



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Supplément de loyer de solidarité et enquête sur l'occupation du parc

au 1er janvier 2006

Septembre 2005

Direction des études économiques et financières
14, rue Lord Byron - 75008 Paris
Tel. : 01 40 75 70 27 - Fax : 01 40 75 68 17
deef@union-habitat.org

SOMMAIRE

Introduction.....	3
ANNEXES	25
L'enfant de parents séparés est considéré comme vivant au foyer de l'un et de l'autre parent....	32

ANNEXES

Textes de référence.....	25
Arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources HLM.....	26
Montant des plafonds de ressources au 1 ^{er} janvier 2006.....	27
Commission nationale de l'informatique et des libertés : norme simplifiée n°20.....	28
Exemple de questionnaire à adresser aux locataires.....	30

Introduction

L'objet du présent dossier est de mettre à disposition des responsables de la gestion locative l'ensemble des informations nécessaires :

- à l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS), rendue obligatoire par la loi du 4 mars 1996,
- et à l'établissement des renseignements statistiques concernant l'occupation des logements sociaux, que les organismes doivent transmettre au Préfet.

Pour en faciliter la lecture et l'utilisation, ce dossier est organisé en 5 chapitres :

- Les deux premiers chapitres traitent de thèmes communs aux deux domaines. Ils ont trait à la définition des plafonds de ressources, élément pivot de chacun des dispositifs, et à la chronologie et au champ d'application des enquêtes, qui sont indispensables à la collecte des informations.
- Les deux chapitres suivants sont consacrés aux spécificités du SLS et à la connaissance de l'occupation du parc.
- Le cinquième chapitre résume les implications comptables entraînées par la mise en place du SLS.
- Un rappel des textes de référence et un exemple de questionnaire à adresser aux locataires figurent en annexe.

Notons enfin que, si l'enquête triennale relative à l'occupation diffère, quant à sa périodicité et son champ, de l'enquête annuelle relative au SLS, la première intègre bien les éléments nécessaires à la seconde. Il n'y a donc qu'une seule enquête à lancer chaque année, celle-ci prenant tous les trois ans une forme et une dimension plus larges : c'est justement, à nouveau, le cas de l'enquête au 1^{er} janvier 2006.

Chapitre 1

Les plafonds de ressources

Ce chapitre présente les règles de détermination des plafonds de ressources et de classement des ménages par rapport à ces plafonds à mettre en œuvre dans le cadre de l'enquête triennale et du calcul du SLS.

Les possibilités de dérogation pour l'attribution des logements dans des secteurs géographiques donnés ou pour certains financements ne sont donc pas abordées ici.

1 - Plafonds de ressources applicables pour le calcul du SLS et dans le cadre de l'enquête sur l'occupation

Dans le cadre des investigations à conduire pour l'établissement du SLS ou des renseignements statistiques, il n'est fait référence qu'aux plafonds de ressources (plafonds « PLA-PLUS » et anciens financements HLM), dont le montant figure à l'annexe 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987. **Cette règle comporte un cas particulier : pour l'application SLS aux logements financés en PLS, c'est le plafond de ressources du PLS qui sert à établir le dépassement du plafond et le montant du SLS dû.**

- ⇒ *Les ressources des locataires des logements PLA-I et PLA-TS sont à comparer aux plafonds de l'annexe 1 et non pas à ceux applicables pour l'attribution de ces logements.*
- ⇒ *Il en va de même des logements situés dans les secteurs faisant l'objet d'un arrêté préfectoral dérogeant aux conditions de ressources pour l'attribution.*

2 - Déterminer le plafond de ressources applicable à un ménage

Le montant du plafond dépend de la localisation des immeubles, de la taille et de la composition du ménage.

2.1 **Localisation : on distingue trois zones pour les plafonds de ressources de l'arrêté du 29 juillet 1987 - annexe 1**

Paris et les 29 communes qui lui sont limitrophes : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Le reste de l'Ile-de-France.

Les autres régions.

2.2 La taille et la composition du ménage déterminent la catégorie

Règle : déterminer dans l'ordre, si le ménage est un "jeune ménage" ou une personne seule avec des personnes à charge. Dans tous les autres cas, la catégorie de ménage est simplement donnée par le nombre de personnes composant le ménage, c'est-à-dire par le nombre d'occupants réguliers du logement.

Pour ce calcul, l'enfant de parents séparés est considéré comme vivant au foyer de l'un et de l'autre parent (arrêté du 19 novembre 2001 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987). On notera que cette séparation peut faire suite aussi bien à une situation de concubinage qu'au mariage, et qu'il n'est pas nécessaire de justifier de la garde de l'enfant ou de son rattachement fiscal pour qu'il soit considéré comme vivant au foyer. La déclaration des parents suffit.

Catégorie de ménage	Nombre de personnes et composition du ménage
1	Une personne seule.
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages.
3	Trois personnes : ou une personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge.
4	Quatre personnes : ou une personne seule avec deux personnes à charge.
5	Cinq personnes : ou une personne seule avec trois personnes à charge.
6	Six personnes : ou une personne seule avec quatre personnes à charge.
Une majoration est prévue par personne supplémentaire	

Pour le classement dans une catégorie, les trois cas possibles sont les suivants :

1er cas : jeune ménage sans personne à charge

L'article 2 de l'arrêté du 29 juillet 1987 considère comme jeune ménage le couple marié dont la somme des âges des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans. Son article 9 assimile au conjoint « la personne vivant maritalement avec le candidat locataire et cosignataire du contrat de location ». Depuis, le code civil s'est enrichi à partir de la loi sur le pacs qui définit par ailleurs le concubinage. Dès lors il paraît nécessaire d'inclure dans la catégorie des jeunes ménages les couples titulaires d'un pacs et ceux vivant en concubinage.

Ce ménage est classé dans la catégorie 3 du tableau ci-dessus.

⇒ Au 1er janvier 2006, âge en années révolues = 2005 - année de naissance.

2ème cas : personne seule avec personnes à charge

Toutes les personnes vivant au foyer sont à la charge de la personne seule :

⇒ Le nombre d'occupants du logement est majoré de 1
exemple : isolé + 3 enfants à charge = 4 personnes + 1 : catégorie 5

Si un ou plusieurs occupants du logement ne sont pas à charge de la personne seule, la condition n'est pas remplie.

Définition des "personnes à charge"

enfants du bénéficiaire ou de son conjoint qui n'ont pas établi une déclaration au titre de l'impôt sur le revenu en leur nom propre,

- ⇒ *L'enfant peut être rattaché au foyer fiscal du demandeur et apparaître sur l'avis d'imposition de 2004. Il est une personne à charge.*
- ⇒ *L'enfant peut également, si les parents sont séparés, être rattaché au foyer fiscal de l'autre parent. L'enfant sera alors considéré comme à la charge du demandeur, au sens de la réglementation des plafonds de ressources. Une preuve formelle du rattachement au foyer de l'autre parent ne peut être exigée et la déclaration du locataire ou du candidat à l'attribution du logement doit être considérée comme suffisante.*

ascendants du bénéficiaire, âgés d'au moins 65 ans ou de 60 ans en cas d'incapacité au travail, et dont les ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu (cf. avis d'imposition de 2004) ;

ascendants, descendants ou collatéraux au 2^e ou 3^e degré du bénéficiaire, titulaires d'une carte d'invalidité et dont les ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu.

