 845	36%	28 730	33%	-37%	26%	-21%	
		BII	2 166	30%	2 520	30%	2 754	32%	16%	9%	27%	
		total	38 689	38%	25 365	36%	31 484	33%	-34%	24%	-19%	
			100%		100%		100%					
Île de France	zone 1 bis	Bl	7 904	36%	5 397	28%	4 702	28%	-32%	-13%	-41%	
		BII	198	25%	161	40%	258	78%	-19%	60%	30%	
		total	8 102	36%	5 558	28%	4 960	29%	-31%	-11%	-39%	
		%	38%		35%		35%					
	zone 1	Bl	11 503	45%	8 770	52%	7 211	30%	-24%	-18%	-37%	
		BII	653	16%	698	45%	983	65%	7%	41%	51%	
		total	12 156	41%	9 468	52%	7 211	32%	-22%	-13%	-33%	
		%	57%		60%		58%					
	zone 2	Bl	909	40%	751	45%	840	29%	-17%	12%	-8%	
		BII	0	-	76	99%	60	94%	-	-21%	!	
		total	909	40%	827	48%	900	31%	-9%	9%	-1%	
		%	5%		5%		7%					
	TOTAL	Bl	20 316	41%	14 918	40%	12 753	29%	-27%	-15%	-37%	
		BII	851	17%	935	46%	1 301	68%	10%	39%	53%	
		total	21 167	39%	15 853	40%	14 054	31%	-25%	-11%	-34%	
		%	100%		100%		100%					
DOM		Bl	1 402	34%	2 831	48%	2 554	52%	102%	-10%	82%	
		BII	26	1%	342	21%	902	49%	1215%	164%	3369%	
		total	1 428	19%	3 173	42%	3 456	51%	122%	9%	142%	
France entière		Bl	58 241	39%	40 594	38%	44 037	33%	-30%	8%	-24%	
		BII	3 043	20%	3 797	31%	4 957	40%	25%	31%	63%	
		TOTAL	total	61 284	37%	44 391	37%	48 994	33%	-28%	10%	-20%

conclusion

↳ **Le champ de l'enquête en février 2002.**

Le patrimoine locatif enquêté
3 604 223 logements
3/4 d'entre eux sont en province et en zone 2 et 3.

Le patrimoine locatif social enquêté porte sur 3 604 223 logements (1).
3/4 de ces logements locatifs sociaux se situent en province, près d'un 1/4 en Ile de France et 2% dans les DOM.

Ils se localisent pour 43% d'entre eux en zone 2, 35% en zone 3, 15% en zone 1, 7% en zone 1bis.

Le patrimoine locatif social enquêté est géré pour 52 % par des « offices hlm et opac », 41% par des « SA hlm ou fondation hlm », 6% par des SEM et 1% par des « filiales immobilières à participation majoritaire CDC ».

↳ **Les logements soumis au SLS.**

Le patrimoine locatif dans le champ d'application du SLS

Il concerne : en Province, 1 837 914 logements en Ile de France 611 024 logements dans les DOM 57 750 logements

Sur les 2 506 689 logements relevant du champ d'application du SLS (70% des logements enquêtés), 2 448 722 logements sont occupés (2) et 1 097 534 logements enquêtés sont hors du champ d'application du SLS (28% se situe dans le périmètre d'une zone d'urbaine sensible (ZUS) et 2% dans celui d'une zone de revitalisation rurale (ZRR).

Près de 3/4 des logements soumis au SLS sont localisés en province (1 837 914 logements), 1/4 en Ile de France (611 024 logements) et 2% dans les DOM (57 751 logements).

Le parc locatif social entrant dans le champ d'application du SLS se répartit pour 37% en zone 3, 40% en zone 2, 14% en zone 1 et 9% en zone 1bis.

Ces logements sont gérés pour 48% d'entre eux par des « offices hlm et opac », 44% par des « SA hlm ou fondation hlm », 6% par des SEM. Les « coopératives et autres bailleurs », les « filiales immobilières participation majoritaire CDC » et les « autres bailleurs non hlm » représentent moins de 1% de la totalité des logements locatifs sociaux dans le champ d'application du SLS.

↳ **une forte réduction du nombre de locataires susceptibles d'être assujettis au SLS.**

◆ **Les causes**

Entre 1997 et 1999, une forte diminution du nombre des locataires susceptibles d'être assujettis au SLS avait été constatée. **Pour la période 1999/2002, cette tendance a persisté mais dans des proportions moindres.** Les causes principales sont :

● **Les revalorisations successives des plafonds de ressources pour accéder au locatif social tout particulièrement au cours de l'année 1998.** Elles se sont traduites par une forte diminution du nombre de locataires disposant de revenus supérieurs à ces plafonds entre 1997 et 1999 ainsi :

En 1999, 19% contre 26% en 1997 des locataires disposaient de revenus qui **dépassaient les plafonds de ressources** pour l'attribution d'un logement locatif social (335 805 logements contre 586 585 logements en 1997 soit une baisse de 43%).

Cette baisse porte sur l'ensemble des tranches de dépassement des plafonds de ressources (3). Cependant, c'est sur la tranche de dépassement inférieur à 10% que l'impact a été le plus important, le nombre de logements occupés par un locataire dont les revenus se situent dans cette tranche de dépassement passe 290 254 en 1997 à 137 087 en 1999 (soit une baisse de plus de 50%).

Les ressources des personnes qui résident dans les logements soumis au SLS.

(1) Le patrimoine des bailleurs sociaux situé en totalité en dehors du champ du SLS n'est pas pris en considération.
Rappel 1999 : 3 619 223 logements - Rappel 1997 : 3 397 000 logements.

(2) Rappel 1999 : 2 461 600 240 logements dont 2 398 711 logements occupés soit une progression de 2% en 2002. Rappel 1997 : 2 333 240 logements dont 2 279 842 logements occupés soit une progression de 5% en 1999.

(3) Les revenus imposables de l'année N-2.

- **Le relèvement du seuil d'application facultatif du supplément de loyer de solidarité de 10% à 20%** de dépassement des plafonds d'accès au parc locatif social (1) a participé bien évidemment à la diminution du nombre de locataires susceptibles d'être assujettis au SLS.

Ainsi **entre 1997 et 1999**, le nombre de logements occupés par un locataire disposant de revenus entrant dans le champ facultatif d'application du SLS a diminué de 58%, alors qu'**entre 1999 et 2002**, la baisse est minime, de l'ordre de 2%, le seuil d'application facultatif du supplément de loyer de solidarité étant inchangé. **In fine, de 1997 à 2002**, le nombre de logements relevant du champ facultatif d'application du SLS a baissé de 60% passant de 173 495 à 71 600 logements.

- **Le relèvement du seuil d'application obligatoire du supplément de loyer de solidarité de 40% à 60%** de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social entré en vigueur conformément aux dispositions du décret n° 2002-25 du 3 janvier 2002.

Pour la **période 1997/1999**, le nombre de logements occupés par un locataire disposant de revenus relevant du champ obligatoire du SLS s'était déjà réduit de moitié (*62 975 logements en 1999 contre 126 859 en 1997*). Cette évolution résulte principalement des revalorisation successives des plafonds de ressources en 1998.

Pour la **période 1999/2002**, sous l'effet du relèvement du seuil d'application obligatoire du supplément de loyer à 60%, la baisse s'est accentuée, l'effectif observé en 1999 s'est réduit de 2/3. **Au total, entre 1997 et 2002**, le nombre de logements occupés par un locataire obligatoirement assujetti au SLS a baissé de plus de 80%, passant de 126 860 logements en 1997 à 20 600 en 2002.

- **Plus marginalement**, on peut penser qu'une frange de locataires assujettis au SLS a préféré quitter le parc locatif social soit pour accéder à la propriété dans une période où les taux immobiliers ont atteint des niveaux particulièrement bas, soit pour louer dans le parc locatif privé.

- ◆ **l'évolution de l'effectif des locataires susceptibles d'être assujettis au SLS.**

Les locataires susceptibles d'être assujettis sont ceux dont le revenu imposable n-2 excède de 20% les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social ou ceux qui n'ont pas communiqué aux bailleurs leur avis d'imposition ou de non imposition dans le cadre de l'enquête annuelle prévue par l'article L.441-9 du code de la construction et de l'habitation.

- **En raison des ressources des locataires.**

En 2002, parmi les 2 448 722 logements occupés relevant du champ d'application du SLS, pour **4% d'entre eux** (*soit 92 207 logements*), **le sont par un locataire est susceptible d'être assujettis au SLS**, son revenu excède de 20% ou plus les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

Le nombre de logements occupés par un locataire susceptible d'être assujetti au SLS a donc **diminué de plus de moitié entre 1997 et 1999**, (*l'effectif passant de 300 154 à 135 722 logements*) ; **entre 1999 et 2002, une érosion moins soutenue s'est opérée, de l'ordre d'1/3**. Globalement au cours de la période **1997-2002**, **il s'est réduit de près de 70%**.

(1) En 1997, la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 fixait la possibilité d'appliquer le SLS à partir d'un seuil de 10% ; en 1999, le seuil applicable est désormais à 20% suite aux modifications intervenues par les dispositions de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

La proportion de locataires susceptibles d'être assujettis par rapport à l'ensemble des logements occupés dans le champ d'application du SLS est passé successivement de 13% en 1997 à 6% en 1999 puis à 4% en 2002.

Ainsi parmi **l'ensemble des 92 207 logements** occupés par des personnes dont le revenu est égal ou supérieur à 20% des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social, **22% sont obligatoirement assujettis** (1).

● **Défaut de réponse des locataires à l'enquête « ressources ».**

6% de logements occupés relevant du champ d'application du SLS soit 149 931 logements le sont par un locataire qui initialement n'a pas répondu à l'enquête « ressources » rendue obligatoire par l'article L.441-9 du code de la construction et de l'habitation afin de connaître le locataire redevable ou non du SLS (*rappel en 1999 et 1997 : respectivement 166 900 logement et 164 585 logements*).

Comparés aux années antérieures, 1997 et 1999, cette proportion reste quasi stable, elle était respectivement de 7% et 5%. Les bailleurs semblent toujours rencontrer des difficultés pour recueillir cette information auprès des locataires.

In fine, ce sont environ 10% des logements occupés entrant dans le champ du SLS (242 138 logements) dont les locataires sont susceptibles d'être assujettis au SLS (2).

↳ **Le choix des barèmes de calcul du SLS par les bailleurs.**

Plus des ¾ des bailleurs ont adopté un barème de calcul du SLS fixé par délibération exécutoire.

La majorité des bailleurs sociaux a opté pour un barème de calcul fixé par une délibération exécutoire. Cette pratique est en progression en zone 3. Ainsi, 78% des barèmes de calcul du SLS pratiqués sont des barèmes « spécifiques » fixés par une délibération exécutoire (*rappel 1999 et 1997 : 76% et 73%*). Cette proportion atteint 93% en Ile de France, 72% en province et 60% dans les DOM (3).

Par zone géographique, cette proportion (1) s'élève à :

- **91% en zone 1bis** (*rappel 1999 et 1997 : respectivement 94% et 96%*),
- **93% en zone 1** (*rappel 1999 et 1997 : respectivement 92% et 93%*),
- **85% en zone 2** (*rappel 1999 et 1997 : respectivement 87% et 88%*),
- **65% en zone 3** (*rappel 1999 et 1997 : respectivement 61% et 56%*).

Les barèmes de calcul « spécifiques » concernent 91% des logements locatifs sociaux occupés et entrant dans le champ d'application du SLS (*2 391 928 logements*)

Le barème national de calcul du SLS est appliqué principalement **en province** (88% d'entre eux) et porte donc **sur 9% des logements locatifs sociaux occupés et soumis à l'application du SLS** (*environ 217 920 logements*).

(1) *Rappel* : en 1999, parmi les 135 772 logements occupés avec un locataire disposant d'un revenu égal ou supérieur à 20% des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social, 46% étaient obligatoirement assujettis. En 1997, parmi les 300 354 logements occupés disposant d'un revenu égal ou supérieur à 10% des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social dont 42% obligatoirement assujettis.

(2) *Rappel* : en 1999 : 11% avec 252 673 logements - rappel en 1997 : 20% avec 465 000 logements.

(3) En 1999: respectivement 93%, 70% et 53%. En 1997 : respectivement 95%, 66% et 58%.

↳ Les barèmes fixés par une délibération exécutoire.

◆ Les seuils d'application du SLS.

Majoritairement, c'est à partir d'un seuil de 20% de dépassement des plafonds de ressources, que le SLS s'applique.

Parmi l'ensemble des barèmes spécifiques, **74% sont appliqués à partir d'un seuil de dépassement des plafonds de ressources de 20%, 10% à partir d'un seuil de 40% et 11% à partir d'un seuil de 60%** (rappel 1999 : 78% et 17% pour respectivement les seuils de dépassement de 20% et 40%). Par rapport à 1999, on peut estimer que 2/3 des barèmes spécifiques qui initialement fixaient le seuil d'application du SLS à 40% de dépassement, le fixent désormais à 60%. Cette pratique a induit une réduction des locataires assujettis au SLS et une diminution du montant de SLS liquidé.

L'adoption d'autres seuils de dépassement par les bailleurs sociaux pour appliquer leur barème « spécifique » de calcul du SLS s'avère marginale.

Ainsi, l'application du SLS à partir d'un dépassement de 20% des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social est majoritaire.

Elle atteint 92% à Paris (92% en 1999), 78% en proche banlieue (79% en 1999), 87% en grande banlieue (92% en 1999), 69% en province (74% en 1999).

Dans les DOM, cette proportion est nettement moindre (33%); le SLS est appliqué dans les mêmes proportions à partir de 60% de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social. L'application du SLS à partir d'un seuil dépassement de 40% concerne 25% des barèmes fixés par une délibération exécutoire.

◆ Les coefficients de dépassement des plafonds de ressources, sont fixés par tranche de seuil de dépassement des plafonds de ressources (1)

Les niveaux moyens des coefficients de dépassement plus forts en Ile de France qu'en province.

C'est dans les DOM que globalement les coefficients fixés dans les barèmes « spécifiques » s'avèrent les plus élevés, en particulier pour les seuils supérieurs à 80% de dépassement des plafonds de ressources.

En métropole, bien que la localisation géographique n'intervienne pas dans l'application des coefficients de dépassement des plafonds de ressources, le niveau moyen adopté par les bailleurs sociaux dans les barèmes « spécifiques » s'accroît proportionnellement avec la densité d'urbanisation.

Des valeurs en baisse.

Les niveaux moyens des valeurs des coefficients de dépassement sont ainsi plus fortes en Ile de France qu'en province.

Entre 1997 et 1999, les valeurs moyennes des coefficients de dépassement des plafonds de ressources fixées par les bailleurs sociaux avaient été revues à la baisse notamment en zone 3 et en zone 1bis suite aux dispositions du décret n° 98-1028 du 13 novembre 1998 plafonnant leur valeur jusqu'à la tranche de 80% de dépassement des plafonds de ressources.

Pour la période **1999-2002**, cette tendance a persisté mais dans des proportions moindres, et à la seule initiative des bailleurs sociaux. Les baisses ont surtout porté sur les valeurs concernant les seuils inférieurs ou égal à 40% toutes zones géographiques confondues (exception les DOM). Cette évolution a participé théoriquement à une baisse des montants de supplément de loyer de solidarité acquittés par les locataires.

(1) Pour le barème national, les coefficient de dépassement des plafonds de ressources sont fixés à 1.5 pour un dépassement compris entre 60% et inférieur à 80%, à 2 pour un dépassement est égal ou supérieur à 80%.

Pour le barème fixé par une délibération exécutoire, le maxima est de :

- 0.75 pour un seuil de dépassement égal 20% et inférieur à 30%,
- 1 pour un seuil de dépassement compris entre 30% et inférieur à 40%,
- 1.5 pour un seuil de dépassement compris entre 40% et inférieur à 60%,
- 2 pour un seuil de dépassement compris entre 60% et inférieur à 80%,
- Sans limite de plafond à partir de 80% de dépassement.

Une prise en compte modérée des critères « d'âge et de nombre de personnes » pour fixer les coefficients de dépassement de plafonds de ressources.

◆ **La prise en compte des critères prévus par l'article L.441-5** (*âge et/ou nombre de personnes vivant au foyer*) pour fixer la valeur du coefficient de dépassement des plafonds de ressources **est limitée**. Toutefois, le critère du nombre de personnes vivant au foyer est davantage utilisé que celui concernant l'âge des personnes vivant au foyer.

Parmi l'ensemble des barèmes « spécifiques », elle concerne respectivement 13% d'entre eux pour le critère d'âge (*rappel 1999 et 1997 : respectivement 15% et 10%*) et 28% pour le critère du nombre de personnes vivant au foyer (*rappel 1999 et 1997 : respectivement : 28% et 21%*).

En Ile de France, les barèmes « spécifiques » tiennent compte davantage du critère du nombre de personnes vivant au foyer dans la fixation du coefficient de dépassement en 2002 qu'en 1999 (*39% contre 17%*) en revanche celui de l'âge est en repli ; il concerne 12% des barèmes spécifiques contre 19% en 1999. Dans les DOM, la prise en compte de ces critères est plus fréquente ; le nombre de personnes vivant au foyer est appliqué pour 58% des barèmes « spécifiques », celui de l'âge pour 33%. Alors qu'en province, cette proportion est respectivement de 18% et 12%.

◆ **Le montant moyen de supplément de loyer de référence moyen en euros au m² de surface habitable fixé dans les barèmes « spécifiques » de calcul du SLS est :**

zone 3 : 0.168€/m² surface habitable.

- **en zone 3**, un peu plus de deux fois supérieur au minima fixé par le barème national (*0.076 euros/ m² de surface habitable*), entre 1997 et 1999, sa valeur a baissé d'un peu plus de 20%, depuis elle est restée quasi stable (*rappel : 1997 0.218 €/ m² surface habitable, soit trois fois supérieur – 1999 : 0.170 €/m²*).

zone 2 province : 0.470 €/m² surface habitable.
zone 2 Ile de France : 0.639 €/m² surface habitable.

- **en zone 2**, à peine de moitié supérieur au minima fixé par le barème national (*0.32 euros/ m² de surface habitable*) en province, alors qu'en Ile de France, il est près de deux fois supérieur. Pour la période 1997-2002, en province, sa valeur est restée stable, en revanche en Ile de France, elle a progressé d'un peu plus de 10%.

zone 1 grande banlieue : 0.883€/m² surface habitable.
zone 1 proche banlieue : 0.764€/m² surface habitable.

- **en zone 1**, de deux fois supérieur au minima fixé par le barème national (*0.40 euros/ m² de surface habitable*) en proche banlieue ou en grande banlieue. Entre 1997-2002, une diminution globale d'un peu moins de 10% est constatée.

zone 1bis proche banlieue : 0.782€/m² surface habitable.
zone 1bis Paris : 1.147€/m² surface habitable

- **en zone 1bis**, respectivement de deux fois et demi et de moitié supérieur au minimum fixé par le barème national (*0.472 €/ m² de surface habitable*) à Paris et en proche banlieue. Pour la période 1997-2002, à Paris, le supplément de loyer de référence moyen en euros au m² de surface habitable est resté quasi stable ; en proche banlieue, il a baissé d'un peu moins de 10%.

DOM : 0.206€/m² surface habitable

- **dans les DOM**, de plus de deux fois et demi supérieur au minima fixé par le barème national (*0.076 euros/ m² de surface habitable*), il a diminué nettement entre 1997 et 1999 (1) et en 2002, il est en progression d'un peu plus de 10%.

Les conditions de plafonnement du coefficient de dépassement des plafonds de ressources et du supplément de loyer de référence introduites par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 ont conduit à une diminution d'ensemble des valeurs fixées en 1999 par les bailleurs sociaux et notamment en zone 3 (*province et DOM*).

Pour la période 1999-2002, cette tendance à la baisse s'est maintenue mais dans des proportions plus faibles. Elle a surtout concerné les valeurs des coefficients de dépassement des plafonds de ressources fixées pour les seuils inférieurs ou égal à 40% de dépassement. Cette pratique relève de la seule initiative des bailleurs sociaux.

