

■ Question :

Un responsable Indecosa-CGT nous a interrogé dans ces termes :

« -Est-il possible qu'un SLS dépasse 1 000 euros ? »

■ Réponse :

Oui, il est possible qu'un supplément de loyer de solidarité (SLS) dépasse 1 000 euros par mois pour un locataire.

● Modalités de calcul du SLS :

Ce surloyer est calculé, tel que défini à l'[Art. L441-4 du CCH](#), en fonction de plusieurs facteurs, notamment :

- La surface habitable du logement, qui est la surface de référence pour calculer le montant du SLS ;
- Un coefficient de dépassement du plafond de ressources (CDPR) qui croît à mesure que les revenus dépassant les plafonds de ressources croissent ;
- Le supplément de loyer de référence (SLR) par mètre carré de surface habitable dont le montant, revalorisé tous les ans est fonction de la localisation du logement selon le zonage 1, 2, 3.

Le surloyer (SLS) dû à partir du 1^{er} janvier (de l'année N+1) est calculé par le bailleur durant l'année précédente (ou année N).

■ La surface habitable

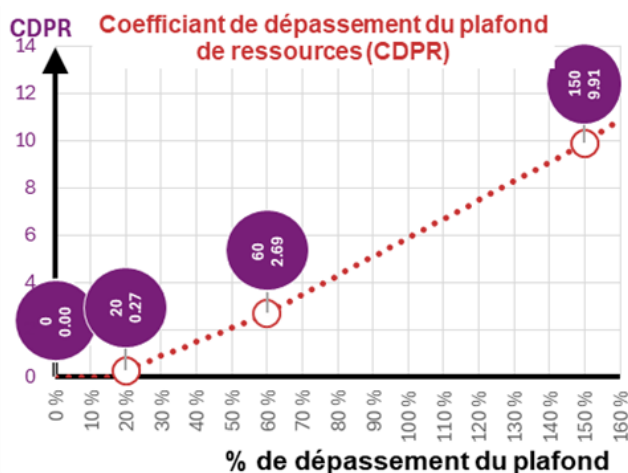
Il ne s'agit pas de la surface utilisée pour le calcul du loyer qui peut être la surface corrigée ou la surface utile.

L'[art. R. 156-1 du CCH](#) définit cette surface : « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ... Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés [...], locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre »

■ Le coefficient de dépassement du plafond de ressources (CDPR)

Ce coefficient est défini à l'[art. R. 441-21 du CCH](#) dans les valeurs ci-dessous :

Dépassement du plafond de ressources pour l'attribution	Valeur du CDPR pour chaque nombre entier de l'intervalle
De 0 à 19 %	+ 0,00 / nb
À 20 %	0,27
De 21 % à 59 %	+ 0,06 / nb
De 60 % à 149 %	+ 0,08 / nb
À partir de 150 %	+ 0,1 / nb



Par exemple, pour un dépassement de plafond de 50 %, le CDPR est de **9,91**.

INDECOSA-CGT

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DÉFENSE DES CONSOMMATEURS SALAIRES

263, rue de Paris Case I-I - 93516 MONTREUIL CEDEX

Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

▪ Le plafond pris en considération

Les différents plafonds sont déterminés selon le financement du logement et sont exprimés en proportion du plafond PLUS.

Catégorie de financement	Plafond de ressources applicable pour le calcul du coefficient de dépassement
PLUS, PLA-I, PLA de la CDC et anciens financements sous plafonds de ressources PLUS (HLMO, PLR, PSR, ILM...)	PLUS
Logements financés en PLUS attribués sous condition de ressources PLUS + 20 %	PLUS + 20 %
PLS, PLA-CFF, prêt conventionné locatif (PCL) avec convention APL	PLUS + 30 %

▪ Le supplément de loyer de référence (SLR)

Le SLR au m² de surface habitable est déterminé à l'Art. R. 441-21 du CCH et, pour 2025 avec une actualisation à l'IRL depuis le 1^{er} janvier 2010, aux montants suivants :

Zone géographique			Montant (en €/m ² .mois)
Zone 1 bis	Ile-de-France	- Paris - Commune limitrophe de Paris	3,10 €
Zone 1		- Autre commune de l'agglomération parisienne - Zone d'urbanisation - Ville nouvelle	2,49 €
		Autres territoires	
Zone 2	Province	- Agglomération ou communauté urbaine de plus de 100 000 hab. - EPCI compétent en matière d'habitat et de plus de 100 000 hab. - Zone d'urbanisation - Ville nouvelle	1,24 €
Zone 3		Autres territoires	0,29 €

Par exemple, pour un même dépassement de plafond de 50 %, si le logement est situé en zone 1 bis, le SLR est fixé à **3,10 €/m² SH**.

▪ Zonage 1, 2, 3

Pour connaître la zone de sa commune : voir [page Internet](#).

▪ Calcul du SLS

Pour calculer le SLS, la formule définie à l'Art. R. 441-20 est la suivante :

$$\text{SLS} = \text{SH} \times \text{CDPR} \times \text{SLR}.$$

Par exemple, pour un logement T3 de 65 m² SH en zone 1 bis avec un même dépassement de plafond de 50 %, le SLS mensuel est de : $\text{SLS} = 65 \times 9,91 \times 3,10 \text{ €} = \mathbf{1\,996,86 \text{ €}}$

● Double plafonnement

▪ Premier plafonnement

Cependant, l'article L441-4 du CCH indique que :

« Ce montant [montant du SLS] est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 30 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. »

Ainsi, un SLS de 1 000 € ne peut être appliqué que pour des foyers fiscaux dont les ressources mensuelles dépassent **3 333,33 €**.

▪ Autre plafonnement :

« Pour les locataires qui, au moment de la conclusion d'un bail conforme aux stipulations de la convention en application de l'article L. 353-7 [conventionnement APL de patrimoine locative se prévalant des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée], avaient des ressources supérieures aux plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de leur logement, le montant du supplément de loyer de solidarité est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède, par mètre carré de surface habitable, un plafond fixé par décret qui tient compte des loyers moyens constatés dans la zone géographique concernée. »

Ces plafonds sont définis par l'[art. D. 441-20-1](#) du CCH :

Zone géographique	Plafonds (en €/m².mois)
Paris, Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Saint-Mandé et Vincennes	26,69 €
Reste de la Zone 1 bis	18,17 €
Zone 1	16,70 €
Zone 2	12,29 €
Corse	10,84 €
Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte	10,95 €
Reste de la Zone 3	11,16 €

Par exemple, pour un logement T3 de 65 m² SH en zone 1 bis et relevant d'un tel conventionnement avec un même dépassement de plafond de 50 %, le SLS mensuel est plafonné pour ces logements à :

$$65 \text{ m}^2 \times 26,69 \text{ €/m}^2.\text{mois} = \mathbf{1\,734,85 \text{ €/mois}}$$

La même situation localisée dans le reste de la Zone 1 bis :

$$65 \text{ m}^2 \times 18,17 \text{ €/m}^2.\text{mois} = \mathbf{1\,181,05 \text{ €/mois}}$$