3ème cas : toutes les autres situations

C'est le nombre de personnes vivant au foyer qui détermine la catégorie de ménage.

- ⇒ *Exemples : couple + 2 enfants = 4 personnes : catégorie 4*
- 2 personnes sans lien de parenté : catégorie 2*
- 1 personne seule avec 2 enfants dont un seul à charge : catégorie 3.*

3 - Les ressources prises en compte

a) Le montant des ressources à prendre en compte pour les comparer aux plafonds de ressources "est égal à la **somme des revenus imposables à l'impôt sur le revenu de chaque personne composant le ménage**, au titre de l'avant-dernière année".

- ⇒ *Pour 2006, le revenu imposable de 2004 pris en compte figure sur l'avis d'imposition qui aura été adressé fin 2005 à chaque membre du ménage ayant fait une déclaration ;*
- ⇒ *Les ressources de l'enfant de parents séparés ne sont prises en compte qu'au titre du ménage au foyer duquel il est rattaché fiscalement.*
- ⇒ *il n'y a donc pas lieu de calculer le revenu imposable, sinon éventuellement d'additionner ceux de toutes les personnes occupant le logement, **que ces personnes soient, ou non, à charge du locataire.***

b) En cas de baisse des revenus par rapport à l'année de référence

Pour le calcul du SLS (et pour l'attribution des logements), les ressources des douze derniers mois, ou de la dernière année civile sont retenues si elles sont inférieures d'au moins 10 % à celles calculées pour l'avant-dernière année.

- ⇒ *Une baisse de ressources n'est prise en compte qu'à la double condition suivante : elle entraîne le passage sous le plafond de ressources pour l'attribution (ou le seuil de calcul pour le SLS) et elle est égale au moins à 10 %.*

Pour ce calcul, il y a lieu d'appliquer les abattements fiscaux normalement pratiqués sur les ressources du ménage (10 et 20 % pour les salariés et retraités par exemple).

Pour l'établissement des tableaux statistiques de l'enquête triennale, aucune obligation de prise en compte de la baisse des revenus n'est formulée par la réglementation.

Chapitre 2

Chronologie et champ d'application de l'enquête

1 - Echancier à respecter pour la collecte des informations

1.1 Une seule date de référence : le 1^{er} janvier

Qu'il s'agisse du SLS ou de la statistique sur l'occupation du parc, la date de référence des données à collecter et traiter est celle du **1^{er} janvier**.

- Pour l'occupation du parc, parce que c'est explicitement la date prise en compte par les textes.
- Pour le SLS, parce que c'est la date de prise d'effet de la modification annuelle des plafonds de ressources.

1.2 Une seule enquête est nécessaire à la collecte des informations

Une seule et même enquête doit permettre de collecter les informations nécessaires au calcul du SLS et à la production de statistiques sur l'occupation du parc.

1.3 Quand lancer l'enquête

Dans tous les cas, deux éléments essentiels sont nécessaires à la réalisation de l'enquête :

- la connaissance des revenus imposables de l'année n-2 de l'ensemble des personnes composant le ménage, lesquels sont généralement disponibles à partir du mois de septembre de l'année n-1,
- la connaissance des caractéristiques du ménage occupant le logement au **1^{er} janvier** de l'année n.

Cette date est en effet le fait générateur pour :

- l'actualisation des plafonds de ressources (cf. art. 5 de l'arrêté du 29.07.1987 modifié),
- la collecte triennale des renseignements statistiques concernant l'occupation du parc.

Enfin, sachant que le locataire dispose d'un délai d'un mois pour répondre, le bailleur doit pouvoir disposer des éléments d'information à temps pour être en mesure :

- de calculer le montant du SLS qu'il doit quittance dès la fin du mois de janvier,
- de réaliser les exploitations statistiques à transmettre au Préfet dans le délai **fixé par l'arrêté à paraître sur l'enquête triennale**.

Compte tenu de ces différentes contraintes :

- ⇒ *Si l'organisme lance l'enquête avant le 1^{er} janvier, il doit demander aux locataires de signaler toute modification intervenue dans sa situation entre la date de l'enquête et le 1^{er} janvier.*
- ⇒ *Si l'enquête n'est lancée qu'après le 1^{er} janvier, il sera nécessaire de procéder à une régularisation du SLS pour la période courant du 1^{er} janvier à la date de notification.*

1.4 Déclaration à la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL)

Au même titre que l'ensemble des enquêtes utilisées pour réaliser des bases de données ou des fichiers, l'enquête ressources "est soumise aux procédures de la Loi n° 78.17 du 6 janvier 1978, modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés" (cf. circulaire logement n° 96-29 du 29 avril 1996). L'organisme qui collecte uniquement les informations strictement nécessaires à la détermination du SLS et des renseignements statistiques sur l'occupation du parc peut se contenter d'une **déclaration simplifiée**.

S'il va au-delà de cette obligation et demande aux locataires d'autres types d'information, l'organisme doit procéder à une déclaration préalable à la CNIL, pouvant donner lieu à des investigations de celle-ci, voire à une demande d'autorisation [Voir également le point 5 du chapitre sur le SLS (relations avec les locataires) et le point 3 du chapitre sur l'enquête triennale (sanctions en cas de non-réponse)]. Pour toute information sur ces points, consulter le site : www.cnil.fr.

Il n'est pas nécessaire de procéder à une nouvelle déclaration pour la nouvelle enquête quand une déclaration a déjà été faite en 1997, 2000 ou 2003 si le questionnaire reste limité aux informations prévues par la norme simplifiée n° 20 ou à celles qui ont déjà fait l'objet d'une autorisation de la CNIL.

2 - Champ d'application de l'enquête

2.1 Principe général

Le champ d'application de l'enquête est constitué du parc des logements occupés répondant à la double condition suivante :

1. appartenir à un organisme d'HLM **ou** être géré par lui,
2. avoir été construit, amélioré ou acquis et amélioré avec le concours financier de l'Etat, **ou** être conventionné à l'APL.

Cependant, ce principe général étant posé, plusieurs éléments viennent limiter dans les faits le périmètre réel de l'enquête :

- soit, parce que certains types de logements ne sont pas assujettis aux mêmes règles en matière de plafonds d'attribution,
- soit que, du fait de leur localisation ou mode d'occupation, ils se trouvent exclus du champ d'application du SLS.

2.2 Les logements exclus dans tous les cas du champ de l'enquête

Soit qu'ils ne répondent pas aux critères définis ci-dessus, soit qu'ils dérogent aux règles communes en matière d'application des plafonds de ressources, les parcs de logements définis ci-dessous n'entrent pas dans le champ de l'enquête, quelle que soit la nature de celle-ci (SLS ou connaissance de l'occupation du parc).

Il s'agit des logements :

- construits ou acquis sur fonds propres, non conventionnés,
- financés en ILN et **non** conventionnés à l'APL,
- financés en PCL et non conventionnés à l'APL,
- financés en PLI,
- financés en PLS : il s'agit des financements de la CDC mis en place en 1992 et 1993 et non du PLS créé en mars 2001.