Aussi, depuis 1997, les montants moyens de SLS calculé sur la base d'un barème spécifique ont connu un mouvement à la baisse, notamment pour ceux portants sur les seuils facultatifs d'application du SLS.

(1) En 1997, il était de 4 fois supérieur au minima aussi en 1999, il a baissé de 45% suite aux conditions de plafonnement des paramètres de calcul du SLS fixées par le décret n°98-1028 du 13 novembre 1998.

↳ Une forte diminution des locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité.

3% des logements dans le champ du SLS, sont occupés par un locataire assujetti au SLS.

Au niveau national, 3% des logements dans le champ du SLS sont occupés par des locataires assujettis (76 948 logements rappel 1999 et 1997 : 5% avec 115 190 logements et 10% avec 225 332 logements) (1).

Parmi les 76 948 logements occupés par un locataire assujetti au SLS, 98% relèvent d'un barème spécifique et 2% d'un barème national.

Pour la période 1997-1999, avec la conjugaison de l'effet des actualisations successives des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social et de celui du relèvement de 10% à 20% du seuil de dépassement de ces plafonds de ressources pour appliquer le supplément de loyer de solidarité, le nombre de logements occupés par des locataires assujettis au SLS a diminué de moitié par rapport à 1997 (rappel 1997 : 225 322 logements soit 10% des logements dans le champ du SLS).

Pour la période 1999-2002, cette tendance s'est confortée sous l'influence notamment du relèvement du seuil obligatoire d'application du SLS de 40% à 60%, la baisse a été d'1/4. **En cinq ans, de 1997 à 2002, l'effectif des logements occupés par un locataire assujetti au SLS s'est réduit de 2/3.**

La part des logements dont les locataires sont assujettis par rapport à l'ensemble des logements occupés dans le champ du SLS est en repli. Toutefois, comme lors des années antérieures, elle tend à croître avec la densité d'urbanisation. **Ce taux est de :**

- **5% en Ile de France** (26 899 logements, les baisses ont été successivement de 56% entre 1997-1999 et de 24% entre 1999-2002, soit au total, une diminution de 66% de 1997 à 2002) ;
- **3% en province** (48 066 logements, les baisses ont été successivement de 46% entre 1997-1999 et de 37% entre 1999-2002, soit au total, une diminution de 66% de 1997 à 2002) ;
- **3% dans les DOM** (1 983 logements, soit au total une diminution de 32% de 1997 à 2002).

Il atteint :

- **6% en zone 1bis** (13 404 logements, les baisses ont été successivement de 54% entre 1997-1999 et de 16% entre 1999-2002, soit au total, une diminution de 61% de 1997 à 2002) ;
- **4% en zone 1** (12 833 logements, les baisses ont été successivement de 58% entre 1997-1999 et de 28% entre 1999-2002, soit au total, une diminution de 69% de 1997 à 2002) ;
- **2% en zone 2 « Ile de France »** (662 logements, les baisses ont été successivement de 57% entre 1997-1999 et de 58% entre 1999-2002, soit au total, une diminution de 82% de 1997 à 2002) ;
- **3% en zone 2 « province »** (29 640 logements, les baisses ont été successivement de 41% entre 1997-1999 et de 34% entre 1999-2002, soit au total, une diminution de 61% de 1997 à 2002) ;
- **2% en zone 3** (18 426 logements, les baisses ont été successivement de 52% entre 1997-1999 et de 42% entre 1999-2002, soit au total, une diminution de 72% de 1997 à 2002).

Parmi les logements dont le locataire est assujetti au SLS, 6% d'entre eux voient le montant appelé de SLS plafonné.

◆ Parmi les locataires assujettis au SLS, **6% d'entre eux bénéficient du plafonnement du montant de SLS à acquitter** mis en place par l'article L.441-4 du code de la construction et de l'habitation (2) (respectivement 10% en 1999 et 1997). Il sont au nombre de 4 286 contre 11 392 en 1999 et 23 122 en 1997, soit en cinq ans une diminution de plus 80% de cet effectif.

Ce taux est de :

- **6% en province** (2 947 logements – 1999 : 10% soit 7 305 logements et 1997 : 11% soit 15 100 logements),
- **5% en Ile de France** (1 266 logements – 1999 : 9% soit 3 362 logement et 1997 : 9% soit 7 520 logements),
- **4% dans les DOM** (73 logements – 1999 : 6% avec 725 logements et 1997 : 17% soit 500 logements).

Selon le type de barème de calcul du SLS, cette proportion varie ; elle est en moyenne de 6% lorsqu'il s'agit d'un barème « spécifique » (rappel : 10% en 1999 et 1997) et de 4% lorsqu'il s'agit d'un barème national (rappel : 6% et 5% en 1999 et 1997).

(1) Ce sont les logements occupés par un locataire auprès duquel le bailleur a appelé un supplément de loyer en février 2002 ; ne sont pas compris en compte les locataires qui n'ont pas répondu à l'enquête ressources et qui se voient appliquer un supplément de loyer provisoire.

(2) Dans le cas où le montant de SLS dont ils sont redevables cumulé avec celui du loyer principal est supérieur à 25% des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer, ce montant est plafonné pour limiter ce taux d'effort de dépenses de logement à 25%.

Et parmi l'ensemble des locataires assujettis, 2% d'entre eux n'acquittent plus de SLS après plafonnement (1999 : 4%). Cette part s'élève à 2% en province (1999 : 5%), 1% en Ile de France (1999 : 2%), 2% dans les DOM (1999 : 6%).

2% des logements entrant dans le champ d'application du SLS sont occupés par des locataires redevables d'un SLS à titre provisoire.

◆ 6% des logements entrant dans le champ d'application du SLS sont occupés par les locataires n'ont pas répondu à l'enquête annuelle fixée par les dispositions de l'article L.441.9 du code de la construction et de l'habitation qui permet de connaître les locataires susceptibles d'être assujettis au SLS (149 931 logements – 1999 : 5% soit 116 901 et 1997 : 7% soit 164 585 logements).

Il semble que les bailleurs sociaux rencontrent toujours des difficultés à collecter les informations auprès des locataires.

Parmi eux, 1/3 (48 994 logements) ont fait l'objet d'une liquidation provisoire pour ne pas avoir communiqué au bailleur social, les avis d'imposition ou non imposition à l'impôt sur le revenu et les renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer pour déterminer s'ils sont redevables ou non du SLS.

Cette part est de 33% en province, 31% en Ile de France, 51% dans les DOM. Elle atteint 35% en zone 3, 31% en zone 2; 32% en zone 1, 29% en zone 1bis.

L'ensemble des logements dont les locataires sont assujettis au SLS à titre provisoire se répartit pour 64% d'entre eux en province, 29% en Ile de France, 7% dans les DOM.

Cet effectif avait diminué de plus d'un quart entre 1997 et 1999, passant 61 284 logements à 44 391 logements. 2002, il progresse de 10%.

2/3 des locataires qui n'ont pas répondu initialement à l'enquête « ressources », ont fourni les renseignements avant une mise en liquidation provisoire de SLS.

Le rapport entre le nombre de logements dont les locataires n'avaient pas répondu initialement à l'enquête dite « ressources » et celui des logements dont les locataires sont assujettis au SLS à titre provisoire, met en évidence que 2/3 d'entre eux ont communiqué les renseignements avant la date butoir de mise en liquidation provisoire du SLS.

Cette part est de 66% en province, 69% en Ile de France et 49% dans les DOM (rappel 1997 : respectivement 62%, 61%, 81%).

↳ **La liquidation du supplément de loyer de solidarité en net recul.**

La liquidation du supplément de loyer.

◆ **les montants mensuels de SLS** appelés auprès des locataires assujettis et établis à partir d'un barème « spécifique » (75 534 logements) restent plus élevés que ceux relevant d'un barème national (1 414 logements). Le niveau moyen de cet écart est plus ou moins important selon la zone géographique de situation des logements. En tout état de cause, 98% des montants appelés relèvent d'un barème de calcul « spécifique ».

Les effets

L'évolution entre 1997 et 1999, des montants mensuels moyens appelés par les bailleurs sociaux a été induite par des réévaluations successives des plafonds de ressources d'accès au parc locatif social intervenues au cours de l'année 1998 et par les dispositions de plafonnement des valeurs des paramètres de calcul du SLS fixées par le décret n°98-1028 du 13 novembre 1998.

De même, **entre 1999 et 2002**, le relèvement du seuil obligatoire d'application du SLS a conduit à une progression du montant mensuel moyen appelé auprès des locataires relevant d'un barème national.

Ainsi, il en ressort que le montant mensuel moyen pour un locataire relevant d'un barème de calcul du SLS « spécifique » est :

zone 3 : 17€ mensuels

- **en zone 3**, de 17 euros soit de moitié supérieur à celui acquitté par un locataire soumis à un barème national de calcul du SLS (*en moyenne, 11€ mensuels – 1999, 9€ mensuels et 1997, 8€ mensuels*). Entre 1997 et 1999, la diminution moyenne a été de l'ordre de 35% (*rappel 1997 : 26 € mensuels, soit trois fois supérieur à celui acquitté par un locataire relevant d'un barème national*). Entre 1999 et 2002, ce montant est resté stable (*en moyenne, 17€ mensuels*).

zone 2 - province: 41€ mensuels

zone 2 - Ile de France : 48€ mensuels

- **en zone 2**, de 41 euros en province et 48 euros en Ile de France.

En province, ce montant mensuel moyen est supérieur d'1/3 à celui acquitté par un locataire relevant d'un barème national de calcul du SLS (*en moyenne, 30€ mensuels – 1999 : 37€ mensuel et 1997 : 35€ euros*). De 1997 à 2002, il a progressé de 15% (1999 : 37€ mensuels et 1997 : 35 € mensuels). Cette évolution tient probablement au fait que les locataires assujettis disposent de revenus qui les placent dans des tranches de dépassement des plafonds de ressources supérieurs à celui des locataires assujettis en 1997.

En Ile de France, le montant mensuel moyen est supérieur d'environ 10% à celui acquitté par un locataire soumis à un barème de calcul du SLS.. De 1997 à 2002, il s'est accru de 22% (1999 : 55€ mensuels et 1997 : 40€ mensuels).

zone 1: 58€ mensuels

- **en zone 1**, de 58 euros soit de 10% supérieur à celui que doit acquitter un locataire soumis à un barème national de calcul du SLS (*en moyenne 51 € mensuels – 1999 : 35€ mensuels et 1997 : 39€ mensuels*). Cet écart s'est réduit avec le relèvement du seuil obligatoire d'application du SLS à 60%.

Entre 1997 et 1999, ces montants moyens étaient en baisse d'environ 10%. Cette évolution résultait à la fois d'une diminution d'ensemble des valeurs moyennes des paramètres de calcul des barèmes « spécifiques » adoptées en 1999 par les bailleurs et des réévaluations des plafonds des ressources d'accès au parc locatif social intervenues en 1998. Entre 1999 et 2002, ce montant mensuel moyen pour un locataire relevant d'un barème de calcul du SLS « spécifique » est resté quasi stable (*en moyenne, 59€ mensuels*).

zone 1bis Paris : 74€ mensuels.

- **en zone 1bis**, de 74 euros soit de plus d'1/4 supérieur à celui acquitté par un locataire soumis à un barème national de calcul du SLS (*en moyenne 58€ mensuels – 1999 : 41€ mensuels et 1997 : 35€ mensuels*) ; cet écart s'est resserré . Entre 1997 et 2002, le montant mensuel moyen pour un locataire soumis à un barème de calcul du SLS « spécifique » a peu évolué (1999 : 81€ mensuels et 1997 : 79€ mensuels).

DOM 24€ mensuels

- **dans les DOM**, de 24 euros soit près de deux fois supérieur à celui que doit acquitter un locataire soumis à un barème national de calcul du SLS (*en moyenne 13€ mensuels – 1999 : 8€ mensuels et 1997 : 17€ francs mensuels*). Entre 1997 et 2002, l'écart s'est fortement réduit avec une forte diminution du montant mensuel moyen issu des barèmes « spécifique », de l'ordre de 60%. Cette diminution est consécutive à la forte baisse des valeurs moyennes des paramètres de calcul du SLS des barèmes « spécifiques ».

On constate que les bailleurs sociaux qui ont adopté des barèmes de calcul du SLS comportant des valeurs très au-dessus des valeurs minimales, sont minoritaires. Dans un certain nombre de cas, les dispositions de l'article L.441-4 du code de la construction et l'habitation qui plafonnent le montant du SLS, ont probablement permis d'avoir un effet correctif par rapport à des barèmes comportant des valeurs excédant très largement les minima réglementaires.

... / ...

De 1999 à 2002
Une diminution de plus de 2/3
du montant global de SLS appelé

Il provient majoritairement de l'Ile de France.

La progression moyenne des dépenses de logement pour les locataires assujettis au SLS est de 15%

Elle est inchangée par rapport à 1999.

◆ **Le montant global de SLS appelé par les bailleurs sociaux auprès des locataires assujettis en février 2002 s'est élevé à 3 251 000 euros, en baisse de plus d'un 1/4 par rapport à janvier 1999 (4 475 000 €). C'est entre 1997 et 1999 que la diminution a été la plus forte, près de 60% (1997 : 10 063 000 €). Entre 1997 et 2000, ce montant appelé par les bailleurs sociaux a été réduit de plus de 2/3.**

Plus de la moitié de ce montant provient de l'Ile de France (54%), 45% de province et 1% des DOM.

Ce montant se répartit pour 30% en zone 1bis, 23% en zone 1, 37% en zone 2, 10% en zone 3 (province & DOM).

Le niveau plus élevé des valeurs moyennes des paramètres de calcul du SLS et la part plus conséquente de locataires assujettis au SLS expliquent la part dominante de l'Ile de France.

◆ **Les locataires assujettis au SLS connaissent une progression moyenne de leur dépense de logement (loyer et supplément de loyer de solidarité) de l'ordre de 15%. Elle est resté identique à celle constatée en 1999.**

Pour les locataires relevant d'un barème « spécifique », cette progression moyenne de la dépense est de 15% (16% en 1999 et 18% en 1997) ; pour ceux soumis à un barème national, elle s'élève à 10% (8% en 1999 et 7% en 1997).

La progression de la dépense de logement pour les locataires assujettis varie donc en fonction du type de barème de calcul du SLS appliqué et elle s'avère donc plus ou moins forte selon le lieu de résidence des locataires assujettis.

En fonction du barème de calcul du SLS appliqué (*d'un barème « spécifique » ou d'un barème national*), le taux moyen de progression des dépenses de logement des locataires assujettis est respectivement :

- 23% et 17% en Ile de France (1999 : 24% et 14% - 1997 : 28% et 15%),
- 11% et 7% en province (1999 : 11% et 8% - 1997 : 13% et 5%),
- 15% et 10% dans les DOM (1999 : 8% - 2% 1997 : 19% et 4%).

Toujours selon le type de barème (*barème « spécifique » et barème national*), le taux moyen de progression de dépense de loyer des locataires assujettis atteint respectivement :

- 27% et 19% en zone 1bis (1999 : 26% et 16% - 1997 : 31% et 12%),
- 19% et 16% en zone 1 (1999 : 22% et 13% - 1997 : 26% et 15%),
- 18% et 18% en zone 2 - Ile de France (1999 : 21% et 11% - 1997 : 17% uniquement barème spécifique),
- 14% et 10% en zone 2 - Province (1999 : 15% et 12% - 1997 : 14% et 11%),
- 6% et 6% en zone 3 (1999 : 7% et 4% - 1997 : 11% et 3%).

L'effort financier pour les locataires assujettis au SLS est plus important lorsqu'ils sont soumis à un barème fixé par une délibération exécutoire et il s'accroît en fonction de la densité d'urbanisation de leur lieu de résidence. En tout état de cause, entre 1999 et 2002, il a peu évolué.

annexe

a

● Les textes

	page
■ La loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité. (<i>Journal Officiel du 5 mars 1996</i>)	165
■ La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions <i>modifiant la loi n° 62 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité</i> (<i>Journal Officiel du 31 juillet 1998</i>)	171
■ La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains <i>modifiant l'article L .441.3 de la loi n° 62 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité</i> (<i>Journal Officiel du 14 décembre 2000</i>)	175
■ Le décret n° 96-355 du 25 avril 1996. (<i>Journal Officiel du 27 avril 1996</i>)	177
■ Le décret n° 98-1028 du 13 novembre 1998. (<i>Journal Officiel du 15 novembre 1998</i>)	181
■ Le décret n° 2002-25 du 03 janvier 2002. (<i>Journal Officiel du 06 janvier 2002</i>)	183
■ La circulaire n°96-29 du 29 avril 1996 relative au supplément de loyer de solidarité (<i>Bulletin Officiel n°96-15 du 10 juin 1997</i>)	185
■ L'arrêté du 31 janvier 2002 fixant pour l'année 2002, la nature et les modalités de présentation par les bailleurs sociaux des renseignements statistiques relatifs au supplément de loyer de solidarité (en annexe les formulaires d'enquête). (<i>Journal Officiel du 12 mars 2002</i>)	199
■ La circulaire n° 2002-19 du 18 mars 2002 relative aux enquêtes portant sur l'application du supplément de loyer de solidarité et sur l'occupation des logements sociaux. (<i>Bulletin Officiel n°99-06 du 10 avril 1999</i>)	205

La loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité

La loi n° 96-162 du 4 mars 1996

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE FRANCAISE.

**LOI n° 96-162 du 4 mars 1996
relative au supplément de loyer de solidarité.**

NOR: LOGX9500145L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Art. 1er. - 1. Le chapitre I du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est intitulé : « Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources. -Supplément de loyer de solidarité. »

II. - Il est créé, dans ce chapitre, une section 1 comportant les articles L.441-1 à L. 441-2 et intitulée : "Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources."

III. - Dans ce chapitre, l'article L. 441-3 est remplacé par une section 2 ainsi rédigée :

"Section 2

"Supplément de loyer de solidarité

"Art. L. 441-3. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 10 p. 100 les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements, ils doivent exiger le paiement d'un tel supplément dès lors qu'au cours du bail le dépassement du plafond de ressources est d'au moins 40 p. 100.

"Les ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements. Toutefois, les dernières ressources connues de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie que ses ressources sont inférieures d'au moins 10 p. 100 à celles de l'année de référence. En outre, 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.

"Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé.

"Chaque organisme d'habitations à loyer modéré détermine, selon les conditions fixées ci-après, les modalités de calcul du montant du supplément de loyer de solidarité.

"Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les zones de revitalisation rurale telles que définies par la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts.

"Art. L. 441-4. - Le montant du supplément de loyer de solidarité 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 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

"Art. L. 441-5. - L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe par département les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources en fonction de l'importance de ce dépassement. Il peut également tenir compte dans la fixation de ce coefficient du nombre de l'âge des personnes vivant au foyer.

"Les valeurs de coefficient sont au moins égales à celles du coefficient prévu à l'article L. 441-8.

"L'organisme fixe un seuil de dépassement du plafond de ressources en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible. Ce seuil ne peut ni être inférieur à 10 p. 100 ni excéder 40 p. 100.

"Art. L. 441-6. - L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe le montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence en tenant compte de la qualité et de la situation géographique de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

"Le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence est au moins égal à celui prévu à l'article L. 441-8. Ce montant minimal s'impose à chaque organisme d'habitations à loyer modéré pour ses logements situés dans une même zone et dans un même département.

"Art. L. 441-7. - L'organisme d'habitations à loyer modéré communique la délibération relative au mode de calcul du supplément de loyer au représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme et à celui du lieu de situation des logements. A cette délibération sont annexés les éléments permettant le calcul du montant moyen par mètre carré des suppléments de loyer de référence.