Sont également exclus du champ :

- les logements de fonction des gardiens ou concierges,
- les logements attenants à des commerces inclus dans des "baux commerciaux",
- les logements-foyers et les résidences sociales.
⇒ Les ménages ayant fait l'objet d'une décision judiciaire d'expulsion ne sont pas assujettis au SLS, même s'ils versent une indemnité d'occupation, car ils ne sont plus des locataires. Il peut toutefois être opportun de les interroger au titre de l'enquête triennale pour avoir une connaissance exhaustive de l'occupation du patrimoine.

2.3 Les logements également exclus du champ de l'enquête SLS

Alors que l'enquête triennale est quasi-exhaustive, l'enquête relative à la détermination du SLS est limitée :

- en premier lieu, parce que le législateur a exclu certains financements du champ du SLS :
 - le PLA CFF et le Prêt conventionné locatif social du CFF (PCLS),
 - le prêt conventionné,
 - l'ILM des DOM,
 - les logements ayant bénéficié d'une aide de l'ANAH,
- en second lieu, parce que certains secteurs géographiques sont exclus du champ d'application du SLS.

Il s'agit :

- des zones urbaines sensibles (ZUS) ; composées de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé, ces zones sont définies par le décret 96.1156 du 26 décembre 1996,
- des zones de revitalisation rurale (ZRR), délimitées par le décret n° 96.119 du 14 février 1996 ;
- enfin, s'agissant des ménages bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ou de l'allocation de logement familiale ou sociale, l'organisme bailleur n'est pas tenu de les enquêter au titre du SLS ; les ménages bénéficiaires de ces aides ont par définition des ressources inférieures aux plafonds de ressources.

Patrimoine locatif HLM dans ou hors du champ des enquêtes selon le conventionnement et le financement des logements

	Enquête « occupation des logements sociaux »	Enquête « application du supplément de loyer de solidarité »
METROPOLE		
Logements conventionnés (article L.351-2 du CCH)		
- PLA-CDC, PLUS, PLALM, PLATS / I, PLS de mars 2001	X	X
- PALULOS ou conventionnés sans travaux	X	X
- Logements financés sans concours de l'Etat	X	X
- PLA-CFF, PCLS	X	
- RAPAPLA	X	
- PAP locatifs	X	
- Prêts conventionnés locatifs	X	
- Logements-foyers et résidences sociales		
Logements non conventionnés		
- PSR	X	X
- PLR	X	X
- HLMO	X	X
- ILM	X	X
- Logts sociaux ayant bénéficié d'une subvention ANAH	X	
- ILN		
- PLI		
- PLS de 1992-1993		
- PAP locatifs		
- Prêts conventionnés locatifs		
- Logements de fonction		
- Logements financés sans concours de l'Etat		
- Logements-foyers		
DOM		
- PSR	X	X
- PLR	X	X
- HLMO	X	X
- LLS	X	X
- LLSS et LLST	X	X
- immeubles à loyer moyen (ILM)	X	
- logements de fonction		
- logements-foyers		
- logements financés sans concours de l'Etat		

X	Dans le champ de l'enquête
	Hors du champ de l'enquête

Chapitre 3

Le supplément de loyer de solidarité (SLS)

Ce chapitre présente le cadre législatif et réglementaire du SLS sans constituer un guide pour l'élaboration d'un barème qui dépasserait le cadre de ce dossier. Pour la clarté de l'exposé sont examinés successivement le cas où l'organisme ne délibère pas, puis celui où il délibère sur le barème.

1 - Le SLS est une obligation légale

1. ***Le SLS a été instauré par la loi du 4 mars 1996 et modifié par la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 et la loi SRU du 13 décembre 2000 :***

- **le SLS doit être appliqué** par les bailleurs à ceux de leurs locataires dont les ressources dépassent les plafonds d'au moins 60 %,
- **il peut être appliqué** aux locataires dont le dépassement est compris entre 20 et 60 % des plafonds.

Le barème du SLS est déterminé par l'organisme, qui peut :

- soit mettre en application les règles minimales fixées par la législation,
- soit délibérer sur un barème spécifique, respectant les conditions fixées par la loi.

2. ***Le champ d'application du SLS est défini aux paragraphes 2.2 et 2.3 du chapitre précédent.***

3. ***Pour chaque ménage assujetti, la détermination du SLS résulte de l'application de la formule suivante :***

$$\text{SLS} = \text{SH} * \text{CDPR} * \text{SLR}$$

où

- SH est la surface habitable (m²) du logement occupé par le ménage assujetti,
- CDPR est le coefficient de dépassement du plafond de ressources résultant de la tranche de dépassement dans laquelle se situe le ménage assujetti,
- SLR est le supplément de loyer de référence applicable à l'immeuble où réside le ménage assujetti, exprimé en € par m² de surface habitable et par mois.

Sous réserve que le loyer majoré du SLS ne représente pas plus de 25 % des ressources du ménage :

$$L + \text{SLS} \leq 0,25 \left(\frac{R_i}{12} \right)$$

où :

- L est le montant du loyer principal (hors annexes et garages) du logement occupé par le ménage assujéti,
- Ri est l'ensemble des ressources imposables de l'année n-2 de toutes les personnes occupant le logement du ménage assujéti.

⇒ Si le SLS calculé ne permettait pas de satisfaire cette condition, il devrait être plafonné à la valeur suivante :

$$SLS = 0,25 \left(\frac{Ri}{12} \right) - L$$

2 - Les règles à respecter en l'absence de délibération de l'organisme

2.1 Valeur des différents paramètres en l'absence de délibération

Les éléments de calcul du SLS en l'absence de délibération sont fixés par l'article R.441-21 du CCH.

1. COEFFICIENT DE DÉPASSEMENT DU PLAFOND DE RESSOURCES (CDPR)

Tranches de dépassement	CDPR
$\frac{Ri - P}{P} < 60 \%$	0
$60 \% \leq \frac{Ri - P}{P} < 80 \%$	1,5
$\frac{Ri - P}{P} \geq 80 \%$	2

Ri : voir la définition ci-dessus

P : plafond de ressources applicable au ménage

Le SLS n'est donc obligatoire que pour les ménages dépassant d'au moins 60 % les plafonds de ressources.

2. VALEURS MENSUELLES DES SUPPLEMENTS DE LOYER DE REFERENCE (SLR)

Localisation des immeubles	SLR au m ² habitable
Zone Ibis	0,50 €
Reste de la zone I	0,40 €
Zone II sauf les îles non reliées au continent et 9 cantons de l'Oise *	0,32 €
Zone III, les îles non reliées au continent et les 9 cantons de l'Oise	0,08 €

* Les cantons suivants du département de l'Oise : Chantilly, Creil, Creil-Sud, Montataire, Nanteuil-le-Haudouin, Neuilly-en-Thelle, Nogent-sur-Oise, Pont-Sainte-Maxence, Senlis.

2.2 Exemple de mise en application du barème minimal réglementaire

1 - Exposé du cas

Soit un ménage composé de 3 personnes (un couple avec un enfant) disposant de ressources imposables 2004 de 41 300 € et logeant dans un type III de 64 m² de surface habitable, en zone II hors Ile de France, dont le loyer mensuel est de 300 €. Plafond de ressources applicable au 1^{er} janvier 2006 : 25 030 €.