"Cette délibération devient exécutoire à l'expiration du délai d'un mois à compter de sa communication si, dans ce délai le représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation du logement concerné n'a pas demandé une seconde délibération, notamment eu égard au montant des loyers pratiqués dans le voisinage pour des immeubles ou groupes d'immeubles équivalents et dont les loyers sont fixés en application de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

"La demande de seconde délibération est motivée. Elle est communiquée aux membres de l'organe délibérant de l'organisme d'habitations à loyer modéré préalablement à la seconde délibération. La seconde délibération est exécutoire dès que le représentant de l'Etat en a reçu communication.

"Art. L. 441-8. - En l'absence de délibération exécutoire, le supplément de loyer appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :

- "- des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'Etat ; le seuil de dépassement du plafond de ressources prévu par ledit décret en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible est de 40 p. 100 ;
- "- du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques tenant compte notamment de la population des agglomérations.

"Art. L. 441-9. - L'organisme d'habitations à loyer modéré demande annuellement à chaque locataire communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer permettant de calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer. Le locataire est tenu de répondre à cette demande dans un délai d'un mois. L'organisme d'habitations à loyer modéré n'est pas tenu de présenter cette demande aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement mentionnée à l'article L. 351-1.

"A défaut et après mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours, l'organisme d'habitations à loyer modéré liquide provisoirement le supplément de loyer. Pour cette liquidation, il est fait application d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources égal au coefficient maximal adopté par l'organisme ou, à défaut égal à la valeur maximale prévue par le décret mentionné à l'article L. 441-8. L'organisme d'habitations à loyer modéré perçoit en outre une indemnité pour frais de dossier dont le montant maximum est fixé par décret en Conseil d'Etat.

"Lorsque le locataire a communiqué les renseignements et avis mentionnés au premier alinéa le supplément de loyer afférent à la période de retard est liquidé définitivement. Le trop-perçu de supplément de loyer est reversé au locataire dans les deux mois.

"La mise en demeure comporte la reproduction du présent article.

"Art. L. 441-10. - Les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements les renseignements statistiques et financiers permettant l'établissement d'un rapport annuel sur l'application du supplément de loyer dans le département. Ce rapport est soumis pour avis au conseil départemental de l'habitat.

"Le Gouvernement dépose tous les deux ans, sur le bureau des assemblées, un rapport sur l'application du supplément de loyer de solidarité.

"Art. L. 441-11. - L'organisme d'habitations à loyer modéré qui n'a pas exigé le paiement du supplément de loyer ou qui n'a pas procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement, à l'exclusion de ces relevant de la responsabilité propre d'un comptable public est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 50 p. 100 des sommes exigibles et non mises en recouvrement.

"La sanction est prononcée par le représentant de l'Etat dans le département de situation du logement après que l'organisme d'habitations à loyer modéré a été appelé à présenter ses observations.

"Le montant de la pénalité est recouvré au profit de l'Etat comme les créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine.

"Art. L. 441-12. - Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit nonobstant toute convention contraire.

"Art. L. 441-13. - Les dispositions de la présente section sont applicables aux personnes morales autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2.

"Art. L. 441-14. - Par dérogations aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de prêts locatifs aidés par l'Etat accordés par le crédit foncier de France, aux logements, financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers et dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen.

"Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

"Art. L. 441-15. - Un décret en Conseil d'Etat détermine en tout que de besoin les conditions d'application de la présente section."

Art. 2. - Le I de l'article 1466 A du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

"La liste prévue au premier alinéa est actualisée au moins tous les cinq ans, de façon à tenir compte de l'évolution de la situation des grands ensembles et des quartiers d'habitat dégradé. Elle peut à la même fin, être complétée entre deux actualisations. Elle est actualisée et complétée après avis du Conseil national des villes et du développement social urbain."

Art. 3. - A titre transitoire, les renseignements visés à l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré à partir d'enquêtes réalisées au deuxième semestre de 1995 et portant sur les ressources de l'année 1994 peuvent être pris en compte pour le calcul de supplément de loyer de solidarité perçu en 1996.

Art. 4. - I. - Dans la deuxième phrase de l'article L. 442-1-2 du code de la construction et l'habitation les mots : "Le représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme" sont remplacés par les mots : "Le représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements".

II. - Les dispositions de l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue du I ci-dessus, sont applicables aux délibérations relatives aux loyers dont la transmission intervient à compter du 1er octobre 1996.

Art. 5. - L'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

"Art. L. 442-4. - En cas de sous-occupation du logement, il peut être attribué au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant, les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1."

Art. 6. - I. - Il est rétabli, après l'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation, un article L. 442-5 ainsi rédigé :

"Art. L. 442-5. - Le Gouvernement dépose tous les trois ans et pour la première fois le 1er juillet 1997, sur le bureau des assemblées, un rapport sur l'occupation des logements d'habitations à loyer modéré et son évolution.

« A cette fin, les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent les renseignements statistiques nécessaires au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements après avoir procédé à une enquête auprès de leurs locataires. Les locataires sont tenus de répondre dans le délai d'un mois. A défaut le locataire défaillant est redevable à l'organisme d'habitations à loyer modéré d'une pénalité de 50 F, majorée de 50 F par mois entier de retard.

"L'enquête mentionnée à l'alinéa précédent vaut enquête au sens de l'article L. 441-9.

"Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, notamment le contenu de l'enquête et la liste des renseignements statistiques."

II. - Dans l'article L. 481-3 du même code, les mots : "est applicable" sont remplacés par les mots : "et l'article L. 442-5 sont applicables."

Art. 7. - La dernière phrase de l'article L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation est abrogée.

Art. 8. - Il est inséré, après l'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation un article L. 443-12-1 ainsi rédigé :

"Art. L. 443-12-1. - Lorsque le locataire achète le logement qu'il occupe les suppléments de loyer payés au cours des cinq années qui précèdent l'acte authentique s'imputent sur le prix de vente."

Art. 9. - L'article L. 472-1-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

"Art. L. 472-1-2. - Les dispositions de la section 2 du chapitre Ier du titre IV et de l'article L. 442-5 du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 précitée et aux sociétés d'économie mixte locales pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat."

Art. 10. - Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont validés les suppléments de loyer fixés en application du barème arrêté par la délibération du conseil d'administration du 8 novembre 1989 de la Régie immobilière de la ville de Paris en tant que la régularité de ces suppléments de loyer serait mise en cause à raison de l'annulation de cette délibération par la décision du Conseil d'Etat en date du 31 mars 1995.

Art. 11. - Pour l'application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les plafonds de ressources fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré sont ceux en vigueur à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé. Cette disposition présente un caractère interprétatif.

Art. 12. - Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont validés les barèmes de suppléments de loyer devenus exécutoires avant la date de publication de la présente loi :

- en tant qu'il ont été établis en fonction du loyer du marché ou en fonction d'un plafond de loyer fixé par l'administration pour certaines catégories de logements à loyer modéré ;
- en tant qu'il n'ont pas été établis en fonction du nombre ou de l'âge des personnes vivant au foyer.

Sous la même réserve, l'exigibilité des suppléments de loyer ne peut être contestée en tant que ceux-ci résultent des barèmes ainsi validés.

Art. 13. - Les dispositions de la section 2 du chapitre Ier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation entreront en vigueur à la date qui sera fixée par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-15 du même code et, au plus tard, dans un délai de quatre mois à compter de la publication de la présente loi.

Toutefois, les dispositions de l'article L. 441-8 relatives à l'absence de délibération exécutoire n'entreront en vigueur qu'à l'expiration du troisième mois suivant la date d'entrée en vigueur prévue au premier alinéa du présent article.

Les dispositions de l'article L. 441-9 sont applicables dès la publication de la présente loi.

Les barèmes établis en application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi cesseront d'avoir effet lorsque la délibération prévue à l'article L. 441-7 du même code sera exécutoire et au plus tard à l'expiration du troisième mois suivant la date d'entrée en vigueur prévue au premier alinéa du présent article.

Art. 14. - Les dispositions de la présente loi, s'appliquent de plein droit à la date de leur entrée en vigueur, aux taux en cours et aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 4 mars 1996.

La loi n°98-957 du 29 juillet 1998

relative à la lutte contre les exclusions

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE FRANCAISE.
du 31 juillet 1998 pages 11679. 11693

Loi d'orientation n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions

NOR: MESX9800027L

(extrait)

L'Assemblée nationale et le Sénat ont délibéré,
L'Assemblée nationale a adopté,
Vu la décision du Conseil constitutionnel n° 98-403 DC en date du 29 juillet 1998 ;
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1^{er}. - La lutte contre les exclusions est un impératif national fondé sur le respect de l'égale dignité de tous les êtres humains et une priorité de l'ensemble des politiques publiques de la nation.

La présente loi tend à garantir sur l'ensemble du territoire l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans les domaines de l'emploi, du logement, de la protection de la santé, de la justice, de l'éducation, de la formation et de la culture, de la protection de la famille et de l'enfance.

L'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics dont les centres communaux et intercommunaux d'action sociale, les organismes de sécurité sociale ainsi que les institutions sociales et médico-sociales participent à la mise en oeuvre de ces principes.

Ils poursuivent une politique destinée à connaître, à prévenir et à supprimer toutes les situations pouvant engendrer des exclusions.

Ils prennent les dispositions nécessaires pour informer chacun de la nature et de l'étendue de ses droits et pour l'aider, éventuellement par un accompagnement personnalisé, à accomplir les démarches administratives ou sociales nécessaires à leur mise en oeuvre dans les délais les plus rapides.

Les entreprises, les organisations professionnelles ou interprofessionnelles, les organisations syndicales de salariés représentatives, les organismes de prévoyance, les groupements régis par le code de la mutualité, les associations qui oeuvrent notamment dans le domaine de l'insertion et de la lutte contre l'exclusion, les citoyens ainsi que l'ensemble des acteurs de l'économie solidaire et de l'économie sociale concourent à la réalisation de ces objectifs.

En ce qui concerne la lutte contre l'exclusion des Français établis hors de France, les ministères compétents apportent leur concours au ministère des affaires étrangères.

.....

TITRE Ier
Chapitre II
Accès au logement
Section 1
Mise en oeuvre du droit au logement

.....

Article 56

II. - Le premier alinéa de l'article L. 441-3 du même code est ainsi rédigé :

"Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. Ils doivent exiger le paiement d'un tel supplément dès lors qu'au cours du bail le dépassement du plafond de ressources est d'au moins 40 %."

III. - 1. Le deuxième alinéa de l'article L. 441-5 du même code est ainsi rédigé :

"Les valeurs maximales de ce coefficient sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Elles ne peuvent être inférieures, pour les dépassements du plafond de ressources de 40 % et plus, à celles du coefficient prévu à l'article L. 441-8."

2. L'article L. 441-6 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

"Le montant du supplément de loyer de référence ne peut excéder des valeurs maximales définies par décret en Conseil d'Etat."

IV. - Dans la dernière phrase du dernier alinéa de l'article L. 441-5 du même code, le pourcentage : "10 %" est remplacé par le pourcentage : "20 %".

V. - La dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 441-9 du même code est ainsi rédigée :

"L'organisme d'habitations à loyer modéré n'est tenu de présenter cette demande ni aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement mentionnée à l'article L. 351-1, ni aux locataires bénéficiant de l'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 du code de la sécurité sociale ou de l'allocation de logement prévue à l'article L. 831-1 du même code."

Article 57

Le deuxième alinéa du III de l'article 302 bis ZC du code général des impôts est ainsi rédigé :

"Les bailleurs ne sont tenus de présenter cette demande ni aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement mentionnée à l'article L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation, ni aux locataires bénéficiant de l'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 du code de la sécurité sociale ou de l'allocation de logement prévue à l'article L. 831-1 du même code."

Article 60

I. - L'article L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : "Le plafond de ressources à prendre en compte pour l'application de l'article L. 441-3 est, pour les locataires de logements construits en application de la loi du 13 juillet 1928 précitée, supérieur de 50 % aux plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif."

II. - En conséquence, l'article 7 de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité est abrogé.

Article 159

Le Gouvernement présentera au Parlement, tous les deux ans à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport d'évaluation de l'application de cette loi, en s'appuyant en particulier sur les travaux de l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale. Les personnes en situation de précarité et les acteurs de terrain seront particulièrement associés à cette évaluation.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 29 juillet 1998

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE FRANCAISE.
du 14 décembre 2000

**Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2002
relative à la solidarité et au renouvellement urbains**

NOR: EQUX9900145L

(extrait)

L'Assemblée nationale et le Sénat ont délibéré,

L'Assemblée nationale a adopté,

Vu la décision du Conseil constitutionnel no 2000-436 DC en date du 7 décembre 2000,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Section 2

La solidarité entre organismes de logement social

Article 167

II. - Dans le premier alinéa de l'article 441-3 du code de la construction et de l'habitation, le taux : « 40 % » est remplacé par le taux : « 60 % ».

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 13 décembre 2000.

**Le décret n° 96-355 du 25 avril 1996
relatif au supplément de loyer de solidarité**

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE FRANCAISE.

**Décret n° 96-355 du 25 avril 1996.
Modifiant le code de la construction et de l'habitation et
relatif au supplément de loyer de solidarité.**

NOR: LOGC9600021D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement du logement, des transports et du tourisme, du ministre de l'économie et des finances, du ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation, du ministre délégué à l'outre-mer, du ministre délégué au logement et du ministre délégué au budget, porte parole du Gouvernement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 441-3 à L. 441-15, L. 442-10, L. 472-1, L. 472-1-2, L. 481-3, R. 331-12, R. 331-17, R. 331-63 et R. 441-1 ;

Vu la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité ;

Vu l'avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré (comité permanent) en date du 11 mars 1996 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1er. - I. - L'intitulé du chapitre Ier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est remplacé par l'intitulé suivant :

"Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources. Supplément de loyer de solidarité."

II. - L'intitulé de la section I du chapitre mentionné au I ci-dessus est remplacé par l'intitulé suivant :

"Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources". Cette section comporte les articles R. 441-1 à R. 441-18.

III. - Il est rétabli dans le chapitre mentionné au I ci-dessus une section II comportant les articles R. 441-19 à R. 441-31, rédigée ainsi qu'il suit :

**"SECTION II
"SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE**

**"SOUS SECTION 1
"Dispositions applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré**

"Art. R. 441-19. - Les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré pour les logements mentionnés au premier alinéa de l'article L. 441-1 à l'exception des logements mentionnés à l'article R. 441-31.

"Art. R. 441-20. - 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.

"Aucun supplément de loyer n'est exigible lorsque le dépassement du plafond de ressources est inférieur à 10 p. 100.

"Le montant annuel du supplément de loyer cumulé avec le montant annuel du loyer principal, est plafonné à 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Ces ressources sont appréciées comme il est dit à l'article R. 441-23.

"Art. R. 441-21. - En l'absence de délibération exécutoire fixant les modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité applicables aux logements de l'organisme d'habitations à loyer modéré dans le département, le supplément de loyer est calculé dans les conditions prévues au présent article.

"Aucun supplément de loyer n'est exigible lorsque le dépassement du plafond de ressources est inférieur à 40 p. 100.

"Dans le cas où ce dépassement est égal ou supérieur à 40 p. 100 l'organisme calcule le supplément de loyer en fonction :

"1 ° Du coefficient de dépassement du plafond de ressources dont la valeur est de :

"1 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 40 p. 100 est inférieur à 60 p. 100 ;

"1,5 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 60 p. 100 et inférieur à 80 p. 100 ;

"2 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 80 p. 100 ;

"2° Du supplément de loyer de référence dont le montant mensuel par mètre carré habitable et fixé à :
"3,30 F pour les logements situés à Paris et dans les communes limitrophes ;
"2,60 F pour les logements situés dans les autres communes de l'agglomération de Paris et dans les communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région d'Île de France ;
"2,10 F pour les logements situés dans le reste de la région d'Île de France, dans les agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, dans les communes rattachées à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat regroupant plus de 100 000 habitants au dernier recensement partiel connu et dans les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région d'Île de France ;
"0,50 F pour les logements situés dans les départements d'outre-mer et dans le reste du territoire national.

"Art. R. 441-22. - La délibération fixant les modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité applicables aux logements de l'organisme d'habitations à loyer modéré dans le département détermine :

"1° Le seuil de dépassement du plafond de ressources, compris entre 10 p. 100 et 40 p. 100 en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible ;

"2° Le coefficient de dépassement du plafond de ressources dont la valeur, librement fixée dans les conditions prévues à l'article L. 441-5 lorsque le dépassement est compris entre 10 p. 100 et 40 p. 100 est au moins égale à celle fixée selon les cas au 1° de l'article R. 441-21, lorsque le dépassement est égal ou supérieur à 40 p. 100 ;

"3° Le supplément de loyer de référence mensuel par le mètre carré habitable de chaque immeuble ou groupe d'immeubles ainsi que l'identification de ces immeubles et groupes d'immeubles. Pour les logements de l'organisme d'habitations à loyer modéré situés dans une même zone géographique du département au sens du 2° de l'article R. 441-21, la moyenne des suppléments de loyer de référence est au moins égale au supplément de loyer de référence fixé au 2° de ce même article. Cette moyenne est égale à la somme des suppléments de loyer de référence des logements rapportée à la somme de leurs surfaces habitables.

"Sont annexés à cette délibération :

"- le nombre de logements et la surface habitable de chaque immeuble ou groupe d'immeubles situés dans une même zone géographique du département ;

"- le calcul de la moyenne des suppléments de loyer de référence dans chaque zone géographique du département, faisant apparaître les divers niveaux de suppléments de loyer de référence entrant dans ce calcul.

"Art. R. 441-23. - Le dépassement du plafond de ressources est déterminé au cours de l'année civile en fonction :

"1° Du plafond de ressources afférent aux logements locatifs sociaux fixé par l'arrêté prévu à la première phrase de l'article R. 331-12 en ce qui concerne la métropole, et par l'arrêté prévu à l'article L. 472-1 en ce qui concerne les départements d'outremer. Toute modification de la composition du ménage est prise en compte pour le calcul de ce plafond à partir du mois qui suit celui au cours duquel l'organisme d'habitations à loyer modéré est informé de cette modification;

"2° Des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer et afférentes à la pénultième année civile. Toutefois, les ressources afférentes à la dernière année civile ou aux douze derniers mois sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie qu'elles sont inférieures d'au moins 10 p. 100 à celles de la pénultième année. Les ressources sont évaluées selon les modalités fixées par l'arrêté mentionné au 1° ci-dessus.

"Art. R. 441-24. - La délibération fixant les modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité applicables aux logements de l'organisme d'habitations à loyer modéré dans le département devient exécutoire dans les conditions fixées par l'article L. 441-7.

"La seconde délibération devient exécutoire dès que le préfet du département du lieu de situation des logements en a reçu communication.

"Art. R. 441-25. - Lorsqu'en application des dispositions de l'alinéa 2 de l'article L. 441-9 l'organisme d'habitations à loyer modéré liquide provisoirement le supplément de loyer, la valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources retenu est celle du coefficient maximal adopté par l'organisme ou, à défaut, est égale à deux.

"Art. R. 441-26. - Le montant maximum de l'indemnité pour frais de dossier prévue à l'article L. 441-9 est égal à 150 F.

"Art. R. 441-27. - La nature et les modalités de présentation des renseignements statistiques et financiers mentionnés à l'article L. 441-10 sont fixées par arrêté du ministre chargé du logement. Ces renseignements sont communiqués annuellement au plus tard le 1er juin au préfet du département du lieu de situation des logements.

"Art. R. 441-28. - Pour la mise en oeuvre de la sanction prévue à l'article L. 441-11, le préfet du département du lieu de situation des logements notifie à l'organisme d'habitations à loyer modéré les manquements retenus à son encontre et le montant de la pénalité susceptible d'être encourue. La notification mentionne que l'organisme dispose d'un mois pour faire valoir ses observations.

"A l'issue de ce délai, le préfet prononce s'il y a lieu la sanction.

"Le recouvrement de la pénalité est effectué au profit de l'Etat dans les conditions fixées par le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 modifié portant règlement général sur la comptabilité publique.