2 - Détermination de la valeur des paramètres

- Taux de dépassement du plafond de ressources :

$$\text{DPR} : \frac{41\,300 - 25\,030}{25\,030} = 65,0 \%$$

correspondant à un CDPR de 1,5 (tranche 60 à 80 %)

- Supplément de loyer de référence :

SLR en zone II : 0,32

3 - Calcul du SLS mensuel

$$\text{SLS} = \text{SH} * \text{CDPR} * \text{SLR}$$

$$\text{SLS} = 64 * 1,5 * 0,32$$

$$\text{SLS} = 30,72 \text{ €}$$

4 - Vérification du non-dépassement du plafond SLS

$$L + \text{SLS} \leq 0,25 \left(\frac{R_i}{12} \right)$$

$$L + \text{SLS} = 300 + 30,72 = 330,72$$

$$0,25 \left(\frac{R_i}{12} \right) = 0,25 * \left(\frac{41300}{12} \right) = 860,42$$

$$\text{donc } L + \text{SLS} \leq 0,25 \left(\frac{R_i}{12} \right)$$

La condition de non-dépassement étant vérifiée, le SLS est applicable au niveau précédemment calculé ; dans le cas contraire, il aurait dû être plafonné à 860,42 €.

3 - L'organisme peut opter pour un barème spécifique

La mise en place d'un barème spécifique nécessite qu'une délibération ait été prise préalablement par le conseil d'administration de l'organisme, validant le barème proposé.

3.1 Contenu de la délibération

Cette délibération doit notamment préciser :

1. le seuil de dépassement du plafond de ressources à partir duquel l'organisme souhaite appliquer le SLS ;

2. la valeur des coefficients de dépassement du plafond de ressources qui seront pris en compte ;
3. la valeur des suppléments de loyer de référence des différentes catégories d'immeubles constituant le parc ;
4. le montant de l'indemnité pour frais de dossier que l'organisme est en droit de réclamer aux locataires n'ayant pas fourni les documents de réponse nécessaires (voir plus bas le paragraphe 5. Relations avec les locataires).

Les valeurs adoptées par délibération doivent respecter les contraintes suivantes :

- a. *Le seuil de dépassement* des plafonds de ressources à partir duquel le SLS est applicable est au moins égal à 20 % et ne peut excéder 60 %.

b. *Coefficient de dépassement*

Le tableau suivant récapitule les maximums et minimums à respecter selon l'importance du dépassement du plafond de ressources.

Dépassement du plafond	Coefficient de dépassement
Dépassement inférieur à 20 %	0
Dépassement supérieur ou égal à 20 % et inférieur à 30 %	Coefficient au plus égal à 0,75
Dépassement supérieur ou égal à 30 % et inférieur à 40 %	Coefficient au plus égal à 1
Dépassement supérieur ou égal à 40 % et inférieur à 60 %	Coefficient au plus égal à 1,5
Dépassement supérieur ou égal à 60 % et inférieur à 80 %	Coefficient au moins égal à 1,5 et au plus égal à 2
Dépassement supérieur ou égal à 80 %	Coefficient au moins égal à 2

Les valeurs du coefficient de dépassement sont fixées par département.

Elles peuvent être modulées, dans les limites précédentes, en fonction de l'âge et du nombre de personnes vivant au foyer.

c. *Supplément de loyer de référence*

La valeur des SLR doit être modulée en fonction de la qualité et de la situation géographique des immeubles ou groupes immobiliers.

Pour chaque département, les montants suivants sont à respecter selon la zone :

<i>En euros par m² de surface habitable et par mois</i>	Montant minimum de la moyenne des suppléments de loyer de référence de la zone	Montant maximum de supplément de loyer de référence de chaque immeuble
Paris et communes limitrophes	0,50 €	1,50 €
Autres communes de la zone 1	0,40 €	1,20 €
Zone 2 sauf les îles non reliées au continent et 9 cantons de l'Oise	0,32 €	0,96 €
Reste de la métropole et DOM	0,08 €	0,24 €

3.2 Caractère exécutoire de la délibération

La délibération n'est rendue exécutoire qu'à l'expiration du délai d'un mois à compter de sa communication au représentant de l'Etat du lieu de situation des logements.

⇒ *Elle doit être communiquée à la fois au Préfet du département du siège de l'organisme et à celui du lieu de situation des logements.*

⇒ *Elle doit comporter en annexe les éléments relatifs au SLR : nombre de logements, surface habitable correspondante pour chacune des valeurs du SLR.*

Dans le délai d'un mois, le représentant de l'Etat du lieu de situation des immeubles peut demander à l'organisme une seconde délibération.

⇒ *La demande doit être motivée, notamment eu égard au niveau des loyers pratiqués dans le voisinage pour des immeubles équivalents.*

⇒ *La demande doit être impérativement portée à la connaissance des membres du C.A. de l'organisme avant la prise de la deuxième délibération.*

Ces éléments doivent permettre de vérifier que le SLR moyen pondéré par la surface habitable, calculé pour chaque zone du département, est au moins égal aux valeurs réglementaires.

La seconde délibération devient exécutoire dès que le représentant de l'Etat en a reçu communication.

3.3 La délibération est permanente

Le barème transmis au Préfet reste valable tant que l'organisme ne souhaite pas le modifier. Il n'y a pas obligation de délibérer chaque année sur le barème du SLS applicable au patrimoine de l'organisme.

Il est toutefois nécessaire de délibérer pour :

- Intégrer dans le barème des immeubles qui n'y figuraient pas auparavant :
 - nouveaux programmes mis en service,
 - immeubles sortant du champ des ZUS suite à une modification du décret.
- Modifier le supplément de loyer de référence (SLR) de tel groupe ou catégorie :
 - *Pour éviter de délibérer à chaque mise en service, il sera opportun de prévoir dans une délibération dans quelle catégorie classer les futures opérations.*
 - *On veillera à recalculer dans tous les cas les nouveaux SLR moyens pour les zones considérées afin de s'assurer qu'ils respectent les prix minimums réglementaires.*

4 - Ressources prises en compte et changement de situation

Les ressources à prendre en considération sont la somme des revenus imposables de l'avant dernière année de toutes les personnes occupant le logement. Elles sont à comparer au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements.

- ⇒ *Dans la mesure où les plafonds de ressources changent chaque 1^{er} janvier, le montant du SLS doit être recalculé avec la quittance de janvier.*
- ⇒ *La situation familiale du locataire est également à réexaminer chaque 1^{er} janvier et, sauf indications contraires apportées par le locataire en cours d'année, cette situation prévaudra tout au long de l'exercice.*

Si le ménage subit une baisse d'au moins 10 % de ses ressources (voir page 9), il peut, à tout moment sur présentation de justificatifs appropriés, demander :

- soit la prise en compte de ses revenus de l'année antérieure (par exemple ceux de l'année 2005 pour une location en 2006),
- soit le calcul du revenu sur la base des 12 derniers mois.

⇒ *Dans l'un et l'autre cas, la prise d'effet de cette modification des ressources interviendra le mois suivant celui de la saisine du bailleur par le locataire.*

5 - Relations avec les locataires

5.1 Au moment de l'enquête

Le locataire est tenu de répondre dans le délai d'un mois à la demande du bailleur et de lui communiquer :

- les avis d'imposition ou de non-imposition,
- les renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Passé le délai d'un mois, le bailleur doit adresser une mise en demeure au locataire défaillant comportant la reproduction de l'article L 441-9 du CCH (créé par la loi relative au SLS).

Passé le délai de 15 jours après la mise en demeure, l'organisme liquide provisoirement le supplément de loyer en :

- appliquant le coefficient de dépassement de ressources maximal du barème spécifique ou, à défaut, du barème réglementaire,
- percevant une indemnité pour frais de dossier dont le montant, fixé par délibération du conseil d'administration, est au maximum de 22,87 € (150 F).

⇒ *Lorsque, après la mise en demeure, le locataire fournit les éléments nécessaires pour le calcul du SLS, l'organisme doit lui reverser dans un délai de 2 mois le trop perçu éventuel. Le montant de l'indemnité pour frais de dossier reste bien entendu acquis à l'organisme.*

- ⇒ *Le remboursement du trop perçu est obligatoire pendant tout le délai de la prescription qui, selon la jurisprudence de la Cour de cassation, est de 3 ans).*
- ⇒ *Il ne peut être appliqué ni SLS maximum ni retenue pour frais de dossier à un locataire qui fournirait les éléments strictement nécessaires au calcul du SLS et qui n'aurait pas répondu à une rubrique facultative du questionnaire.*

5.2 Information du locataire assujetti au SLS

La circulaire n° 96-29 du 29 avril 1996 préconise d'apporter aux locataires assujettis au SLS les éléments d'information suivants :

- la référence à la délibération prise par l'organisme,
- le détail des éléments de calcul ayant permis d'évaluer le montant du SLS quittancé,
- le rappel de la possibilité de prise en compte d'une modification de la catégorie d'appartenance des ménages ou de leurs ressources, sous réserve, dans ce dernier cas, qu'elles aient baissé d'au moins 10 %.

Le SLS est mis en recouvrement en même temps que le loyer et doit en conséquence apparaître sur le même avis d'échéance.

5.3 Régularisation du SLS après l'enquête

Si les modalités de traitement de l'enquête ne permettent pas d'appeler ou d'actualiser le SLS avec la quittance de janvier, la régularisation doit se faire au plus tôt.

5.4 Lorsque le locataire achète le logement qu'il occupe

Dans le cas d'un rachat par le locataire de son logement, le montant des suppléments de loyer (même antérieurs à la loi de 1996) payés au cours des cinq dernières années précédant la vente pour le logement, et uniquement pour celui-ci, vient en déduction du prix de vente (Cf. art. L 443-12-1 du CCH).

La date de l'acte authentique de vente détermine la période de 5 ans à prendre en considération.

6 - Les informations à transmettre à l'Etat

Chaque année, les organismes bailleurs doivent porter à la connaissance de l'Etat des renseignements statistiques sur la mise en œuvre du SLS.

La nature de ces renseignements et la date de communication au préfet sont fixées par un arrêté actualisé chaque année.

Les informations sont synthétisées par département et par zone.

Elles portent sur :

- le volume du parc concerné ;
- la ventilation des ménages en situation de dépassement du plafond de ressources ;
- le barème spécifique utilisé par l'organisme (lorsque tel est le cas) ;
- le montant des sommes appelées au titre du SLS.

⇒ *Les informations sont à communiquer au Préfet du département dans lequel sont situés les logements.*

⇒ *L'application informatique de collecte des données peut être téléchargée à partir du site du ministère du Logement (www.logement.equipement.gouv.fr) à la rubrique « dossiers ». Les organismes bailleurs peuvent demander aux DDE une disquette comportant les tableaux statistiques à communiquer au Préfet.*

Les informations sont utilisées par le Préfet pour préparer un rapport annuel sur l'application du SLS dans le département, soumis pour avis au Conseil départemental de l'habitat (CDH).

Tous les deux ans, le Gouvernement dépose sur le même sujet un rapport destiné au Parlement.

7 - Les sanctions encourues par les bailleurs

- En cas de non-mise en œuvre du SLS, le Préfet du lieu de situation des immeubles notifie dans un premier temps à l'organisme les manquements retenus à son encontre, ainsi que le montant de la pénalité qu'il encourt.
 - ⇒ *L'organisme dispose d'un délai d'un mois pour faire valoir ses observations.*
 - ⇒ *La sanction encourue est égale à 50 % du montant des sommes exigibles.*
- En cas de non-recouvrement du SLS, même procédure que ci-dessus.
 - ⇒ *La pénalité encourue est égale à 50 % des sommes exigibles non mises en recouvrement.*

Chapitre 4

Enquête et renseignements statistiques relatifs à l'occupation du parc

1 - Une enquête triennale et exhaustive

1.1 Une enquête obligatoire

La collecte des renseignements statistiques concernant l'occupation des logements sociaux est une obligation découlant de la loi du 4 mars 1996 (article L 442-5 du CCH).

Les informations demandées par l'Etat concernent les locataires en place, en particulier ceux qui ont emménagé au cours de la dernière période triennale. Les données sont produites par département et par agglomération de plus de 50 000 habitants.

La date de référence de la prochaine enquête est le 1^{er} janvier 2006.

1.2 Les investigations portent sur l'ensemble des logements sociaux

Contrairement au SLS, l'enquête "occupation" porte sur la quasi-totalité des logements sociaux conventionnés ou ayant bénéficié d'une aide de l'Etat (Cf. Chapitre II).

L'enquête porte donc également :

- sur les ménages occupant des logements situés en ZUS ou ZRR,
- sur les bénéficiaires de l'APL.

Elle porte aussi sur les logements confiés en gestion à des tiers, à l'exception des logements-foyers.

- ⇒ *Les logements de fonction sont exclus du champ de l'enquête.*
- ⇒ *Les logements donnés en sous-location sont dans le champ de l'enquête. Il incombe à la personne morale locataire de demander les informations aux occupants et de les transmettre au bailleur.*

2 - Nature des renseignements statistiques à communiquer

2.1 Renseignements à collecter auprès des locataires

Les informations à demander aux locataires dans le champ de l'enquête au 1^{er} janvier 2006 sont identiques à celles de l'enquête 2003.

Un exemple de questionnaire à adresser aux locataires figure en annexe du présent document.

2.2 Transmission des résultats de l'enquête à l'administration

Les données statistiques à communiquer aux préfets feront l'objet d'un arrêté spécifique. Son contenu sera très comparable à celui de l'enquête 2003. Seuls quelques aménagements seront apportés au formulaire de présentation des résultats pour en faciliter la compréhension et enrichir les utilisations. Le projet d'arrêté établi par la DGUHC prévoit ainsi :

- de détailler la répartition par âge du titulaire du contrat de location, ainsi que celle de l'ensemble des occupants,
- de supprimer la distinction entre bénéficiaires de l'APL et bénéficiaires de l'AL et de poser une question unique sur le bénéfice d'une aide à la personne,
- de demander les mêmes informations pour l'ensemble des locataires et pour les emménagés récents.

En ce qui concerne le niveau géographique de production des données, il n'est plus nécessaire de produire les informations par zone réglementaire (zones 1, 2 et 3). Les renseignements doivent désormais être communiqués :

- pour l'ensemble du patrimoine situé dans chaque département,
- et, au sein du département, pour chaque agglomération de plus de 50 000 habitants (ou pour les agglomérations interdépartementales, pour l'ensemble des communes du département incluses dans l'agglomération).