"SOUS SECTION 2 "Dispositions applicables à d'autres bailleurs sociaux

"Art. R. 441-29. - Les dispositions de la sous-section 1 sont applicables aux personnes morales autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisé au logement en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2 à l'exception des logements mentionnés à l'article R.441-31.

"Art. R. 441-30. - Les dispositions de la sous-section 1 sont applicables aux bailleurs des logements n'appartenant pas aux organismes d'habitations à loyer modéré et construits en application du titre II de la loi du 13 juillet 1928 établissant un programme de construction d'habitations à bon marché et de logements en vue de remédier à la crise d'habitation, à l'exceptions des logements mentionnés à l'article R. 441-31.

"SOUS SECTION 3 "Logements exonérés du supplément de loyer de solidarité

"Art. R. 441-31. - Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables :

"1° Aux logements situés dans les communes des zones de revitalisation rurale mentionnées dans le décret pris pour l'application de l'article 1465 A du code général des impôts ;

"2° Aux logements situés dans les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé mentionnés dans le décret pris pour l'application du I de l'article 1466 A du même code ;

"3° Aux logements financés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de prêts locatifs aidés par l'Etat accordés par le Crédit foncier de France prévus à la sous section 3 de la section I du chapitre unique du titre III du livre III et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen ;

"4° Aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers prévus à la section III du chapitre unique du titre III du livre III ;

"5° Aux logements ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat."

Art. 2. - Il est inséré dans le chapitre II du titre VII du livre IV du code de la construction et de l'habitation un article R. 472-1 ainsi rédigé :

"Art. R. 472-1. - Les dispositions de la sous-section 1 de la section II du chapitre Ier du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux organismes d'habitations à loyer modéré aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et aux sociétés d'économie mixte locales pour les logements à usage locatif leur appartenant ou gérés par eux et construits acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, à l'exception des logements prévus à l'article R. 441-31."

Art. 3. - Le titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par un article R. 481-4 ainsi rédigé :

"Art. R. 481-4. - Les dispositions de la sous section 1 de la section II du chapitre Ier du titre IV du présent livre sont applicables aux sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2, à l'exception des logements prévus à l'article R. 441-31."

Art. 4. - La date d'entrée en vigueur mentionnée au premier alinéa de l'article 13 de la loi du 4 mars 1996 susvisée est fixée au 1er mai 1996.

Art. 5. - Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, le ministre de l'économie et des finances, le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation, le ministre délégué, à l'outre mer, le ministre délégué au logement et le ministre délégué au budget, porte-parole du Gouvernement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 25 avril 1996.

**Le décret n° 98-1028 du 13 novembre 1998
relatif au supplément de loyer de solidarité**

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE FRANCAISE.
du 15 novembre 1998 page 17266.

Décret n° 98-1028 du 13 novembre 1998
modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif au supplément de loyer de solidarité.

NOR: EQUU9801199D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, des transports et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.441-3 à L. 441-12 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré (comité permanent) en date du 5 octobre 1998 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1er. - Dans le deuxième alinéa de l'article R. 441-20 du code de la construction et de l'habitation, le pourcentage "10 %" est remplacé par le pourcentage "20 %".

Art. 2. - L'article R. 441-22 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 441-22. - La délibération fixant les modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité applicables aux logements de l'organisme d'habitations à loyer modéré détermine pour chaque département où se situent ces logements :

"1° Le seuil de dépassement du plafond de ressources, en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible ;

"2° Le coefficient de dépassement du plafond de ressources, fixé dans les conditions prévues à l'article L. 441-5, dont la valeur :

"- ne peut excéder 0,75 lorsque le dépassement est au moins égal à 20 % et inférieur à 30 % ;

"- ne peut excéder 1 lorsque le dépassement est au moins égal à 30 % et inférieur à 40 % ;

"- est au moins égale aux valeurs fixées au 1° de l'article R. 441-21, lorsque le dépassement est au moins égal à 40 %, sans pouvoir excéder 1,50 si le dépassement des plafonds de ressources est au moins égal à 40 % et inférieur à 60 %, et sans pouvoir excéder 2 si le dépassement des plafonds de ressources est au moins égal à 60 % et inférieur à 80 % ;

"3° Le supplément de loyer de référence mensuel par mètre carré habitable de chaque immeuble ou groupes d'immeubles ainsi que l'identification de ces immeubles ou groupes d'immeubles ; pour les logements de l'organisme d'habitations à loyer modéré situés dans une même zone géographique du département au sens du 2° de l'article R. 441-21, le supplément de loyer de référence ne peut être supérieur au triple du montant du supplément de loyer de référence par mètre carré habitable fixé au 2° de l'article R. 441-21.

"La moyenne des suppléments de loyer de référence doit être au moins égal au supplément de loyer de référence fixé au 2° de ce même article. Cette moyenne est égale à la somme des suppléments de loyer de référence des logements rapportée à la somme de leurs surfaces habitables.

"Sont annexés à cette délibération :

"- l'indication du nombre de logements et de la surface habitable de chaque immeuble ou groupe d'immeubles situés dans une même zone géographique du département ;

"- le calcul de la moyenne des suppléments de loyer de référence dans chaque zone géographique du département, faisant apparaître les divers niveaux de suppléments de loyer de référence entrant dans ce calcul."

Art. 3. - Les barèmes établis en application de l'article R. 441-22 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure et non conformes aux dispositions de l'article 2 ci-dessus cesseront d'avoir effet lorsque la délibération nécessaire pour l'application du présent décret sera exécutoire, et au plus tard au 1er janvier 1999.

Art. 4. - Le ministre de l'intérieur, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'équipement des transports et du logement, le secrétaire d'Etat au logement et le secrétaire d'Etat au budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 13 novembre 1998.

Le décret n° 2002-25 du 3 janvier 2002 relatif au supplément de loyer de solidarité

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE FRANCAISE.

du 6 janvier 2002 page 415.

Décret n° 2002-25 du 3 janvier 2002**modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif au supplément de loyer de solidarité.****NOR: EQUU0100366D**

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, des transports et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L. 441-3 dans sa rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu l'avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré (comité permanent) en date du 19 février 2001 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Article 1

L'article R. 441-21 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. - Dans les deuxième et troisième alinéas, le taux : « 40 % » est remplacé par le taux : « 60 % ».

II. - Le cinquième alinéa est supprimé.

Article 2

Le sixième alinéa de l'article R. 441-22 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les deux alinéas suivants :

« - ne peut excéder 1,5 lorsque le dépassement est au moins égal à 40 % et inférieur à 60 % ;

« - est au moins égale aux valeurs fixées au 1° de l'article R. 441-21 lorsque le dépassement est au moins égal à 60 %, sans pouvoir excéder 2 si le dépassement des plafonds de ressources est au moins égal à 60 % et inférieur à 80 % ».

Article 3

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, la secrétaire d'Etat au logement et la secrétaire d'Etat au budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 3 janvier 2002.

La circulaire n° 96-29 du 29 avril 1996

relative au supplément de loyer de solidarité

**BULLETIN OFFICIEL DU MINISTÈRE DE L'EQUIPEMENT, DU LOGEMENT,
DES TRANSPORTS ET DU TOURISME.**

N° 15 du 10 juin 1996.

**Circulaire n° 96-29 du 29 avril 1996
relative au supplément de loyer de solidarité
(loi n°96-162 du 4 mars 1996) (décret n° 96-355 du 25 avril 1996)**

NOR: LOGC9610070C

Une famille qui entre dans un logement H.L.M. bénéficie de la solidarité nationale à un niveau important, au travers des aides à la pierre. Cette aide est justifiée par le fait que cette famille a des ressources limitées, inférieures à un plafond.

Lorsque ses ressources viennent à excéder le plafond, cette famille peut conserver son logement H.L.M. car elle a droit au maintien dans les lieux. Cela contribue à la diversité d'occupation du parc social. Mais si le dépassement du plafond de ressources est significatif, il est juste que cette famille verse un supplément de loyer à son bailleur social.

Telle est la philosophie générale de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité.

Cette loi rend obligatoire le supplément de loyer pour tous les locataires de logements sociaux dont les ressources excèdent le plafond de 40 p. 100 au moins. Elle interdit le supplément de loyer pour les dépassements inférieurs à 10 p. 100 ainsi que, quel que soit l'importance du dépassement, dans les zones urbaines sensibles et dans les zones de revitalisation rurale.

Les bailleurs sociaux disposent de grandes marges de manœuvre pour établir leurs propres barèmes de supplément de loyer. Ils pourront notamment les modular selon la qualité et la localisation des immeubles et groupes d'immeubles et fixer, entre 10 p. 100 et 40 p. 100, le seuil de dépassement à partir duquel le supplément de loyer sera exigible.

Ces barèmes deviendront exécutoires après avoir été soumis à votre contrôle. La loi vous permet en effet de demander une seconde délibération comme en matière de fixation des loyers H.L.M. Je vous demande d'exercer ce contrôle avec la fermeté que justifie le souci d'une application stricte et équitable de la loi.

Ce n'est qu'à défaut de barème exécutoire adopté par le bailleur social que s'appliquera un barème national. A titre d'exemple, le montant du supplément de loyer pour un logement de 70 mètres carrés et un dépassement de 40 p. 100 du plafond de ressources est fixé par le barème national à :

- 231 F par mois à Paris et dans les communes limitrophes ;
- 182 F par mois dans les autres communes de l'agglomération de Paris et dans les communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles d'Ile-de-France ;
- 147 F par mois dans les autres communes d'Ile-de-France, dans les communes des agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, dans les communes des zones d'urbanisation et des villes hors de l'Ile-de-France ;
- 35 F par mois dans les autres communes de métropole et dans les départements d'outre-mer.

Vous trouverez ci-joint une instruction technique vous apportant toutes précisions nécessaires à la mise en oeuvre de la réforme du supplément de loyer, qui entrera en vigueur à compter du 1er mai 1996 selon le calendrier que détaille cette instruction.

Vous me rendrez compte sous le timbre DHC/DH des difficultés éventuelles d'application de la réforme du supplément de loyer de solidarité.

ANNEXE

**INSTRUCTION TECHNIQUE DU 29 AVRIL 1996
RELATIVE AU SUPPLEMENT DE LOYER DESOLIDARITE**

GENERALITES

Le supplément de loyer de solidarité est exigible du locataire lorsque les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent une certaine proportion du plafond de ressources fixé pour l'accès aux logements locatifs sociaux.

Le supplément de loyer est obligatoire lorsque le dépassement est d'au moins 40 p. 100.

Aucun supplément de loyer ne peut être exigé lorsque le dépassement est inférieur à 10 p. 100.

Lorsque le dépassement est compris entre 10 p. 100 et 40 p. 100, l'exigibilité de loyer relève de la décision du bailleur (cf. 4-1-1).

Le supplément de loyer de solidarité est applicable dans le parc locatif social, sauf des exceptions limitativement énumérées par la loi (cf. 2).

1. LES TEXTES APPLICABLES

Les textes sont issus de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité et du décret n° 96-355 du 25 avril 1996 modifiant le code de la construction et relatif au supplément de loyer de solidarité.

Ces textes étant pour l'essentiel codifiés, on se reportera donc aux articles suivants du code de la construction et de l'habitation :

- articles législatifs L. 441-3 à L. 441-15, L. 442-10, L. 443-12-1, L. 472-1-2 et L. 481-3 ;
- articles réglementaires R. 441-9 à R. 441-31, R. 472-1 et R. 481-4.

Les articles 13 de la loi du 4 mars 1996 et 4 du décret du 25 avril 1996 fixent le calendrier d'application de la réforme du supplément de loyer de solidarité.

2. LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ENTRANT DANS LE CHAMP D'APPLICATION DU SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE

Pour entrer dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité, le logement doit répondre aux conditions suivantes.

2.1. En ce qui concerne l'usage du logement

Le supplément de loyer de solidarité s'applique aux logements locatifs. A ce titre, les logements à usage mixte professionnel et d'habitation et ceux loués à une personne morale et donnés en sous location à des personnes physiques qui y habitent entrent dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité.

En revanche, sont hors du champ d'application du supplément de loyer de solidarité les locaux qui n'ont pas le caractère de logements locatifs. C'est par exemple le cas des logements-foyers, des logements annexes aux locations commerciales et faisant l'objet d'un bail commercial, des locaux loués à des associations de la loi 1901 dès lors que, conformément au bail, ils sont affectés à un usage autre que l'habitation.

2.2. En ce qui concerne la localisation du logement

Le supplément de loyer de solidarité s'applique en métropole et dans les départements d'outre-mer.

Toutefois, le supplément de loyer n'est pas applicable (art. L. 441-3, alinéa 5) :

- dans les zones urbaines sensibles (Z.U.S.), c'est-à-dire dans les grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts. La liste et la délimitation des zones urbaines sensibles sont actuellement définies par le décret n° 93-203 du 5 février 1993 ;
- dans les zones de revitalisation rurale (Z.R.R.) mentionnées à l'article 1465 A du code général des impôts. La liste et la délimitation des zones de revitalisation rurale sont actuellement définies par le décret n° 96-119 du 14 février 1996.

2.3. En ce qui concerne le statut, le propriétaire ou gestionnaire, le mode de financement du logement

En métropole, le supplément de loyer de solidarité est applicable :

- aux logements locatifs appartenant aux organismes d'H.L.M. ou gérés par eux, construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou conventionnés à l'A.P.L. (art. L. 441-1, alinéa 1, et L. 441-3, alinéa 1) ;
- aux logements locatifs appartenant aux S.E.M. et conventionnés à l'A.P.L. (art. L. 481-3) ;
- aux logements locatifs appartenant aux personnes morales autres que les organismes d'H.L.M. et les S.E.M., conventionnés à l'A.P.L. en application du 2° ou du 3° de l'article L. 351-2 (art. L. 441-13) ;
- et aux logements locatifs dits I.L.M. 28 appartenant aux bailleurs non H.L.M. (art. L. 442-10).

Dans les départements d'outre-mer, le supplément de loyer de solidarité est applicable :

- aux logements locatifs appartenant aux organismes d'H.L.M. ou gérés par eux, construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat (art. L. 441-1, alinéa 1, et L. 441-3, alinéa 1) ;
- et aux logements locatifs appartenant aux S.E.M. constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et aux S.E.M. locales, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat (art. L. 472-1-2).

Sont toutefois exclus du champ d'application du supplément de loyer de solidarité, en métropole et dans les départements d'outremer, les logements locatifs financés avec un P.L.A.-C.F.F. ou avec un P.C.L., les immeubles à loyer moyen dans les départements d'outre-mer et les logements locatifs ayant bénéficié d'une subvention de l'A.N.A.H. (art. L. 441-14). Ces exemptions présentent un caractère définitif, quel que soit le statut actuel des logements, du propriétaire ou du gestionnaire. Par exemple, un logement réhabilité à l'aide d'une subvention de l'A.N.A.H. et racheté ultérieurement par un organisme H.L.M. et conventionné à l'A.P.L. est hors du champ d'application du supplément de loyer de solidarité.

L'annexe I à la présente instruction récapitule dans le détail les catégories de logements qui entrent dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité et celles qui en sont exclues.

2.4. En ce qui concerne le locataire et les occupants

La loi (par exemple l'article L. 441-3, alinéa 1) opère une distinction normale entre le locataire et l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Le locataire est la ou les personnes, physiques ou morales, titulaire(s) du contrat de location consenti par le bailleur, que ces personnes occupent effectivement ou non le logement.

L'ensemble des personnes vivant au foyer est constitué par la collectivité des personnes physiques qui occupent effectivement le logement, qu'elles soient ou non titulaires du contrat de location consenti par le bailleur.

Le plus souvent, le locataire sera occupant du logement mais ne se confondra pas avec l'ensemble des personnes vivant au foyer. En cas de sous-location du logement lorsqu'elle est autorisée, le locataire n'est pas occupant du logement et les personnes vivant au foyer ne sont pas locataires mais sous-locataires.

Cette distinction entre locataire et ensemble des personnes vivant au foyer est importante pour l'application du supplément de loyer de solidarité. Par exemple, le supplément de loyer est exigible du locataire mais son assiette est évaluée en fonction du dépassement du plafond de ressources par l'ensemble de personnes vivant au foyer.

En ce qui concerne le champ d'application du supplément de loyer de solidarité, la qualité du locataire importe peu, qu'il soit personne morale ou personne physique. Ce qui compte, c'est que les occupants soient des personnes physiques.

3. LE PRINCIPE DE CALCUL DU SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE

Le supplément de loyer de solidarité n'est exigible qu'à partir d'un certain seuil de dépassement du plafond de ressources.

Lorsque ce seuil est atteint ou dépassé, le supplément de loyer se calcule comme le produit de deux termes (art. L. 441-4, alinéa 1) :

- le coefficient de dépassement du plafond de ressources, qui dépend de l'importance du dépassement du plafond de ressources et, éventuellement, du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer ;
- le supplément de loyer de référence du logement, qui ne dépend que du logement.

Le résultat de ce calcul est le montant du supplément de loyer avant plafonnement.

Il est ensuite opéré, le cas échéant, un plafonnement du supplément de loyer afin que ce dernier ne porte pas le taux d'effort au-delà de 25 p. 100 (cf. 5).

Le seuil, le coefficient de dépassement du plafond de ressources et le supplément de loyer de référence sont fixés soit par une délibération exécutoire du bailleur (cf. 4-1), soit par un barème national en l'absence de délibération exécutoire du bailleur (cf. 4-2).

4. LE CALCUL DU SUPPLEMENT DE LOYER AVANT PLAFONNEMENT

Ce calcul est fait soit en application d'une délibération exécutoire du bailleur (cf. 4-1), soit en application d'un barème national en l'absence de délibération exécutoire du bailleur (cf. 4-2).

4.1. Les modalités de calcul du supplément de loyer avant plafonnement fixées par délibération exécutoire du bailleur

Le bailleur dispose d'une grande latitude pour fixer le seuil, le coefficient de dépassement du plafond de ressources et le supplément de loyer de référence. Il doit toutefois respecter strictement l'encadrement prévu par la loi.

La délibération exécutoire du bailleur doit concerner l'ensemble de ses logements situés dans un même département (il ne s'agit bien entendu que des logements entrant dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité, tel qu'il est défini au 2 ; cette observation vaut pour l'ensemble de la présente instruction).

4.1.1. Le seuil de dépassement du plafond de ressources à partir duquel le supplément de loyer est exigible (art. L. 41-5)

Ce seuil est fixé par la délibération du bailleur. Il ne peut être ni inférieur à 10 p. 100 ni excéder 40 p. 100. Le bailleur doit retenir le même seuil pour l'ensemble de ses logements situés dans un même département. La modulation de ce seuil par le bailleur à l'intérieur d'un même département est contraire à la loi.

4.1.2. Le coefficient de dépassement du plafond de ressources fixé par délibération du bailleur (art. L. 441-5)

Le coefficient est déterminé par chaque bailleur en fonction :

- obligatoirement, de l'importance du dépassement du plafond de ressources ;
- facultativement, du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer.

Aucun autre critère ne peut légalement être pris en compte par le bailleur.

Que le nombre et l'âge des personnes vivant au foyer soient ou non pris en compte, la valeur du coefficient adoptée par le bailleur ne peut en aucun cas être inférieure à :

- 1 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 40 p. 100 et inférieur à 60 p. 100 ;
- 1,5 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 60 p. 100 et inférieur à 80 p. 100 ;
- 2 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 80 p. 100.

Pour les dépassements du plafond de ressources compris entre le seuil déterminé par le bailleur (cf. 4-1-1) et 40 p. 100, aucune règle écrit n'encadre la valeur du coefficient retenue par le bailleur.

Bien que cela relève du seul bon sens, il conviendra de s'assurer que la valeur du coefficient varie dans le même sens que l'importance du dépassement du plafond de ressources.

Le bailleur doit retenir le même coefficient de dépassement du plafond de ressources pour l'ensemble de ses logements situés dans un même département. La modulation de la valeur du coefficient par le bailleur à l'intérieur d'un même département est contraire à la loi.

4.1.3. Le supplément de loyer de référence fixé par délibération exécutoire du bailleur

Pour déterminer la grille des suppléments de loyer de référence applicable à ses logements dans le département, le bailleur dispose d'une importante latitude sous réserve de respecter les conditions posées par l'article L. 441-6.

Le barème est exprimé sous forme d'un montant en francs par mètre carré de surface habitable des logements.

L'utilisation d'une autre unité de surface (par exemple surface corrigée) est interdite et entacherait la délibération d'illégalité. Le barème est établi par immeuble ou groupe d'immeubles. Ainsi, tous les logements situés dans le même immeuble ou le même groupe d'immeubles doivent, sans dérogation possible, se voir appliquer le même montant de supplément de loyer de référence par mètre carré habitable.

Le tarif peut être modulé par le bailleur en tenant compte de la qualité et de la localisation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, à l'exclusion de tout autre paramètre.

Le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence de l'ensemble des logements du bailleur situés dans la même zone géographique du département doit être au moins égal à (art. R. 441-22 3°) :

- 3,30 F mensuels par mètre carré habitable en zone I bis (Paris et communes limitrophes) ;
- 2,60 F mensuels par mètre carré habitable dans les communes de la zone I autres que Paris et les communes limitrophes (autres communes de l'agglomération de Paris et communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région d'Île-de-France) ;
- 2,10 F mensuels par mètre carré habitable dans les communes de la zone II (autres communes de la région d'Île-de-France et, hors de cette région, dans les communes des agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, les communes rattachées à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat regroupant plus de 100000 habitants au dernier recensement partiel connu, et les communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles) ;
- 0,50 F mensuel par mètre carré habitable dans les départements d'outre-mer et dans les communes de métropole situées en dehors des zones I et II (zone III),

La liste des communes situées en zone I et en zone II est celle annexée au 4e arrêté du 17 mars 1978 relatif au classement des communes par zone géographiques, à l'exclusion de toute autre liste.

La surface habitable d'un logement est déterminée conformément à l'article R.111-2.

Le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence dans une zone du département se calcule comme la somme des suppléments de loyer de référence des logements du bailleur situés dans cette zone rapportée à la somme de leurs surfaces habitables.

4.1.4. Deux exemples de grille des suppléments de loyer de référence

Exemple n° 1

Un organisme d'H.L.M. a un patrimoine de 5 000 logements entrant dans le champ d'application du supplément de loyer, tous situés en zone II dans un même département.

L'organisme choisit de répartir ces logements en 3 catégories en fonction de la qualité et de la localisation des immeubles et groupes d'immeubles.

Dans chaque catégorie, le montant du supplément de loyer mensuel par mètre carré habitable est fixé par l'organisme à :

- 4 F en catégorie 1 ;
- 2,50 F en catégorie 2 ;
- 1 F en catégorie 3.

En zone II, le montant moyen par mètre carré des suppléments de loyer de référence doit être au moins égal à 2,10 F par mètre carré habitable.

Pour opérer cette comparaison, l'organisme dresse le tableau suivant :

en zone II	Supplément de loyer de référence mensuel en francs m² habitable	Somme des surfaces habitables des logements de catégorie, en m²	Somme des suppléments de loyer de référence mensuels des logements de la catégorie
1 000 logements en catégorie 1	4,00 F/m ² hab.	70 000 m ²	280 000 F
3 000 logements en catégorie 2	2,50 F/m ² hab.	210 000 m ²	525 000 F
1 000 logements en catégorie 3	1,00 F/m ² hab.	70 000 m ²	70 000 F
	Ensemble	350 000 m²	875 000 F

Somme des suppléments de loyer de référence mensuels de l'ensemble des logements : ...

875 000 F

Somme des surfaces habitables de l'ensemble des logements :

350 000 m²

Montant moyen au par m² habitable des suppléments de loyers de référence de l'ensemble

des logements : 875 000 F / 350 000 m² = 2,50F/m²

Montant minimum à respecter en zone II :

2,10 F/m²

Exemple n° 2

Un organisme d'HLM a un patrimoine de 9 000 logements entrant dans le champ d'application du supplément de loyer, situés dans un même département de petite couronne parisienne. 7 500 logements sont en zone I et 1 500 sont en zone I bis.

Dans chaque zone, l'organisme choisit de répartir ces logements en plusieurs catégories en fonction de la qualité et de la localisation des immeubles et groupes d'immeubles.

En zone I, l'organisme fixe le montant du supplément de loyer mensuel par mètre carré habitable à :

- 4,00 F en catégorie 1, pour 2 000 logements ;
- 2,50 F en catégorie 2, pour 4 000 logements ;
- 1,00 F en catégorie 3, pour 1 000 logements ;
- 0,00 F en catégorie 4, pour 500 logements.

Le choix d'un supplément de loyer de référence égal à zéro est possible sous réserve qu'il soit justifié par la qualité et la localisation des autres immeubles et groupes d'immeubles et dans le respect du minimum moyen. Ce choix sera motivé dans la délibération du bailleur.

En zone I bis, l'organisme fixe le montant du supplément de loyer mensuel par mètre carré habitable à :

- 4,00 F en catégorie 1, pour 1 000 logements ;
- 2,50 F en catégorie 2, pour 500 logements.

Le montant par mètre carré des suppléments de loyer de référence doit être au moins égal à 2,60 F par mètre carré en zone I et à 3,30 F par mètre carré en zone I bis. Pour opérer cette double comparaison, l'organisme dresse les deux tableaux suivants :

en zone I	Supplément de loyer de référence mensuel en francs m ² habitable	Somme des surfaces habitables des logements de catégorie, en m ²	Somme des suppléments de loyer de référence mensuels des logements de la catégorie
2 000 logements en catégorie 1	4,00 F/m ² hab.	136 000 m ²	544 000 F
4 000 logements en catégorie 2	2,50 F/m ² hab.	272 000 m ²	680 000 F
1 000 logements en catégorie 3	2,00 F/m ² hab.	68 000 m ²	136 000 F
500 logements en catégorie 4	0,00 F/m ² hab.	34 000 m ²	0 F
Ensemble		510 000 m ²	1 360 000 F
Somme des suppléments de loyer de référence mensuels de l'ensemble des logements : ...			1 360 000 F
Somme des surfaces habitables de l'ensemble des logements :			510 000 m ²
Montant moyen au par m ² habitable des suppléments de loyers de référence de l'ensemble des logements :			1 360 000 F / 510 000 m ² = 2,66F/m ²
Montant minimum à respecter en zone I:			2,60 F/m ²

en zone Ibis	Supplément de loyer de référence mensuel en francs m ² habitable	Somme des surfaces habitables des logements de catégorie, en m ²	Somme des suppléments de loyer de référence mensuels des logements de la catégorie
1 000 logements en catégorie 1	4,00 F/m ² hab.	65 000 m ²	260 000 F
500 logements en catégorie 2	2,50 F/m ² hab.	35 500 m ²	81 250 F
Ensemble		97 500 m ²	341 250 F
Somme des suppléments de loyer de référence mensuels de l'ensemble des logements : ...			341 250 F
Somme des surfaces habitables de l'ensemble des logements :			97 500 m ²
Montant moyen au par m ² habitable des suppléments de loyers de référence de l'ensemble des logements :			341 250 F / 97 500 m ² = 3,50F/m ²
Montant minimum à respecter en zone I:			3,30 F/m ²

4.2. Le barème national de supplément de loyer

Ce barème ne s'applique qu'en l'absence d'une délibération exécutoire du bailleur (art. L. 441-8, alinéa 1). Ce sera le cas lorsque le bailleur ne disposera pas dans le département d'une délibération exécutoire à la date du 1er août 1996 (cf. 14-1) ou, ultérieurement, en cas d'annulation juridictionnelle de la délibération exécutoire.

Le barème national est défini par l'article R. 441-21.

4.2.1. Le seuil de dépassement du plafond de ressources à partir duquel le supplément de loyer est exigible

Quand le barème national est applicable, le supplément de loyer de solidarité est exigible dès que le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 40 p. 100. Aucun supplément de loyer de solidarité ne peut être exigé lorsque le dépassement du plafond de ressources est inférieur à 40 p. 100.

4.2.2. Le coefficient de dépassement du plafond de ressources résultant du barème national

En application du 1° de l'article R. 441-21, la valeur du coefficient du dépassement du plafond de ressources est égale à :

- 1 lorsque le dépassement de plafond de ressources est au moins égal à 40 p.100 et inférieur à 60 p. 100 ;
- 1,5 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 60 p.100 et inférieur à 80 p. 100 ;
- 2 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 80 p.100.

4.2.3. Le supplément de loyer de référence résultant du barème national

La valeur du supplément de loyer de référence est fixée selon les zones géographiques par le 2° de l'article R. 441-21. Cette valeur est égale à :

- 3,30 F mensuels par mètre carré habitable en zone I bis ;
- 2,60 F mensuels par mètre carré habitable dans les communes de la zone I autres que Paris et les communes limitrophes ;
- 2,10 F mensuels par mètre carré habitable dans les communes de la zone II ;
- 0,50 F mensuel par mètre carré habitable dans les départements d'outre-mer et dans les communes de métropole situées en dehors des zones I et II (zone III).

4.3. L'application du barème national et l'application des modalités de calcul fixées par délibération exécutoire du bailleur sont, dans un même département, exclusives l'une de l'autre

Dans le même département le bailleur doit calculer pour tous ses logements le supplément de loyer avant plafonnement soit conformément aux modalités fixées par sa délibération exécutoire, soit conformément au barème national en l'absence de délibération exécutoire. Il serait contraire à la loi d'appliquer les modalités de la délibération à certains logements du bailleur et le barème national à d'autres. En outre, le "mixage" d'éléments du barème national et d'éléments de la délibération du bailleur fixant les modalités de calcul du supplément de loyer pour ses logements dans un même département n'est pas autorisé.

En revanche, le bailleur peut légalement faire le choix de délibérer pour ses logements dans un département et, n'ayant pas délibéré pour un autre département, d'y appliquer le barème national.

5. Le plafonnement du montant du supplément de loyer de solidarité

5.1. Règle de plafonnement

Le montant du supplément de loyer, cumulé avec le montant du loyer principal, ne peut excéder 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer (art. L. 441-4, alinéa 2 et art. R. 441-20, alinéa 3).

Cette règle s'applique de plein droit, sans que la délibération exécutoire du bailleur ait besoin d'y faire référence.

Après avoir calculé le supplément de loyer avant plafonnement comme le produit du coefficient du plafond de ressources par le supplément de loyer référence, le bailleur calculera la différence entre :

- 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer (et non celles du locataire), les ressources prises en compte étant celles définies au 6-2 ;
- et le montant du loyer principal (donc non compris les charges locatives).

Cette différence, si elle est positive, est le plafond de supplément de loyer.

Si cette différence est supérieure au montant du supplément de loyer avant plafonnement, ce montant n'est pas modifié.

Si cette différence est positive et inférieure au montant du supplément de loyer avant plafonnement, le montant du supplément de loyer est ramené à la valeur de cette différence.

Si cette différence est négative ou nulle, le montant du supplément de loyer est égal à zéro.

5.2. Trois exemples de calcul du supplément de loyer

Exemple 1

● Le ménage : un couple marié avec 2 enfants à charge et un seul salaire en zone III :

- revenu imposable 1994 (a) : 191 500 F
- plafond 1996 M + 2 conjoint inactif en zone III (b) : 114 031 F
- dépassement du plafond de ressources (a)/(b) - 1 : 68 p. 100

● Le barème national s'applique car l'organisme n'a pas délibéré :

- coefficient de dépassement du plafond de ressources pour un dépassement de 68 p. 100 (c) : 1,5
- supplément de loyer de référence mensuel par mètre carré habitable en zone III (d) : 0,50 F/m²
- surface habitable du logement (e) : 75 m²
- supplément de loyer mensuel avant plafonnement (f) = (c)*(d)*(e) : 56,25 F

● *Plafonnement :*

- 25 p. 100 du revenu imposable 1994 (g) : 47 875 F
- loyer annuel (25 F mensuel/mètre carré habitable) (h) : 22 500 F
- plafond annuel de supplément de loyer (i) = (g) - (h) : 25 375 F
- plafond mensuel de supplément de loyer (j) = (i)/12 : 2 114,58 F

● *Supplément de loyer mensuel :*

- la plus petite des valeurs (f) et (j) : 56,25 F

Exemple 2

● *Le ménage : une personne seule en zone I :*

- revenu imposable 1994 (a) : 121 000 F
- plafond 1996 isolé en zone I (b) : 78 046 F
- dépassement du plafond de ressources (a)/(b) - 1 : 55 p. 100

● *L'organisme dispose d'une délibération exécutoire fixant les modalités de calcul du supplément de loyer :*

- coefficient de dépassement du plafond de ressources pour la tranche de dépassement 50 p. 100 à 59,9 p. 100 (c) : 1,25
- supplément de loyer de référence mensuel par mètre carré habitable fixé par l'organisme (d) : 4,00 F/m²
- surface habitable du logement (e) : 80 m²
- supplément de loyer mensuel avant plafonnement (f) = (c)*(d)*(e) : 400,00 F

● *Plafonnement :*

- 25 p. 100 du revenu imposable 1994 (g) : 30 250 F
- loyer annuel (32 F mensuel/mètre carré habitable) (h) : 30 720 F
- plafond annuel de supplément de loyer (i) = (g) - (h). Le loyer annuel excédant 25 p. 100 du revenu imposable, ce plafond est égal à zéro (j) : 0 F

● *Supplément de loyer mensuel :*

- la plus petite des valeurs (f) et (j) : 0,00 F

Exemple 3

● *Le ménage : une personne seule en zone I :*

- revenu imposable 1994 (a) : 121 000 F
- plafond 1996 isolé en zone I (b) : 78 046 F
- dépassement du plafond de ressources (a)/(b) - 1 : 55 p. 100

● *L'organisme dispose d'une délibération exécutoire fixant les modalités de calcul du supplément de loyer :*

- coefficient de dépassement du plafond de ressources pour la tranche de dépassement 50 p. 100 à 59,9 p. 100 (c) : 1,25
- supplément de loyer de référence mensuel par mètre carré habitable fixé par l'organisme (d) : 4,00 F/m²
- surface habitable du logement (e) : 75 m²
- supplément de loyer mensuel avant plafonnement (f) = (c)*(d)*(e) : 375,00 F

● *Plafonnement :*

- 25 p. 100 du revenu imposable 1994 (g) : 30 250 F
- loyer annuel (32 F mensuel/mètre carré habitable) (h) : 28 800 F
- plafond annuel de supplément de loyer (i) = (g) - (h) : 1 450 F
- plafond mensuel de supplément de loyer (j) = (i)/12 : 120,83 F

● *Supplément de loyer mensuel :*

- la plus petite des valeurs (f) et (j) : 120,83 F

6. LE CALCUL DU DEPASSEMENT DU PLAFONDS DE RESSOURCES

Le dépassement du plafond de ressources est la fraction des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer (et non du locataire) qui excède le plafond applicable à cet ensemble de personnes. Son importance est évaluée en pourcentage de la valeur du plafond.

6.1. Le plafond de ressources

En métropole, les plafonds de ressources pour l'accès aux logements locatifs sociaux sont fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat. Ces plafonds sont actualisés tous les ans au 1er janvier. Les plafonds pris en compte pour calculer le supplément de loyer de solidarité sont (art. R. 441-23 1°) ceux de l'annexe I de l'arrêté du 29 juillet 1987, cest-à-dire ceux applicables pour l'attribution d'un logement P.L.A.-C.D.C. autre que très social. Il ne sera en aucun cas fait application des plafonds de l'annexe II de l'arrêté ou de tout autre plafond.

Dans les départements d'outre-mer, les plafonds de ressources pour l'accès aux logements locatifs sociaux sont fixés par le 4e arrêté du 13 mars 1986 relatif aux plafonds de ressources des locataires des logements locatifs sociaux construits dans les départements d'outre-mer. En pratique, ils sont égaux à ceux de la zone III de métropole minorés de 10 p. 100. Les plafonds pris en compte pour calculer le supplément de loyer de solidarité sont (art. R. 441-23 1°) ceux fixés par l'arrêté du 13 mars 1986 pour l'accès aux logements L.L.S. Il ne sera en aucun cas fait application des plafonds des logements L.L.S.S. ou de tout autre plafond.

Le plafond pris en compte est celui applicable à l'ensemble des personnes vivant au foyer à la date à laquelle le supplément de loyer de solidarité est exigé par le bailleur (art. L. 441-3, alinéa 3 et R. 441-23 1°). Ce plafond peut évoluer en cours d'année civile car il dépend de la composition du ménage occupant le logement et de l'activité du conjoint au sens de l'arrêté de 29 juillet 1987. La composition du ménage et l'activité du conjoint prises en compte par le bailleur au cours de l'année civile sont celles qui ressortent de l'enquête annuelle. Toutefois, en cas de modification en cours d'année, le plafond de ressources correspondant à la nouvelle situation du ménage est pris en compte par le bailleur à partir du mois qui suit celui au cours duquel le bailleur est informé de cette modification. Les plafonds retenus pour calculer le supplément de loyer de solidarité pendant l'année civile 1996 sont reproduits en annexe II à la présente instruction.

6.2. Les ressources (art. L. 441-3, alinéa 2 et R. 441-23 2°)

Les ressources prises en compte sont celles de l'ensemble des personnes vivant au foyer et non celles du locataire. Elles sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements sociaux.

Conformément à l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, est donc prise en compte la somme des revenus imposables à l'impôt sur le revenu de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Ces revenus figurent sur les avis d'imposition. Pour mémoire, il s'agit dans la majorité des cas du revenu après déduction des abattements de 10 et 20 p. 100.

En règle générale, il est tenu compte des revenus de l'année n - 2. Ainsi, en 1996, on retiendra les revenus de l'année 1994.

Toutefois, les revenus de l'année n - 1 ou des douze derniers mois de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont pris en compte s'ils sont globalement inférieurs d'au moins 10 p. 100 à ceux de l'année n - 2, sur demande formulée par le locataire qui doit évidemment apporter les justifications nécessaires.

7. LA DELIBERATION EXECUTOIRE DU BAILLEUR FIXANT LES MODALITES DE CALCUL DU SUPPLEMENT DE LOYER POUR SES LOGEMENTS DANS LE DEPARTEMENT

7.1. Contenu de la délibération (R. 441-22)

La délibération doit obligatoirement fixer l'ensemble des éléments permettant le calcul des suppléments de loyer pour l'ensemble des logements du bailleur dans le département. Son contenu doit permettre la vérification du respect des dispositions législatives et réglementaires.

La délibération fixe donc :

- le seuil de dépassement du plafond de ressources à partir duquel le supplément de loyer est exigible. Ce seuil ne peut ni être inférieur à 10 p. 100, ni être supérieur à 40 p. 100 ;
- la valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources, selon l'importance de ce dépassement. Cette valeur doit être déterminée par le bailleur pour tous les dépassements aux moins égaux au seuil. Le cas échéant, la valeur du coefficient peut tenir compte du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer ;
- le montant mensuel en francs par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence de chaque immeuble ou groupe d'immeubles, ainsi que l'identification précise de ces immeubles et groupes d'immeubles.

Sont obligatoirement annexés à cette délibération :

- le nombre de logements et la surface habitable de chaque immeuble ou groupe d'immeubles dans chaque zone géographique du département ;
- le calcul exhaustif du montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence pour l'ensemble des logements du bailleur dans chaque zone du département.

7.2. Adoption de la délibération par le bailleur et acquisition du caractère exécutoire

La délibération est adoptée par le bailleur selon ses règles propres.

Elle doit être communiquée dans son intégralité (donc y compris les annexes) au préfet du département de situation du siège social du bailleur et au préfet du département de situation des logements concernés (art. L. 441-7, alinéa 1).