Les questionnaires seront mis à disposition des organismes sous forme de fichiers à télécharger sur le site du ministère du Logement (www.logement.equipement.gouv.fr) en décembre 2005. Les DDE pourront mettre à la disposition des organismes qui en font la demande une disquette reproduisant le formulaire de collecte des renseignements statistiques. Ces documents sont également consultables sur le site de l'Union sociale pour l'habitat.

Les résultats seront à communiquer au préfet du lieu de situation des immeubles.

Dispositif de collecte spécifique à l'Île de France

Conformément à un accord passé entre l'Observatoire du Logement Social en Ile-de-France et la DGUHC, les informations doivent être établies et transmises pour chaque commune. Il appartiendra à l'Observatoire du Logement Social, en relation avec les DDE, de les regrouper par agglomération avant transmission à la DGUHC. Une information détaillée sera adressée aux organismes d'Île-de-France.

3 - Sanctions

Les locataires sont tenus de répondre à l'enquête relative à la connaissance de l'occupation du parc dans un **délai d'un mois**.

Passé ce délai, **une pénalité de 7,62 €** est applicable au locataire défaillant. La loi prévoit cependant que des difficultés particulières puissent empêcher un locataire de répondre. Dans ce cas, l'organisme met en oeuvre les moyens adaptés pour que le locataire puisse s'acquitter de son obligation.

Hors difficultés particulières, si le locataire persiste à ne pas répondre, la pénalité continue à s'appliquer : elle reste égale à 7,62 € par mois entier de retard.

- ⇒ *L'application de la pénalité n'est pas laissée au libre choix du bailleur : prescrite par la loi, elle est due par le locataire.*
- ⇒ *Cette pénalité est cumulable, pour les locataires qui sont dans le champ d'application du SLS, avec l'indemnité pour "frais de dossier", elle aussi obligatoire.*
- ⇒ *La pénalité n'est pas exigible quand il n'a pas été répondu à des questions qui ne sont pas strictement nécessaires à l'établissement des données statistiques.*

La loi ne limite pas dans le temps l'application de cette pénalité : dès lors que l'organisme s'est acquitté de ses obligations en communiquant les données statistiques au préfet du département et qu'il a répondu à ses propres besoins d'information, la perception de la pénalité n'apparaît plus justifiée.

Chapitre 5

Traitement comptable du SLS

1 - Traitement du SLS et des pénalités

- Le produit du supplément de loyer de solidarité est enregistré dans le compte : 7042 - suppléments de loyer.
- La pénalité retenue pour frais de dossier en cas de non réponse du locataire (mentionnée aux articles L 441-9 et R 441-26 du CCH) est portée au crédit du sous-compte : 77181 - Pénalités sur surloyers.

Ce compte enregistre également la pénalité due par le locataire qui ne répondrait pas dans les délais à l'enquête relative à l'occupation sociale (mentionnée à l'article L 442-5 du CCH).

2 - Vente du logement qu'il occupe à un locataire ayant versé du SLS

Les modalités comptables à respecter sont décrites dans les différentes instructions comptables : avenant du 16 janvier 1988 à l'instruction applicable aux offices à comptabilité publique, avenants du 6 avril 1998 aux instructions applicables aux offices à comptabilité commerciale et aux SA. Elles sont illustrées par le schéma de la page suivante.

- Vente du logement : le prix de vente figurant sur l'acte authentique (avant déduction des surloyers versés) est constaté au crédit du compte 775 « Produit des cessions d'éléments d'actif » par débit du compte 462 « Créances sur cessions d'immobilisations ».
- Imputation du surloyer versé par le locataire acquéreur.

Est pris en compte le montant des suppléments de loyer, dus au titre du logement qui fait l'objet de la vente, qui ont été versés par le locataire acquéreur au cours des cinq dernières années, y compris ceux versés avant la mise en place du SLS.

Le montant est porté au débit du sous-compte : 67181 - « Suppléments de loyer imputés sur le prix de vente des logements »,

par crédit du compte : 462 - « Créances sur cessions d'immobilisation ».

Un suivi extra-comptable du SLS par logement et par locataire devient nécessaire pour pouvoir établir, au moment de la vente, un état récapitulatif des suppléments de loyer versés par le locataire acquéreur.

COMPTABILISATION DES SUPPLEMENTS DE LOYER IMPUTES SUR LE PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS

Hypothèse :

- . supplément de loyer encaissé au cours des cinq années précédant la cession : $200 \times 5 = 1\ 000\ €$
- . valeur brute du logement cédé : $10\ 000\ €$
- . amortissements pratiqués sur le logement cédé : $4\ 000\ €$
- . prix de cession : $12\ 000\ €$

	213	2813	411	462	515	6718	675	7042	775
1. Comptabilisation des suppléments de loyer au cours des cinq années précédant la vente									
. Constatation des suppléments de loyer chaque année			200					200	
. Encaissement des suppléments de loyer				200	200				
2. Cession du logement au locataire ayant acquitté les suppléments de loyer									
. Signature du contrat de vente (comptabilisation du prix de vente)				12 000					12 000
. Sortie du logement du patrimoine	10 000	4 000					6 000		
. Imputation des suppléments de loyer encaissés au cours des cinq années précédentes sur le prix de vente					1 000	1 000			

. Encaissement du prix de vente			11 000 11 000				
---------------------------------	--	--	---------------	--	--	--	--

Textes de référence

1. **Supplément de loyer de solidarité**

- Articles L 441-3 à L 441-15 et R 441-19 à R 441-31 du CCH.
- Circulaire et instruction du n° 96-29 du 29 avril 1996 *.

2. **Enquête triennale sur l'occupation sociale**

- Articles L 442-5 et R 442-13 et 14 du CCH.
- Renseignements statistiques à communiquer aux préfets : arrêté à paraître.

3. **Plafonds de ressources**

- Arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources et son annexe 1 : plafonds applicables au 1er janvier 2003 (voir pages 26 et 27).
- Arrêté du 13 mars 1986 relatif aux plafonds de ressources des locataires des logements locatifs sociaux construits dans les départements d'outre-mer *.

4. **C.N.I.L.**

Traitements automatisés d'informations nominatives relatifs à la gestion du patrimoine immobilier à caractère social. Norme simplifiée n° 20 (voir page 28).

Questionnaire à adresser aux locataires

Voir l'exemple de questionnaire page 30.

* Consultable sur le site de l'USH : www.union-habitat.org

ARRETE DU 29 JUILLET 1987, relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif. (1)

Vu le CCH, notamment ses articles L 441-1, L 441-3, L 443-1, R 331-20, R 441-1 (1°) et R 443-1 ;

Vu l'arrêté du 24 décembre 1969 modifié fixant les plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré ;

Vu l'arrêté du 31 décembre 1980 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires des nouvelles aides de l'Etat,

Arrêtent :

Article premier - Les plafonds de ressources prévus aux articles L 441-3, R 331-12 et R 441-1(1°) du code de la construction et de l'habitation sont définis en annexe au présent arrêté. Toutefois, pour les logements financés à l'aide de prêts prévus à l'article R 331-17 du code de la construction et de l'habitation, ces plafonds sont majorés de 30 %.