Elle devient exécutoire si, dans le délai d'un mois à compter de sa communication au préfet du département de situation des logements, celui-ci n'a pas demandé une seconde délibération (art. L. 441-7, alinéa 2).

Si le préfet demande une seconde délibération, la première délibération ne peut en aucun cas devenir exécutoire.

Le bailleur, s'il le souhaite, peut procéder à une seconde délibération. Dans ce cas, la demande formulée par le préfet ainsi que les motifs écrits justifiant cette demande sont communiqués par le bailleur à chacun des membres de son organe délibérant préalablement à la seconde délibération (art. L. 441-7, alinéa3). L'inobservation de cette formalité entache de nullité la seconde délibération. Le texte de la seconde délibération doit donc mentionner expressément que cette formalité a été accomplie.

Lorsqu'une seconde délibération a été adoptée dans les conditions ci-dessus, elle est communiquée par le bailleur au préfet du département de situation des logements concernés. Elle devient exécutoire dès que le préfet a reçu cette communication (art. L. 441-7, alinéa 3 et R. 441-24, alinéa 2). Cette disposition ne fait pas obstacle à la mise en oeuvre ultérieure du contrôle de légalité.

7.3. Effet du caractère exécutoire

A compter du jour où la délibération, qu'il s'agisse de la première ou de la seconde, est devenue exécutoire, le bailleur exige dans le département le paiement du supplément de loyer qu'il calcule, avant plafonnement, selon les modalités déterminées par cette délibération.

Aucun supplément de loyer ne peut être calculé ou exigé sur le fondement d'une délibération non exécutoire.

En l'absence de délibération exécutoire, le bailleur exige dans le département le paiement du supplément de loyer qu'il calcule, avant plafonnement, selon les modalités du barème national (cf. 4-2).

7.4. La délibération est un acte administratif à caractère réglementaire, quel que soit le statut du bailleur

La délibération fixant les modalités de calcul du supplément de loyer présente le caractère d'un acte administratif, quel que soit le statut du bailleur. En effet, le bailleur est chargé d'une mission de service public et sa délibération concerne l'organisation même de ce service (cf. Conseil d'Etat, 1ermars 1995, M. Desaunay). Cette délibération constitue un acte administratif à caractère réglementaire (même arrêt).

Il en résulte que la juridiction administrative est compétente pour connaître du contentieux des délibérations fixant les modalités de calcul du supplément de loyer, quel que soit le statut du bailleur. Les règles générales du contentieux administratif sont applicables à ces délibérations. En particulier, le délai de recours du locataire contre la délibération ne commence à courir que lorsqu'elle a été portée à sa connaissance; l'appel mensuel du supplément de loyer ne constitue pas une information suffisante à cet égard.

8. LE CONTROLE PREFECTORAL DES DELIBERATIONS FIXANT LES MODALITES DE CALCUL DU SUPPLEMENT DE LOYER

En sus du contrôle de légalité préfectoral dans les cas où il peut être mis en oeuvre, le législateur a créé un contrôle des délibérations des bailleurs fixant les modalités de calcul du supplément de loyer.

Ce contrôle a pour objectif l'application stricte et équitable de la loi. Il doit donc être exercé avec fermeté tant en ce qui concerne la légalité qu'en ce qui concerne l'opportunité. Il se manifeste notamment par la possibilité ouverte au préfet de demander une seconde délibération.

8.1. Compétence

Le contrôle des délibérations fixant les modalités de calcul du supplément de loyer dans le département relève de la compétence du préfet du département de situation des logements.

8.2. Délai

Le délai imparti au préfet du département de situation des logements pour demander une seconde délibération est d'un mois à compter du jour où il a reçu communication de la délibération du bailleur, y compris les annexes mentionnés au 7-1.

8.3. Motivation de la demande de seconde délibération

La demande de seconde délibération doit être motivée. Cette motivation revêt une particulière importance car le législateur a tenu à préciser qu'elle sera communiquée à tous les membres de l'organe délibérant du bailleur préalablement à la seconde délibération.

8.4. Circonstances justifiant une demande de seconde délibération

Le législateur a expressément prévu un cas de demande de seconde délibération, eu égard au montant des loyers pratiqués dans le voisinage pour des immeubles ou groupes d'immeubles non sociaux équivalents (art. L. 441-7,alinéa 2).

D'autres cas relevant de la légalité ou de l'opportunité peuvent justifier une telle demande.

● **La légalité formelle** : il convient par exemple de vérifier que la délibération comporte l'intégralité des éléments mentionnés au 7-1 pour l'ensemble des logements de l'organisme dans le département (hormis, bien entendu, ceux qui n'entrent pas dans le champ de l'application du supplément de loyer), qu'elle ne procède pas (explicitement ou implicitement) à des exonérations non prévues par la loi, que les critères utilisés par le bailleur sont ceux fixés par la loi et qu'aucun autre critère n'est pris en compte, que le seuil de dépassement du plafond de ressources n'est ni inférieur à 10 p. 100 ni supérieur à 40 p. 100 et qu'un seuil unique est fixé par le bailleur dans le département, que le coefficient de dépassement du plafond de ressources respecte les minima mentionnés au 4-1-2 et que le même coefficient est adopté par le bailleur pour l'ensemble de ses logements dans le département, que les suppléments de loyer de référence sont exprimés en francs par mètre carré habitable et que leur montant moyen dans chaque zone est au moins égal aux valeurs mentionnées au 4-1-3, etc.;

● **La légalité au regard de l'erreur manifeste d'appréciation** : il peut s'agir du classement des immeubles ou groupes d'immeubles par rapport à leur qualité et leur localisation, de la hiérarchie des suppléments de loyer de référence, des conditions de prise en compte de l'âge et du nombre des personnes vivant au foyer, etc. ;

● **L'opportunité** : indépendamment de la légalité proprement dite, le préfet peut en opportunité demander une seconde délibération dans le cas où des éléments du barème adopté par le bailleur lui paraîtraient poser problème compte tenu des circonstances et des situations locales.

8.5. Suites à donner à la seconde délibération

La seconde délibération est exécutoire dès que le préfet du département de situation des logements en a reçu communication. Cette disposition ne fait pas obstacle à l'exercice du contrôle de légalité préfectoral lorsqu'il peut être mis en oeuvre. Le contrôle de légalité s'exercera en particulier si les illégalités ou erreurs manifestes d'appréciation opposées à la première délibération subsistent en tout ou partie dans la seconde ainsi que lorsqu'il n'apparaît pas dans le texte de la seconde délibération que les motifs de sa demande par le préfet ont été communiqués aux membres de l'organe délibérant préalablement à la seconde délibération.

9. L'INFORMATION DU LOCATAIRE ET L'EXIGIBILITE DU SUPPLEMENT DE LOYER

Le supplément de loyer est exigible du locataire et de personne d'autre. Il sera, par souci de simplicité, mis en recouvrement en même temps que le loyer principal et apparaîtra donc sur le même avis d'échéance que ce dernier.

Préalablement à toute mise en recouvrement, le bailleur fournira au locataire une information complète lui permettant de vérifier le montant du supplément de loyer exigé. Cette information comportera au moins :

- l'indication que le supplément de loyer est calculé avant plafonnement en application du barème national ou en application de la délibération exécutoire du bailleur (dans ce dernier cas, il est recommandé de fournir une copie de délibération) ;
- le détail du calcul du supplément de loyer exigé du locataire ;
- calcul du dépassement du plafond de ressources (ressources prises en compte, catégorie de ménage au sens de l'arrêté du 29 juillet 1987, plafond de ressources) ;
- coefficient de dépassement du plafond de ressources ;
- supplément de loyer de référence du logement (montant par mètre carré habitable du supplément de loyer applicable à l'immeuble ou au groupe d'immeubles, surface habitable du logement) ;
- supplément de loyer avant plafonnement ;
- plafond du supplément de loyer et supplément de loyer après plafonnement.

Il sera rappelé au locataire que toute modification de la situation de l'ensemble des personnes vivant au foyer pouvant influer sur le dépassement de plafond de ressources (modification de la catégorie du ménage, baisse de ressources d'au moins 10 p. 100) sera prise en compte en cours d'année civil lorsque le locataire en aura informé le bailleur.

10. L'ENQUETE « RESSOURCES » ANNUELLE (art. L. 441-9)

Chaque bailleur doit effectuer annuellement une enquête auprès de ses locataires en vue de la mise en oeuvre du supplément de loyer de solidarité.

L'enquête est soumise aux procédures de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

10.1. Champ de l'enquête

Elle est effectuée auprès de tous les locataires des logements entrant dans le champ d'application du supplément de loyer. Il n'y a pas lieu de procéder à une enquête auprès des locataires des logements hors champ d'application (logements situés en Z.U.S. ou en Z.R.R., logements financés avec un P.L.A.-C.F.F., etc.) et en tout état de cause les locataires ne sont pas tenus d'y répondre.

Les bailleurs sont dispensés (art. L. 441-9, alinéa 1) de procéder à l'enquête auprès des locataires-occupants bénéficiant de l'A.P.L. car les ressources de ces derniers sont inférieures au plafond de ressources.

L'enquête étant effectuée auprès du locataire, il appartient à ce dernier d'obtenir les renseignements nécessaires auprès des personnes vivant au foyer.

10.2. Contenu de l'enquête

Le bailleur demande au locataire communication :

- des avis d'imposition ou de non imposition à l'impôt sur le revenu ;
- et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer permettant de calculer l'importance du dépassement du plafond de ressources et de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer.

Pour la mise en oeuvre du supplément de loyer de l'année n, l'enquête porte sur les ressources de l'année n-2 et sur les éléments permettant de déterminer le plafond de ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer, ces éléments étant appréciés à la date de l'enquête. Peuvent ainsi être demandés le nombre des personnes vivant au foyer et leur âge, le nombre des personnes à charge et la justification que ces personnes sont à charge, la date du mariage des conjoints.

Le locataire n'est pas tenu de fournir des renseignements autres que ceux mentionnés ci-dessus.

Les questionnaires transmis aux locataires préciseront qu'il sera tenu compte en cours d'année, sur justification, des changements de situation de l'ensemble des personnes vivant au foyer ayant un effet sur le niveau du plafond de ces dernières et des baisses de ressources supérieures à 10 p. 100. Ils inviteront les locataires à informer le bailleur de ces modifications.

10.3. Déroulement de l'enquête et liquidation provisoire du supplément de loyer

A compter de la demande du bailleur, le locataire (et non les personnes vivant au foyer) dispose d'un délai d'un mois pour répondre. En l'absence de réponse dans le délai d'un mois, le bailleur met le locataire en demeure de répondre à l'enquête, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La mise en demeure, doit à peine de nullité, reproduire intégralement le texte de l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut de réponse du locataire dans le délai de 15 jours à compter de la mise en demeure, le bailleur liquide provisoirement le supplément de loyer de solidarité et le met en recouvrement. Faute pour le bailleur de connaître les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer, la valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources est forfaitisée. La valeur forfaitaire est celle du coefficient maximal adopté par le bailleur dans le département si sa délibération exécutoire en fait apparaître un ou, à défaut, est égale à 2 (R.441-25). Le bailleur perçoit en outre une indemnité pour frais de dossier. Le montant de cette indemnité, fixé par délibération du bailleur, ne peut excéder 150 francs (articles L. 441-9 alinéa 2 et R. 441-26) et ne peut être exigé qu'une seule fois. Il reste définitivement acquis au bailleur.

Lorsque le locataire a communiqué les avis d'imposition et les renseignements demandés, le bailleur procède à la liquidation définitive du supplément de loyer afférent à la période de retard. En cas de trop-perçu par le bailleur, le locataire doit être remboursé par le bailleur dans les deux mois de sa réponse à l'enquête "ressources".

10.4. Périodicité et calendrier de l'enquête

L'enquête est annuelle. Le bailleur y procède lorsque les avis d'imposition sont disponibles.

11. LES SANCTIONS A L'ENCONTRE DES BAILLEURS SOCIAUX (art. L. 441-11)

Le bailleur qui n'a pas exigé le paiement du supplément de loyer ou qui n'a 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 50 p. 100 des sommes exigibles et non mises en recouvrement.

Pour la mise en oeuvre de cette sanction, le préfet du département de situation des logements notifie au bailleur les manquements retenus à son encontre et le montant de la pénalité susceptible d'être encourue. La notification doit mentionner que le bailleur dispose d'un mois pour faire valoir ses observations au préfet (R. 441-28 alinéa 1).

A l'issue de ce délai, le préfet prononce la sanction et la notifie au bailleur. Il met la pénalité en recouvrement au profit de l'Etat dans les conditions du décret du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique (R. 441-28, alinéa 3).

12. L'ETABLISSEMENT DES STATISTIQUES ET LES RAPPORTS D'INFORMATION

Les bailleurs communiqueront annuellement, au plus tard le 1er juin, au préfet du département de situation des logements des renseignements statistiques et financiers sur l'application du supplément de loyer (art. L. 441-10 et R.441-27). Ces renseignements seront fournis pour la première fois en 1997. La liste des renseignements et les modalités de leur présentation seront déterminées par un arrêté du ministre chargé du logement à intervenir dans les prochaines semaines.

Le préfet établira à partir de ces renseignements un rapport annuel sur l'application du supplément de loyer dans le département. Ce rapport sera soumis pour avis au conseil départemental de l'habitat.

A partir des rapports départementaux, le Gouvernement établira un rapport national qui sera déposé sur le bureau des Assemblées.

13. L' IMPUTATION DU SUPPLEMENT DE LOYER SUR LE PRIX D'ACHAT D'UN LOGEMENT HLM

Lorsqu'un locataire achète à un organisme d'H.L.M. le logement qu'il occupe, les suppléments de loyer payés au cours des cinq années qui précèdent l'acte authentique s'imputent sur le prix (art. L. 443-12-1). Cette disposition s'applique à tous les suppléments de loyer payés par le locataire, même s'ils sont antérieurs à la loi du 4 mars 1996, et aux ventes conclues à partir du 6 mars 1996.

14. LES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET D'ENTREE EN VIGUEUR

Les conditions d'entrée en vigueur de la réforme du supplément de loyer sont fixées par l'article 13 de la loi du 4 mars 1996 et l'article 4 du décret du 25 avril 1996.

14.1. Conditions générales d'entrée en vigueur

La date d'entrée en vigueur est fixée au 1er mai 1996. Certaines dispositions de la loi du 4 mars 1996 ne s'appliqueront qu'à l'expiration du troisième mois suivant le 1er mai, soit le 1er août 1996.

Le calendrier est le suivant :

A partir du 1er mai 1996, les bailleurs peuvent prendre la délibération fixant les modalités de calcul du supplément de loyer pour leurs logements dans le département. Les délibérations prises antérieurement à cette date sont dépourvues de base légale. Lorsque cette délibération est devenue exécutoire, le bailleur exige le supplément de loyer qu'il calcule, avant plafonnement, selon les modalités de cette délibération.

A partir du 1er août 1996, le bailleur est obligé de percevoir le supplément de loyer. Deux situations pourront être rencontrées :

- si à cette date le bailleur dispose d'une délibération exécutoire fixant les modalités de calcul du supplément de loyer pour ses logements dans le département, il fait application de cette délibération. En particulier, le supplément de loyer est exigible à partir du seuil de dépassement du plafond de ressources fixé par cette délibération ;
- si à cette date le bailleur ne dispose pas d'une délibération exécutoire fixant les modalités de calcul du supplément de loyer pour ses logements dans le département, il fait application du barème national. En particulier, le supplément de loyer est exigible à partir d'un dépassement du plafond de ressources égal à 40 p. 100. Dès que le bailleur disposera d'une délibération exécutoire dans le département, il fera application de cette délibération.

Conformément à l'alinéa 2 de l'article 13 de la loi du 4 mars 1996, le bailleur n'est obligé de percevoir le supplément de loyer dans la période du 1er mai au 31 juillet 1996 qu'à partir du jour où il dispose d'une délibération exécutoire.

14.2. Maintien temporaire de certains effets des barèmes de supplément de loyer adoptés sur le fondement de la législation antérieure.

Les barèmes de supplément de loyer établis en application de l'article L.441-3 dans sa rédaction issue de la loi du 23 décembre 1986 conserveront temporairement certains effets au-delà du 1er mai 1996 (alinéa 4 de l'article 13 de la loi du 4 mars 1996).

Les bailleurs pourront temporairement continuer à exiger le paiement du supplément de loyer sur le fondement de ces barèmes sous réserve de se limiter strictement au champ d'application fixé par la loi du 4 mars 1996.

En particulier, à compter du 1er mai 1996, aucun supplément de loyer ne pourra plus être appliqué dans les zones de revitalisation rurale. Aucun supplément de loyer ne pourra plus être appliqué aux logements locatifs financés avec un P.L.A.-C.F.F. ou avec un P.C.L., aux immeubles à loyer moyen dans les départements d'outre-mer, et aux logements locatifs ayant bénéficié d'une subvention de l'A.N.A.H. Aucun supplément de loyer ne pourra être exigé pour un dépassement du plafond de ressources inférieur à 10 p. 100. Ces interdictions ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Cette période transitoire prend fin dès que le bailleur dispose d'une délibération exécutoire fixant les modalités de calcul du supplément de loyer pour ses logements dans le département et au plus tard le 31 juillet 1996.

14.3. Dispositions particulières relatives à l'enquête "ressources"

Les dispositions de l'article L. 441-9 relatives à l'enquête "ressources" sont entrées en vigueur dès la publication de la loi du 4 mars 1996 (art. 13 de la loi du 4 mars 1996, alinéa 3).

En outre, et à titre transitoire, les renseignements mentionnés à l'article L. 441-9 et détenus par des organismes d'H.L.M. à partir d'enquêtes réalisées au second semestre 1995 et portant sur les ressources de l'année 1994 peuvent être pris en compte pour le calcul du supplément de loyer de solidarité perçu en 1996 (art. 3 de la loi du 4 mars 1996).

ANNEXE I

Logements locatifs sociaux entrant dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité

1. Logements locatifs sociaux conventionnés à l'A.P.L. en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2

- Logements conventionnés appartenant aux organismes d'H.L.M. ou gérés par eux ou appartenant aux S.E.M., ayant bénéficié d'un P.L.A.-C.D.C. (ordinaire, TS ou d'insertion), de la Palulos ou ayant été conventionnés sans travaux ;
- Logements conventionnés appartenant à d'autres bailleurs personnes morales, ayant bénéficié d'un P.L.A.-C.D.C. T.S. ou d'insertion (cas des collectivités territoriales ou de leurs groupements et des organismes mentionnés au 3° de l'article R. 331-14), ou ayant bénéficié de la Palulos (cas des établissements publics à caractère administratif sous tutelle des collectivités locales et gestionnaires de logements, des communes ne disposant pas d'établissements publics à caractère administratif placés sous leur tutelle et gestionnaires de logements, des houillères de bassin, des sociétés immobilières à participation majoritaire de la C.D.C. et de toutes les personnes morales mentionnées à l'article R. 323-1).

2. Logements locatifs sociaux non conventionnés à l'A.P.L.

● En métropole :

- logements non conventionnés appartenant aux organismes d'H.L.M. ou gérés par eux, lorsqu'ils ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat (P.S.R., P.L.R., H.L.M.O., I.L.M.). Sont exclus les I.L.N. et les logements financés sans concours financier de l'Etat, notamment les P.L.I. et P.L.S. ;
- logements I.L.M. 28 non conventionnés appartenant à un bailleur non H.L.M.

- **Dans les départements d'outre-mer**, logements appartenant aux organismes d'H.L.M. ou gérés par eux ou appartenant à une S.E.M. de la loi du 30 avril 1946 ou à une S.E.M. locale, lorsqu'ils ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat (P.S.R., P.L.R., H.L.M.O., L.L.S., L.L.S.S.), à l'exclusion des immeubles à loyer moyen et des logements financés sans concours financier de l'Etat.