Les plafonds sont fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge et en fonction de la catégorie du ménage, ainsi que de la région d'implantation du logement.

Pour ce calcul, l'enfant de parents séparés est considéré comme vivant au foyer de l'un et de l'autre parent.

Art. 2 - Les catégories de ménages, au sens du présent arrêté, sont les suivantes :

Catégorie de Ménage	Nombre de personnes composant le ménage
1	Une personne seule
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages.
3	Trois personnes : - ou une personne seule avec une personne à charge, - ou jeune ménage sans personne à charge
4	Quatre personnes : - ou une personne seule avec deux personnes à charge.
5	Cinq personnes : - ou une personne seule avec trois personnes à charge.
6	Six personnes : - ou une personne seule avec quatre personnes à charge

Le couple marié dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à cinquante-cinq ans

constitue un jeune ménage au sens du présent arrêté.

Art. 3 - Sont réputées personnes à charge :

1° Les enfants du bénéficiaire ou de son conjoint qui n'ont pas établi une déclaration au titre de l'impôt sur le revenu en leur nom propre ;

2° a) Les ascendants du bénéficiaire ou de son conjoint qui sont âgés d'au moins soixante-cinq ans ou de soixante ans en cas d'invalidité au travail et dont les ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu ;

b) Les ascendants, descendants ou collatéraux au deuxième ou troisième degré du bénéficiaire ou de son conjoint titulaires de la carte d'invalidité prévue à l'article 173 du code de la famille et de l'aide sociale et dont les ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu.

Art. 4 - Pour apprécier la situation de chaque ménage requérant au regard du plafond de ressources défini en annexe au présent arrêté, le montant des ressources à prendre en considération au cours d'une année donnée est égal à la somme des revenus imposables à l'impôt sur le revenu de chaque personne composant le ménage, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Les ressources de l'enfant de parents séparés ne sont prises en considération qu'au titre du ménage au foyer duquel il est rattaché fiscalement.

Chaque personne imposable du ménage candidat doit produire l'avis d'imposition qui lui a été délivré par le directeur des impôts pour l'acquit de l'impôt sur le revenu au titre de l'année visée à l'alinéa ci-dessus à l'organisme bailleur avant la signature du contrat de location.

Les candidats non imposables à l'impôt sur le revenu doivent produire un avis délivré par le directeur des impôts.

Toutefois, les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des douze derniers mois précédant la date de la signature du contrat de location sont pris en compte à la demande du ménage requérant, qui justifie que ses revenus sont inférieurs d'au moins 10 % aux revenus mentionnés au premier alinéa du présent article. Le ménage requérant est tenu d'apporter les justificatifs nécessaires à l'organisme bailleur qui doit s'assurer par tous moyens appropriés, à l'exception d'attestations sur l'honneur, du montant des revenus déclarés par le ménage.

Art. 5 - Les plafonds de ressources annuelles imposables fixés en annexes I et II au présent arrêté sont révisés chaque année le 1er janvier en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance

visé à l'article L 141-2 du code du travail publié au journal officiel de la République; cette variation est appréciée entre le 1er octobre de l'antépénultième année et le 1er octobre de l'année précédente.

Art. 6 - Les sommes perçues au titre du supplément de loyer prévu à l'article L. 441-3 du Code de la construction et de l'habitation demeurent affectées à l'exploitation.

Les sommes ayant été employées à la constitution de capitaux destinés au financement complémentaire de nouveaux programmes, à la réalisation d'équipements collectifs ou sociaux ou à la constitution de réserves foncières restent affectées à l'investissement. Dans ce cas, le compte spécial ouvert dans la comptabilité de chaque organisme d'habitations à loyer modéré est débité par le crédit du compte de « réserves diverses » (compte 10-688). Les offices publics d'HLM et les OPAC, dans l'attente du changement de plan comptable, maintiennent le supplément de loyer au crédit du compte spécial (compte 1-121).

Les dispositions prévues aux alinéas ci-dessus sont applicables à partir de l'exercice comptable ouvert après le 31 décembre 1986.

Art. 7 - Les dispositions du présent arrêté se substituent, en ce qui concerne les logements locatifs, aux dispositions ayant le même objet de l'arrêté du 31 décembre 1980 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires des nouvelles aides de l'Etat.

Art. 8 - L'arrêté du 24 décembre 1969 modifié fixant les plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré est abrogé, sauf en ce qui concerne les articles 1er, 2, 3 et 10 qui demeurent applicables aux bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété prévues à l'article L. 443-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Art. 9 - Pour l'application du présent arrêté est assimilée au conjoint la personne vivant maritalement avec le candidat locataire et cosignataire du contrat de location.

(1) Modifié par le 2e arrêté du 28 février 1990 (J.O. du 21 mars), les arrêtés du 12 août 1992 (J.O. du 3 sept.), du 10 novembre 1993 (J.O. du 1er déc.), du 11 mars 1994 (J.O. du 12 mars), du 26 juin 1998 (JO du 28 juin), du 11 décembre 1998 (J.O. du 17 décembre), et du 12 août 1999 (J.O. du 25 août), du 3 mai 2001 (J.O. du 12 mai), du 19 novembre 2001 (J.O. du 27 novembre).

PLAFONDS DE RESSOURCES AU 1^{er} JANVIER 2006

1. Plafonds pour le calcul du SLS (sauf logements financés en PLS) et pour l'établissement des statistiques sur l'occupation sociale : annexe I de l'arrêté du 29 juillet 1987.

Les plafonds de ressources sont actualisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation annuelle du SMIC horaire brut. Les plafonds applicables au 1^{er} janvier 2006 sont donc obtenus en majorant les plafonds 2005 de la variation du SMIC horaire entre le 1^{er} octobre 2004 (7,61 €) et le 1^{er} octobre 2005 (8,03 €), soit 5,52 %.

Montant à comparer au revenu imposable de 2004

CATEGORIE DE MENAGE	Paris et Communes Limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	17 927 €	17 927 €	15 586 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	26 792 €	26 792 €	20 813 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	35 122 €	32 206 €	25 030 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	41 933 €	38 577 €	30 216 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	49 890 €	45 668 €	35 545 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	56 140 €	51 389 €	40 058 €
Par personne supplémentaire	6 255 €	5 726 €	4 468 €

2. Plafonds pour le calcul du SLS dans les logements financés en prêt locatif social : application des plafonds de ressources du PLS.