3. Dans tous les cas, qu'ils soient conventionnés ou non à l'A.P.L., sont exclus du champ d'application du supplément de loyer les logements-foyers, les logements ayant bénéficié d'une subvention de l'A.N.A.H., d'un P.L.A.-C.F.F. ou d'un P.C.L., les P.A.P. locatifs, les R.A.P.A.P.L.A. et les logements situés en zone urbaine sensible ou en zone de revitalisation rurale.

Le ministre délégué au logement,

Texte non paru au Journal officiel.

L'arrêté du 31 janvier 2002

**fixant pour l'année 2002, les modalités de présentation
des renseignements statistiques départementaux
relatifs au SLS**

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Décret du 11 mars 2002 approuvant les statuts de l'association financière mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002

NOM : 400002007870

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, des transports et du logement et du 11 hôte de l'équipement, des transports et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 313-1, L. 313-20 et L. 441-20;

Vu la loi de finances pour 2002 (n° 2002-1275) du 28 décembre 2001, notamment ses articles 26 et 116;

Vu les statuts adoptés le 7 janvier 2002 par l'assemblée générale des membres fondateurs de l'association l'entente logement;

Décret

Art. 1^{er} - Les statuts de l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 susvisée, annexés au présent décret, sont approuvés (1).

Toute modification ou addition portant sur les points détaillés à l'annexe 1 de ces statuts doit être approuvée par décret.

Art. 2. - Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, la secrétaire d'Etat au logement et la secrétaire d'Etat au budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel de la République française*.

Paris, le 11 mars 2002

Le ministre des transports

Yves Lévy

Le ministre de l'équipement, des transports et du logement
Jean-Claude Claviere

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie
Lionel Jospin

Le secrétaire d'Etat au logement
Marie-Noëlle Lienemann

Le secrétaire d'Etat au budget
Pascal Bessy

(1) L'entente sera alors déclarée à la publication au *Journal officiel du ministère de l'équipement, des transports et du logement*. Elle peut être déclarée au siège de l'association l'entente logement, 110, rue Léopold, 75017 Paris.

Arrêté du 31 janvier 2002 fixant pour l'année 2002 la nature et les modalités de présentation par les bailleurs sociaux des renseignements statistiques relatifs au supplément de loyer de solidarité

NOM : 400002001054

La secrétaire d'Etat au logement,

Vu les articles L. 441-10 et R. 441-27 du code de la construction et de l'habitation;

Vu l'avis du Conseil supérieur des bailleurs sociaux inscrit au dépôt permanent en date du 9 novembre 1996;

Arrêté

Art. 1^{er} - La nature et les modalités de présentation des renseignements ci-dessous relatifs au supplément de loyer de solidarité mentionnées aux articles L. 441-10 et R. 441-27 du code de la construction et de l'habitation sont fixées pour l'année 2002 conformément aux annexes B.1 et B.11 du présent arrêté.

Ces renseignements seront fournis par les bailleurs sociaux au préfet du lieu de situation des logements au plus tard le 1^{er} juin 2002.

Art. 2. - Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel de la République française*.

Paris, le 31 janvier 2002

Par la secrétaire d'Etat et par décret
Le directeur général de l'urbanisme
de l'habitat et de la construction,
F. Di Capo

ANNEXE B.1

1. RENSEIGNEMENTS SUR LE BAILLEUR

A renseigner par le bailleur qui dispose d'une délibération ou d'un arrêté fixant les modalités de calcul du supplément de loyer pour les logements dans le département ou dans l'ensemble du département au 1^{er} janvier 2002.

En application des articles L. 441-10 et R. 441-27 du code de la construction et de l'habitation, les bailleurs sociaux communiquent à l'administration des renseignements suivants sur l'application du supplément de loyer. Ces renseignements permettent notamment l'établissement de rapports annuels summis dans chaque département au conseil départemental de l'habitat, et d'un rapport national déposé par le Gouvernement au Bureau des associations.

À cette fin, chaque bailleur renseigne un formulaire pour ses logements locatifs sociaux dans une même zone géographique (cf. annexe 1 à la rubrique 2.1.1 et 3.1 d'un département).

Le bailleur renseigne le présent formulaire s'il dispose d'une délibération établissant qui fixe les modalités de calcul du supplément de loyer pour ses logements dans le département au 1^{er} janvier 2002.

Il renseigne le formulaire B.11 s'il ne dispose pas d'une délibération établissant qui fixe les modalités de calcul du supplément de loyer pour ses logements dans le département et applique le tableau national au 1^{er} janvier 2002.

Rappel. Pour la définition de la délibération établie, on peut consulter les articles L. 441-7 et R. 441-21 du code de la construction et de l'habitation ainsi que la circulaire n° 96-29 du 29 avril 1996 et 7.2 de l'inspiration technique du 29 avril 1996 relative au supplément de loyer de solidarité.

Dans le cas où le bailleur a donné un logement en location à une personne morale qui souhaite ce logement à disposition de personnes physiques, la personne morale demande les renseignements aux occupants et se renseigne au bailleur.

Sur demande écrite, les informations demandées concernent la situation des logements et des occupants au 1^{er} janvier 2002.

Le ou les bailleurs doivent leur adresses au préfet du département de l'équipement du département concerné au plus tard le 1^{er} juin 2002.

Textes à consulter :

• code de la construction et de l'habitation, articles L. 441-3 à L. 441-15, L. 442-10, L. 443-1-1, L. 442-1-2 et L. 443-1 issus de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996; articles R. 441-14 à R. 441-31, R. 442-2 et R. 443-4 issus du décret n° 96-145 du 26 août 1996 modifié par le décret n° 96-1205 du 13 novembre 1996 et le décret n° 2002-25 du 5 janvier 2002; les articles L. 441-1 à L. 441-15 modifiés. Rappel : l'article L. 441-1 a été modifié successivement par : le décret d'orientation n° 96-157 du 29 juillet 1996 relatif à la lutte contre les exclusions et le décret n° 2000-1205 du 13 décembre 2000 relatif à la solidarité et au renouvellement urbain;

• arrêté n° 96-26 du 29 avril 1996 (agrement d'inspiration et d'application technique du 29 avril 1996) relatif au supplément de loyer de solidarité circulaire n° 96-215 du 29 novembre 1996 (agrement d'inspiration et d'application technique du 29 novembre 1996);

IDENTIFICATION

Code du département	75
Zone	Réseau les ménages non en
Communes de la zone de Paris et R. 441-21	75

Communes du 2^e item du 2^e de l'article R. 441-21-22

0,0 Zone 1 (hors ZUS)

Communes du 3^e item du 2^e de l'article R. 441-21-23

0,0 Zone 2

Communes de métropole et des DOM d'au moins du 2^e de l'article R. 441-21-24

0,0 Zone 3

Réseau social du bailleur

0,0

N° 2008

0,0

Statut du bailleur

Barème de participation

0,00 Offre HLM ou PAP

0,00 SA ou fondation d'HLM

0,00 Coopérative de bailleur d'HLM

0,00 SEM

0,00 Entité contrôlée à participation majoritaire de la CDR

0,00 Autre bailleur non HLM

1. Des logements sont adossés à ZUS et dans les zones sensibles. 2. Les logements sont situés dans les zones sensibles de l'application de l'offre d'habitat et dans les zones urbaines sensibles et des zones sensibles de la région d'Île-de-France.

3. Les logements sont inscrits dans le code de la région d'Île-de-France dans les agglomérations et communes urbaines de plus de 100 000 habitants, dans les communes rattachées à un établissement public de coopération intercommunale compétent pour la mise en place d'un programme local d'habitat régional pour de l'offre d'habitat et dans les zones sensibles de la région d'Île-de-France.

4. Les logements sont situés dans les départements d'Île-de-France et dans le reste de l'ensemble national.

PATRIMOINE BIMATIER SOCIAL

1. Logements locatifs sociaux du bailleur dans la zone

On compte 0,0 logements locatifs sociaux du bailleur dans la zone, dont 0,00 sont éligibles.

Logements locatifs sociaux conventionnés à l'APH, en application des 3^e et 4^e de l'article L. 391-2

ce sont les logements conventionnés appartenant aux organismes d'HLM ou gérés par eux ou appartenant aux SEM ayant bénéficié d'un PLI N° d'au moins 10, d'un PLI/CDC d'au moins 15, d'insertion ou d'intégration, de la PAU, d'OB ou ayant été conventionnés sans travaux.

ce sont les logements conventionnés appartenant à d'autres bailleurs privés éligibles, ayant bénéficié d'un PLI N° d'au moins 10, d'un PLI/CDC 15, d'insertion ou d'intégration, et ayant bénéficié de la PAU/PLI.

logements locatifs sociaux non conventionnés à l'APH.

ce sont les logements HLM 24 ans ou moins appartenant à un bailleur non HLM. Ces logements non conventionnés appartiennent aux organismes d'HLM ou gérés par eux, jusqu'à ce qu'ils soient conventionnés, aménagés et adaptés avec le financement financier de l'Etat (PSR, PR, PMSI, HLM). Sont exclus les HLM et les logements financés sous contours financier de l'Etat, notamment les PLI et PLI.

dans les départements d'Île-de-France, ce sont les logements appartenant aux organismes d'HLM ou gérés par eux ou appartenant à une SEM de la loi du 10 avril 1946 ou à une SEM locale, lorsque ces derniers acquièrent, aménagent

avec le concours financier de l'Etat (PSR, PR, HLM), LIA, 24 ans et destinés à leur intérêt et des logements financés sous contours financier de l'Etat, en vertu des lois sur les logements sociaux, les logements ayant bénéficié d'une subvention de l'ANAH d'un PLI/CDC ou d'un PLI, ou PAP (exclu les RAPAPLAs et les logements de location).

Nombre de logements répondant à la définition ci-dessus dans la zone, compris ceux situés en zone urbaine sensible (ZUS) ou en zone de revitalisation rurale (ZRR) :

0,0

2. Logements exemptés du supplément de loyer en raison de leur localisation :

Parmi les logements compris à la rubrique 1, nombre de logements situés

En zone urbaine sensible (ZUS) : 0,0

En zone de revitalisation rurale (ZRR) : 0,0

Total (2 + 3 + 4 + 5 + 6) : 0,0

3. Logements occupés ou vacants entrant dans le champ d'application du supplément de loyer :

Nombre de ces logements (4 + 5 + 6 + 7) : 0,0

Somme des surfaces utiles des logements occupés de ces logements : 0,0 m²

4. Nombre de logements vacants :

Parmi les logements compris à la rubrique 1, le nombre de logements vacants compris tous les logements vacants au 1er février 2002, quelle que soit la durée de la vacance :

0,0

5. Logements occupés et entrant dans le champ d'application du supplément de loyer :

Nombre de ces logements (4 + 5 + 6 + 7 + 8) : 0,0

Moyenne en m² d'aires d'habitat des logements occupés pour ces logements au 1er février 2002 : 0,0 m²

ENQUETE SURVEILLANT DE L'APH

6. Nombre de logements dont le locataire n'a pas répondu à l'enquête dans le délai d'un mois prévu à l'article L. 441-9 :

Nombre : 0,0

7. Parmi les logements compris à la rubrique 5 et logements occupés et entrant dans le champ d'application du supplément de loyer, nombre de logements dont les revenus nets imposables de l'annexe N° 2 de l'ensemble des personnes résidant au foyer excèdent le plafond de ressources :

De 0 à moins de 10% : 0,0

De 10% à moins de 20% : 0,0

De 20% à moins de 30% : 0,0

De 30% à moins de 40% : 0,0

De 40% à moins de 50% : 0,0

De 50% à moins de 60% : 0,0

De 60% à moins de 100% : 0,0

De 100% à moins de 150% : 0,0

De 150% à moins de 200% : 0,0

De 200% et plus : 0,0

Total (2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8) : 0,0

En renseignant la rubrique 7, ne pas tenir compte des cas dans lesquels les ressources ne sont pas connues (par exemple locataire n'ayant pas répondu à l'enquête ressources).

**BAROMETRE DE SUPPLEMENT DE LOYER
ADOPTÉ PAR LE BAILE 1.441-17 EXÉCUTIVE
AU 1^{er} MARS 2002**

8. Le barème de supplément de loyer appliqué par le bailleur a-t-il été remplacé au cours de l'année précédente par un barème fixé par une délibération exécutive et appliquée au 1^{er} février 2002 (appelée l'année précédente d'un barème national) :

Barème national établi	
<input checked="" type="checkbox"/>	OUI
<input type="checkbox"/>	NON

9. Seuil de dépassement du plafond de ressources à partir duquel le bailleur a décidé d'appliquer le supplément de loyer au 1^{er} février 2002 :

Dès que le loyer dépasse	
<input type="checkbox"/>	Seuil égal à 20 %
<input type="checkbox"/>	Seuil compris entre 20 et 25 %
<input type="checkbox"/>	Seuil égal à 25 %
<input type="checkbox"/>	Seuil compris entre 25 et 30 %
<input type="checkbox"/>	Seuil égal à 30 %
<input type="checkbox"/>	Seuil compris entre 30 et 35 %
<input type="checkbox"/>	Seuil égal à 35 %
<input type="checkbox"/>	Seuil compris entre 35 et 40 %
<input type="checkbox"/>	Seuil égal à 40 %
<input type="checkbox"/>	Seuil compris entre 40 et 45 %
<input checked="" type="checkbox"/>	Seuil égal à 45 %

10. Indiquer la valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources adopté par le bailleur dans le département dans lequel le dépassement de l'age a été tenu compte de l'age et du nombre de personnes vivant au foyer :

Chaque valeur est exprimée avec deux décimales.

Valueur pour un dépassement de 20 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 25 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 30 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 35 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 40 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 45 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 50 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 55 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 60 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 65 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 70 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 75 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 80 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 85 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 90 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 95 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 100 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 105 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 110 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 115 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 120 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 125 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 130 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 135 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 140 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 145 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 150 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 155 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 160 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 165 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 170 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 175 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 180 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 185 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 190 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 195 %	<input type="checkbox"/>
Valueur pour un dépassement de 200 %	<input type="checkbox"/>

11. Le coefficient de dépassement du plafond de ressources adopté par le bailleur dans le département prend-il en compte l'âge des personnes vivant au foyer :

Dès que le loyer dépasse	
<input checked="" type="checkbox"/>	OUI
<input type="checkbox"/>	NON

12. Nombre des personnes vivant au foyer :

1	0
2	1
3	2
4	3
5	4
6	5
7	6
8	7
9	8
10	9
11	10
12	11
13	12
14	13
15	14
16	15
17	16
18	17
19	18
20	19
21	20
22	21
23	22
24	23
25	24
26	25
27	26
28	27
29	28
30	29
31	30
32	31
33	32
34	33
35	34
36	35
37	36
38	37
39	38
40	39
41	40
42	41
43	42
44	43
45	44
46	45
47	46
48	47
49	48
50	49
51	50
52	51
53	52
54	53
55	54
56	55
57	56
58	57
59	58
60	59
61	60
62	61
63	62
64	63
65	64
66	65
67	66
68	67
69	68
70	69
71	70
72	71
73	72
74	73
75	74
76	75
77	76
78	77
79	78
80	79
81	80
82	81
83	82
84	83
85	84
86	85
87	86
88	87
89	88
90	89
91	90
92	91
93	92
94	93
95	94
96	95
97	96
98	97
99	98
100	99
101	100
102	101
103	102
104	103
105	104
106	105
107	106
108	107
109	108
110	109
111	110
112	111
113	112
114	113
115	114
116	115
117	116
118	117
119	118
120	119
121	120
122	121
123	122
124	123
125	124
126	125
127	126
128	127
129	128
130	129
131	130
132	131
133	132
134	133
135	134
136	135
137	136
138	137
139	138
140	139
141	140
142	141
143	142
144	143
145	144
146	145
147	146
148	147
149	148
150	149
151	150
152	151
153	152
154	153
155	154
156	155
157	156
158	157
159	158
160	159
161	160
162	161
163	162
164	163
165	164
166	165
167	166
168	167
169	168
170	169
171	170
172	171
173	172
174	173
175	174
176	175
177	176
178	177
179	178
180	179
181	180
182	181
183	182
184	183
185	184
186	185
187	186
188	187
189	188
190	189
191	190
192	191
193	192
194	193
195	194
196	195
197	196
198	197
199	198
200	199
201	200
202	201
203	202
204	203
205	204
206	205
207	206
208	207
209	208
210	209
211	210
212	211
213	212
214	213
215	214
216	215
217	216
218	217
219	218
220	219
221	220
222	221
223	222
224	223
225	224
226	225
227	226
228	227
229	228
230	229
231	230
232	231
233	232
234	233
235	234
236	235
237	236
238	237
239	238
240	239
241	240
242	241
243	242
244	243
245	244
246	245
247	246
248	247
249	248
250	249
251	250
252	251
253	252
254	253
255	254
256	255
257	256
258	257
259	258
260	259
261	260
262	261
263	262
264	263
265	264
266	265
267	266
268	267
269	268
270	269
271	270
272	271
273	272
274	273
275	274
276	275
277	276
278	277
279	278
280	279
281	280
282	281
283	282
284	283
285	284
286	285
287	286
288	287
289	288
290	289
291	290
292	291
293	292
294	293
295	294
296	295
297	296
298	297
299	298
300	299
301	300
302	301
303	302
304	303
305	304
306	305
307	306
308	307
309	308
310	309
311	310
312	311
313	312
314	313
315	314
316	315
317	316
318	317
319	318
320	319
321	320
322	321
323	322
324	323
325	324
326	325
327	326
328	327
329	328
330	329
331	330
332	331
333	332
334	333
335	334
336	335
337	336
338	337
339	338
340	339
341	340
342	341
343	342
344	343
345	344
346	345
347	346
348	347
349	348
350	349
351	350
352	351
353	352
354	353
355	354
356	355
357	356
358	357
359	358
360	359
361	360
362	361
363	362
364	363
365	364
366	365
367	366
368	367
369	368
370	369
371	370
372	371
373	372
374	373
375	374
376	375
377	376
378	377
379	378
380	379
381	380
382	381
383	382
384	383
385	384
386	385
387	386
388	387
389	

La circulaire n° 2002-19 du 18 mars 2002
relative aux enquêtes sur l'application du SLS
et
sur l'occupation des logements sociaux

**Circulaire n° UHC/DH/ 5 n° 2002-19 du 18 mars 2002 relative à
l'enquête portant sur l'application du supplément de loyer de solidarité.**

NOR: EQUU0210043C

La présente circulaire a pour objet de vous apporter des précisions sur la mise en oeuvre en 2002, de l'enquête annuelle départementale nécessaire à l'établissement du rapport annuel sur l'application du supplément de loyer dans votre département prévu par l'article L.441-10 du code de la construction et de l'habitation et soumis pour avis au conseil départemental de l'habitat.

Par ailleurs, cette année, les données de cette enquête doivent permettre d'établir le rapport national sur l'application du supplément de loyer de solidarité prévue par l'article du code de la construction et de l'habitation précité pour être remis sur le bureau des assemblées.

Ces précisions portent principalement sur les textes de référence, le calendrier de collecte des données en 2002, les conditions informatisées de recueil des données et l'information des bailleurs sociaux.

J'attire votre attention sur l'importance de votre rôle dans la conduite de cette enquête indispensable à la préparation du rapport national et du rapport départemental sur l'application du supplément de loyer de solidarité. Il vous appartient en effet de coordonner la collecte des informations auprès des bailleurs sociaux de votre département, de les relancer en tant que de besoin pour communiquer les données dans les délais fixés à la DGUHC, de vérifier et valider les informations collectées afin d'assurer leur crédibilité dans l'utilisation qui pourra en être faite tant au niveau local qu'au niveau national.

Compte-tenu de la réticence de certains bailleurs à communiquer les informations dans les délais impartis, je vous rappelle que ces données correspondent exclusivement à l'extraction d'informations de gestion qu'ils doivent normalement détenir telles des données sur le patrimoine géré, le barème SLS appliqué, la liquidation du SLS, la liquidation des loyers et les résultats de l'enquête annuelle réalisée auprès des locataires et nécessaire pour connaître ceux assujettis au supplément de loyer réalisée en application de l'article L 441-9 du code de la construction et de l'habitation. Par ailleurs, les informations annuelles demandées sont restées quasi inchangées depuis 1997.

1. Les textes de référence et le calendrier de recueil des données

En 2002, la nature des renseignements statistiques nécessaires à l'élaboration du rapport départemental sur l'application du SLS et les modalités de leur recueil sont fixées par l'arrêté du 31 janvier 2002 relatif aux renseignements statistiques que les bailleurs sont tenus de vous transmettre au plus tard au 1er juin 2002. Le texte et ses annexes correspondant aux questionnaires d'enquête ont été publiés au Journal Officiel du 12 mars 2002.

2. Quelques précisions pour remplir les formulaires

2.1. Les formulaires d'enquêtes

L'arrêté relatif à l'application du SLS présente en annexe deux formulaires à renseigner, un formulaire pour le ou les bailleurs dotés d'une délibération exécutoire, un formulaire pour le ou les bailleurs ayant adopté le barème national.

... / ...

Les questionnaires sont l'objet de plusieurs modifications :

- Les dates de renseignement des données sont fixées soit au 1er février, soit pour le mois de février de l'année 2002 selon le type d'information que les bailleurs sociaux ont à fournir. Cette modification est liée à l'entrée en vigueur du seuil d'application obligatoire du SLS à 60% de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc social par le décret n° 2002-25 du 3 janvier 2002 relatif au supplément de loyer de solidarité, paru le 6 janvier 2002 au Journal Officiel.
- Les informations à fournir auparavant en francs, sont désormais à renseigner en euros. Les montants en euros sont arrondis à l'euro le plus proche avec maintien de la conversion en milliers.
- Pour le questionnaire BI, question n°9 relative au seuil de dépassement du plafond de ressources à partir duquel le bailleur a décidé d'appliquer le supplément de loyer au 1^{er} février 2002, deux rubriques supplémentaires ont été introduites pour prendre en compte le nouveau seuil obligatoire d'application du SLS fixé à 60% de dépassement des plafonds de ressources d'accès au parc social.

Je vous rappelle que chaque bailleur est tenu de remplir un formulaire avec une information agrégée pour chaque zone géographique (zone I, zone II etc... - le même bailleur peut gérer un patrimoine locatif sur plusieurs zones géographiques).

2.2. Les dates de prise en compte des données de l'enquête

Les renseignements relatifs à la situation des logements et de leurs occupants sont pris à la date du 1er février 2002. Les informations portant sur le barème du SLS adopté par le bailleur et la liquidation du SLS sont celles correspondant au mois de février 2002.

2.3. Le champ de l'enquête

2.3.1. Les champs géographiques

● Les zones géographiques

La définition des zones géographiques à retenir est celle fixée par l'article R.441-21 2° du Code de la Construction et de l'Habitation.

● Les ZUS et les ZRR

Concernant la classification des logements selon leur situation en zone urbaine sensible (zus) demandée dans l'enquête, la liste de référence est celle fixée par le décret n° 96-1156 du 26 décembre 1996 (Journal Officiel du 29 décembre 1996). Il conviendra en tant que de besoin de le rappeler aux organismes HLM.

La liste des zones de revitalisation rurale (ZRR) en vigueur est celle fixée par le décret n° 96-119 du 14 février 1996 (Journal Officiel du 15 février 1996).

2.3.2. Le statut juridique des bailleurs sociaux

Vous trouverez en annexe I de la présente circulaire, le tableau du champ du statut juridique des bailleurs concernant l'enquête relative à l'application du supplément de loyer de solidarité.

2.3.3. Le financement des logements sociaux

Vous trouverez également en annexe de la présente circulaire, le tableau du champ de financement des logements sociaux concernant l'enquête relative à l'application du supplément de loyer de solidarité. Ce champ de financement concerne uniquement les logements locatifs sociaux de votre département.

2.4. Les plafonds de ressources

Les renseignements relatifs aux revenus imposables de l'année N-2 des locataires sont en référence aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat dans le secteur locatif fixés dans l'arrêté du 28 décembre 2001 pris en application de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources.

En annexe II de la présente circulaire, vous trouverez une notice détaillée pour vous aider à renseigner les formulaires d'enquête relatifs à l'application du supplément de loyer. Elle est destinée tant aux bailleurs sociaux qu'à vos services.

3. Les conditions informatisées de recueil de l'information

3.1 Module de saisie informatisée à l'adresse des bailleurs.

Le module de saisie informatisée est au format DELPHI. Il sera prochainement disponible et transmis :

- soit via « Mélanie » ;
- soit dans les boîtes aux lettres du réseau CIS de télétransmission du ministère, domaine suivi HLM ;
- soit sur disquette à demander auprès du secrétariat du bureau DH 2 (tél. : 01-40-81-90-28).

Ce module reprend le(s) questionnaire (s) que doivent remplir les bailleurs. Vous pouvez à votre convenance leur en faire parvenir une copie. Pour les bailleurs, il ne nécessite aucun logiciel particulier mais d'être au moins équipé de Windows 95 ou 98.

3.2. Collationnement et synthèse des questionnaires.

Vous recevrez également un deuxième module informatisé. Ce deuxième module est à votre adresse, il doit vous permettre de :

- stocker l'information saisie par les bailleurs sociaux à l'aide du premier module informatique ou de saisir manuellement les formulaires d'enquête transmis sur papier, mais aussi de collationner l'ensemble des réponses dans un seul fichier qui sera retourné via « Mélanie », ou par réseau CIS « domaine hlm » DH050 à la DGUHC, à défaut sur disquette sous le timbre DGUHC/DH2 avant le 1er juillet prochain.
- réaliser selon vos besoins des tableaux standards de sorties de résultats ou une base de données sur EXCEL pour vous permettre d'élaborer le rapport annuel départemental sur l'application du supplément de loyer de solidarité.

4. L'information aux bailleurs sociaux

Je vous demande d'adresser officiellement un courrier au siège social de chacun des bailleurs sociaux qui disposent de logements dans votre département.

Ce courrier devra rappeler aux bailleurs sociaux, l'obligation qu'ils ont de vous fournir les renseignements statistiques relatifs à l'application du supplément de loyer de solidarité prévus par les dispositions de l'article L.441-10 du CCH et fixés par l'arrêté du 31 janvier 2002 paru au Journal Officiel du 12 mars 2002. Une copie de chacun de ces textes sera jointe à ce courrier qui précisera également les impératifs de calendrier de recueil de données.

Pour vous faciliter la saisie informatisée des données, vous pouvez proposer aux bailleurs sociaux, la possibilité sur leur demande, de disposer d'une disquette comportant une application informatisée de saisie des renseignements relatifs à cette enquête.

Pour répondre à cette enquête, les bailleurs sociaux auront la charge de dupliquer cette application de saisie par le nombre nécessaire selon que leur patrimoine locatif se répartit sur une ou plusieurs zones géographiques. Ils vous communiqueront par le même support informatique les questionnaires dûment remplis dans le cadre du délai imparti et fixé au 1^{er} juin 2002 par l'arrêté susmentionné.

Dans le cas d'une saisie des données sur papier par le bailleur, vous trouverez à l'annexe III, un exemplaire de chacun des formulaires d'enquête.

Pour la Secrétaire d'Etat au Logement,
Le Directeur Général de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la
Construction

signé

François DELARUE

ANNEXE I

CHAMP DE L'ENQUÊTE SUR L'APPLICATION DU SLS, SELON :

● Le statut juridique des bailleurs sociaux

<i>Enquête « application du supplément de loyer de solidarité »</i>	
. office HLM et OPAC	X
. SA ou fondation d'HLM	X
. Coopérative ou autre bailleur HLM	X
. SEM	X
. filiale immobilière à participation majoritaire de la CDC	X
. autre bailleur non HLM	X

● Le financement des logements sociaux

<i>Enquête « application du supplément de loyer de solidarité »</i>	
METROPOLE	
1. Les logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL.	
. PLA -CDC (ordinaire, TS, d'insertion, d'intégration)	X
. PLUS	X
. PALULOS ou conventionnement sans travaux	X
. PLA-CFF	
2. Les logements locatifs sociaux non conventionnés à l'APL.	
. PSR	X
. PLR	X
. HLMO	X
. ILM	X
. ILM 28 non conventionné de bailleurs non HLM dont les SEM.	X
. Logements sociaux ayant bénéficié d'une subvention ANAH	
. ILN	
. PLI	
. PLS	
. Logements-foyers (conventionnés ou non)	
. PAP locatifs (conventionnés ou non)	
. Prêts conventionnés locatifs (conventionnés ou non)	
. RAPAPLA. (conventionnés ou non)	
. Logements de fonction	
DOM	
. PSR	X
. PLR	X
. HLMO	X
. LLS	X
. LLSS et LLST	X
. immeubles à loyer moyen	
. Logements de fonction	
. Logements-foyers	
. Logements financés sans le concours de l'Etat.	

X	Champ d'enquête
	Champ d'exclusion de l'enquête

ANNEXE II

Notice pour renseigner les formulaires d'enquête relatifs à l'application du supplément de loyer

AU PREALABLE

- **Le choix du formulaire à renseigner**
 - ◆ le barème de calcul du supplément de loyer de solidarité est fixé par une délibération exécutoire, **le formulaire BI est à remplir**.
 - ◆ le barème de calcul du supplément adopté est le barème de national sans délibération exécutoire, **le formulaire BII est à remplir**.
- **Le contenu des formulaires**
 - ◆ Les données à renseigner dans les formulaires BI et BII portent sur quatre thématiques communes qui sont les suivantes :
 - ① **l'identification** du bailleur (*nom, n° SIREN et statut juridique*) et de son patrimoine locatif (*situation au niveau de la zone géographique*).
 - ② **les caractéristiques du patrimoine locatif social** du bailleur (*le nombre total de logements dans la zone géographique concernée y compris ceux situés en ZUS et ZRR, le nombre de logements exemptés du SLS et localisés en ZUS et ZRR, le nombre total de logements dans le champ d'application du SLS occupés ou vacants et la surface totale en m² de surface habitable de l'ensemble de ce patrimoine etc...*).
 - ③ **les locataires** (*le nombre de logements dont le locataire n'a pas répondu à l'enquête « ressources » fixée par l'article L.441-9, le nombre de logements dont les revenus imposables des occupants excèdent les plafonds de ressources d'accès au parc locatif social*) ;
 - ④ **la liquidation du SLS** (*le nombre de logements dont le locataire est assujetti au SLS, le montant de SLS appelé auprès des locataires assujettis ainsi que le montant de loyer appelé, le nombre de logements dont le locataire fait l'objet d'une liquidation provisoire, le nombre de logements pour lesquels le SLS du locataire est plafonné*).
 - Le formulaire BI présente une thématique supplémentaire concernant **les caractéristiques du barème de calcul du SLS** adopté par délibération exécutoire (*seuil de dépassement du plafonds de ressources à partir duquel il y a application du SLS, valeurs des coefficients de dépassement des plafonds de ressources, prise en compte de critères dans la fixation des ces derniers, supplément de loyer de référence*).
 - **Les formulaires et les zones géographiques**
 - ◆ Dans le cas où le patrimoine locatif du bailleur se localise sur plusieurs zones géographiques, **pour chaque zone, un formulaire doit être renseigné**.
 - **Les dates de prise en compte des données de l'enquête**
 - ◆ Les renseignements relatifs à la situation des logements et de leurs occupants sont à la **date du 1^{er} février 2002**.
 - ◆ Les informations concernant le barème de calcul du SLS adopté par une délibération exécutoire et sur la liquidation du SLS et des loyers portent sur le **mois de février 2002**.
 - **La date de transmission des données au préfet du département**
 - ◆ **Au 1^{er} juin 2002.**

(direction départemental de l'équipement)

INDICATIONS POUR REMPLIR LE QUESTIONNAIRE

Attention lors de la saisie informatisée des valeurs, utiliser impérativement les touches du pavé numérique à droite sur le clavier.

- La rubrique « identification » ◆ Les zones géographiques sont celles fixées par l'article R.441-21 du Code de la Construction et l'Habitation.
- La rubrique « patrimoine locatif social » ◆ Question n°1 : indiquez le nombre total de logements sociaux situés dans le champ de financement fixé ci-dessous et localisés dans une seule zone géographique du département.

Le champ de logements sociaux concernés par l'enquête selon leur financement initial

METROPOLE	
1. Les logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL.	
. PLA -CDC (ordinaire, TS, d'insertion, d'intégration)	X
. PLUS	
. PALULOS ou conventionnement sans travaux	X
. PLA-CFF	
2. Les logements locatifs sociaux non conventionnés à l'APL.	
. PSR	X
. PLR	X
. HLMO	X
. ILM	X
. ILM 28 non conventionné de bailleurs non HLM dont les SEM.	X
. Logements sociaux ayant bénéficiés d'une subvention ANAH	
. ILN	
. PLI	
. PLS	
. Logements-foyers (conventionnés ou non)	
. PAP locatifs (conventionnés ou non)	
. Prêts conventionnés locatifs (conventionnés ou non)	
. RAPAPLA. (conventionnés ou non)	
. Logements de fonction	
DOM	
. PSR	X
. PLR	X
. HLMO	X
. LLS	X
. LLSS et LLST	X
. immeubles à loyer moyen	
. Logements de fonction	
. Logements-foyers	
. Logements financés sans le concours de l'Etat.	
X	Champ d'enquête
	Champ d'exclusion de l'enquête

- ◆ Question n°2 : La liste de référence des communes situées en zone urbaine sensible (ZUS) est fixée par le décret n° 96-1156 du 26 décembre 1996 (JO du 29 décembre 1996). La liste des zones de revitalisation rurale (ZRR) en vigueur est celle fixée par le décret n°96-119 du 14 février 1996 (JO du 15 février 1996).

- ◆ **Question n°5b :** Le montant des loyers pour l'ensemble des logements occupés et situés dans le champ d'application du SLS est en renseigner en euros arrondi à l'euro le plus proche.

Exemple : Si le montant total des loyers appelés au mois de février de 2002 est de 58 169,50 €, inscrire **58 170 €**. Si le montant total des loyers appelés au mois de février de 2002 est de 58 169,49 €, inscrire **58 169 €**.

La conversion en K€ de cette somme consiste à la diviser par 1000.

Exemple : la somme des loyers appelés auprès des locataires assujettis pour le mois février 2002. de 58 169 €, inscrire **58,169**.

Si cette somme est de 995 €, inscrire : 0,995.

- ◆ **Question n°7 :** c'est le nombre de logements pour lesquels le locataire dispose de revenus imposables à l'année N-2 supérieurs aux plafonds de ressources d'accès au parc locatif social.

La source de ces informations est issue de l'enquête annuelle obligatoire dite « ressources » prévue en application des dispositions de l'article L.441-9 du CCH et qui a été réalisée pour identifier les locataires susceptibles d'être assujettis au SLS en 2002.

Ces informations sont à fournir selon les tranches de dépassement indiquées.

Le texte de référence concernant le niveau des plafonds de ressources d'accès au parc social est l'arrêté du 28 décembre 2001 pris en application de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources.

- **La rubrique « enquête supplément de loyer »**

Cette rubrique correspond uniquement au formulaire BI pour les bailleurs qui fixent un barème de calcul du SLS par une délibération exécutoire. L'ensemble des informations demandées sont normalement mentionnées dans la délibération exécutoire fixant le barème de calcul du SLS.

- ◆ **Question n°8 : Dans le cas où le bailleur a changé de type de barème** au cours de l'année précédente et avant le 1^{er} février 2002 de l'enquête, passant pour le calcul du SLS, d'un barème national à un barème fixé par délibération exécutoire, **répondre par l'affirmative**.

- ◆ **Question 10 : Pour chaque tranche de seuil de dépassement de plafonds de ressources**, indiquer la valeur du coefficient de calcul du SLS adoptée dans le barème fixé par délibération exécutoire.

- ◆ **Question 12: Indiquer la somme des suppléments de loyer de référence mensuels de l'ensemble des logements (occupés et vacants)** pour la zone géographique concernée. Cette information est normalement mentionnée dans la délibération exécutoire.

Exemple : En zone 3, un organisme a fixé le SLS de référence mensuel à 0.08€ (0.52f) par m² habitable pour une partie de son patrimoine et à 0.11€ (0.75f) pour une autre partie. La surface habitable totale des logements occupés et vacants concernés par un SLS de référence mensuel de 0.08€ (0.52f) est de 15 000 m². La somme des SLS de référence mensuels est de 0.08€ (0.52f) x 15 000 m² = 1 200 € (soit 7 871 F). Pour l'autre partie du patrimoine, la somme des SLS de référence mensuels est de 0.11€ (0.75f) x 12 000 m² = 1 320 € (soit 8 659 F).

La somme totale des suppléments de loyer de référence mensuels est de 1 200 € (soit 7 871 F) + 1 320 € (soit 8 659 F) = 2 520 € (16 530 f).

La conversion en K€ de cette somme consiste à la diviser par 1000.

Exemple : la somme des suppléments de loyer de référence mensuels mentionnées dans la délibération exécutoire applicable au 1^{er} février 2002 est de 2 520 €, inscrire **2,520**. Si cette somme est de 965 €, inscrire : 0,965.

● **La rubrique « Liquidation du supplément de loyer »**

- ◆ **Question 13a (BI) ou 9 (BII):** Indiquer (*à l'exception des logements dont le locataire fait l'objet d'une liquidation provisoire du SLS*) le nombre total de logements dont le locataire se voit appeler un montant de SLS. Les locataires bénéficiant d'un plafonnement de SLS (*article L.441.4 alinéa2*) qu'ils acquittent ou non un montant de SLS, sont également comptabilisés.
- ◆ **Question 13b (BI):** Indiquer (*à l'exception des logements dont le locataire fait l'objet d'une liquidation provisoire du SLS*) le nombre de logements pour lesquels le locataire dont le revenu imposable de l'année N-2 est égal ou supérieur à 60% des plafonds de ressources et se voit appeler un montant de SLS. Les locataires bénéficiant d'un plafonnement de SLS (*article L.441.4 alinéa2*) qu'ils acquittent ou non un montant de SLS sont également comptabilisés.
- ◆ **Question 14 (BI) ou 10 (BII) : Indiquer le montant total de SLS appelé auprès des locataires assujettis pour le mois de janvier de l'année N** (locataire des logements compté à rubrique 14a (BI) ou 9a (BII) et à l'exception des logements dont le locataire fait l'objet d'une liquidation provisoire du SLS).
 La conversion en K€ de cette somme consiste à la diviser par 1000.
Exemple: la somme des suppléments de loyer appelés auprès des locataires assujettis pour le mois de février 2002 de 7 875 euros, inscrire 7,875.
 Si cette somme est de 995, inscrire : 0,995.
- ◆ **Question 15 (BI) ou 11 (BII) : Indiquer le montant total des loyers appelé auprès des locataires assujettis** (locataire des logements compté à rubrique 14a (BI) ou 9a (BII) et à l'exception des logements dont le locataire fait l'objet d'une liquidation provisoire du SLS).
 La conversion en K€ de cette somme consiste à la diviser par 1000.
Exemple: la somme des loyers appelés auprès des locataires assujettis pour le mois de février de février 2002 de 87 854 euros, inscrire 87,854.
 Si cette somme est de 995, inscrire : 0,995.
- ◆ **Question 16 (BI) ou 12 (BII) :**
 En application de l'article L.441-9 du CCH, le locataire est tenu de communiquer à son bailleur, les avis d'imposition ou de non imposition à l'impôt sur le revenu et les renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer. Si au-delà d'un délai d'un mois et après une mise en demeure faite par le bailleur restée infructueuse pendant quinze jours, le locataire n'a toujours pas transmis les renseignements, le bailleur exige le paiement provisoire d'un SLS.
- ◆ **Question 17 (BI) ou 13 (BII) :**
 Les dispositions de l'article L.441-4 du CCH prévoient que le montant du SLS est plafonné lorsque le cumul du loyer principal et avec le montant de SLS excèdent 25% des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