Montant à comparer au revenu imposable de 2004

CATEGORIE DE MENAGE	Paris et Communes Limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	23 305 €	23 305 €	20 262 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	34 830 €	34 830 €	27 057 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	45 659 €	41 868 €	32 539 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	54 513 €	50 150 €	39 281 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	64 857 €	59 368 €	46 209 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	72 982 €	66 806 €	52 075 €
Par personne supplémentaire	8 132 €	7 444 €	5 808 €

COMMISSION NATIONALE DE L'INFORMATIQUE ET DES LIBERTES

Délibération CNIL n° 97-005 du 21 Janvier 1997 concernant les traitements automatisés d'informations nominatives relatifs à la gestion du patrimoine immobilier à caractère social. Norme simplifiée n° 20

Délibération n° 97-005 du 21 janvier 1997 (Journal Officiel du 13 mars 1997) modifiée par la délibération CNIL n°2001-062 du 20 décembre 2001 (J.O. du 11 mai 2002)

NOR: CNIX9707927X

La Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés,

Vu les articles 6, 17 et 21 (par. 1) de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés habilitant la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés à édicter, en vertu de son pouvoir réglementaire, des normes simplifiées concernant certains traitements automatisés d'informations nominatives ;

Considérant que, pour application de l'article 17 susvisé, il faut entendre par norme simplifiée l'ensemble des conditions que doivent remplir certaines catégories les plus courantes de traitements pour être regardées comme ne comportant pas de risques d'atteinte à la vie privée et aux libertés et comme pouvant dès lors faire l'objet d'une déclaration simplifiée ;

Considérant que certains traitements automatisés portant sur la gestion du patrimoine immobilier à caractère social sont de ceux qui peuvent, sous certaines conditions, relever de l'article 17 susmentionné ; Décide :

Article 1er - Les dispositions de la présente décision concernent les traitements automatisés d'informations nominatives relatifs à la gestion du patrimoine immobilier à caractère social mis en oeuvre par les organismes publics ou privés.

Pour pouvoir faire l'objet de la procédure de déclaration simplifiée ces traitements doivent :

Ne porter que sur des données objectives aisément contrôlables par les intéressés grâce à l'exercice du droit individuel d'accès ; N'appliquer à ces données que des logiciels dont les résultats puissent être facilement contrôlés ;

Ne pas procéder à des cessions ou locations des contenus des fichiers de l'organisme ;

Ne pas donner lieu à des interconnexions ou échanges autres que ceux nécessaires à l'accomplissement des fonctions énoncées à l'article 2 ci-dessous ;

Comporter des dispositions propres à assurer la sécurité des traitements et des informations et la garantie des secrets protégés par la loi ;

Satisfaire en outre aux conditions énoncées aux articles 2 à 6 ci-dessous.

Article 2 - Finalité du traitement

Le traitement ne doit pas avoir d'autres fonctions que :

a) de permettre la gestion des candidatures soit à l'attribution d'un logement locatif, soit à l'accession à la propriété;

b) d'établir le quittancement des loyers: l'émission de titres de recettes des locations et la gestion des relances, le décompte des taxes et charges y afférentes, la régularisation des charges, les pièces comptables nécessaires au recouvrement et à la gestion des comptes des locataires concernés ;

c) de permettre l'accession à la propriété et le conventionnement des logements locatifs y compris la gestion de l'aide personnalisée au logement ;

d) d'opérer le contrôle des ressources des locataires d'habitations à loyer modéré et de calculer le supplément de loyer conformément aux dispositions de la loi du 4 mars 1996 ;

e) d'effectuer les opérations de réalisation des prêts à l'accession à la propriété des particuliers et de gestion de leur compte ;

f) de procéder au recouvrement des impayés ;

g) (délibération n° 84-35 du 16 octobre 1984) "de mettre en oeuvre des politiques sociales de l'habitat définies en faveur des populations concernées" ;

h) de réaliser des enquêtes relatives à la gestion du patrimoine ainsi que des statistiques :

- d'une part, en matière d'accession à la propriété et de location ;

- d'autre part, en vue de la perception des aides financières accordées sur la base de la collecte de la participation des entreprises à l'effort de construction réservé au logement des immigrés ;

i) de permettre les opérations nécessaires à l'organisation des élections des représentants des locataires au Conseil d'administration;

Article 3 - Catégories d'informations traitées

Dès lors que les dispositions de l'article 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 ont été respectées lors du recueil des informations traitées, celles-ci doivent relever seulement des catégories suivantes :

a) Identité : nom, nom marital, date et lieu de naissance, prénoms, (délibération n° 84-35 du 16 octobre 1984) "nationalité", adresse, numéro de téléphone, code interne de traitement permettant l'identification du locataire, du copropriétaire ou du propriétaire (à l'exclusion du numéro d'inscription au répertoire national des personnes physiques).

(Délibération n° 01-062 du 20 décembre 2001) L'information relative à la nationalité ne peut pas être collectée à l'occasion des enquêtes relatives au supplément de loyer solidarité ou des enquêtes d'occupation des logements sociaux effectuées dans le cadre de la présente norme;

b) Nature et durée de validité du titre de séjour pour permettre l'examen des conditions de recevabilité de la demande ;

c) Identité bancaire ou postale ;

d) Logement : caractéristiques du logement ou des biens immobiliers, assurance, conditions de location ou d'accession à la propriété, date d'entrée et de

départ, montant du dépôt de garantie, calcul du droit de bail, montant du loyer, montant du supplément de loyer, nature et montant des charges, des travaux d'entretien et d'amélioration, nature des prêts consentis et modalités de remboursement ;

e) Informations nécessaires à la gestion du patrimoine à caractère social :

- vie professionnelle

. catégorie socio-professionnelle (agriculteur- ouvrier - employé - technicien - agent de maîtrise - cadre-moyen - cadre-supérieur - artisan - commerçant - profession libérale - retraité - sans activité - étudiant) ;

. nature de l'activité professionnelle;

. situation de demandeur d'emploi inscrit à l'ANPE ;

. coordonnées de l'employeur.

- ressources

. revenus d'activité (avis d'imposition);

. allocations prévues par le décret n° 96-1163 du 26 décembre 1996.

- situation de famille

. situation matrimoniale,

. état civil du conjoint et des autres personnes vivant sous le même toit, date du dernier changement de fait ou de droit de la situation matrimoniale.

f) numéro d'allocataire de la caisse d'allocation familiale exclusivement pour permettre le versement de l'aide personnalisée au logement ;

g) handicap éventuel des personnes composant le foyer pour la prise en considération de leur qualité de personne à charge dans le cadre du calcul des ressources tant pour l'attribution de logements que pour le calcul du supplément de loyer solidarité;

h) motifs de la demande du candidat à l'attribution d'un logement au regard des dispositions des articles R441-3 et R441-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 - Durée de conservation (Délibération n° 01-062 du 20 décembre 2001) Les informations relatives aux locataires en place ne doivent pas être conservées après le règlement du solde de l'intéressé à l'exception des informations nécessaires à l'accomplissement des obligations légales.

Les informations relatives aux demandeurs de logement ne doivent pas être conservées au-delà cinq années à compter de la date de dépôt ou de renouvellement de la demande. Elles doivent être effacées si, au cours de ce délai, les personnes intéressées en font la demande et, en tout état de cause, dès qu'elles ont obtenu l'attribution d'un logement.

Article 5 - Destinataires des informations

Peuvent seuls dans les limites de leurs attributions respectives être destinataires des informations les concernant :

- les services chargés de la gestion et de la comptabilité des immeubles et des prêts ;

- l'organisme financier teneur du compte courant du locataire de l'accédant ou du propriétaire ;

- la Commission départementale de l'aide personnalisée au logement ;

- les auxiliaires de justices et les officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement de créances ;

- les organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement ;

- les services du Trésor chargés d'assurer le recouvrement des loyers ;

- les services des impôts chargés du recouvrement et du contrôle de la contribution annuelle sur les logements à usage locatif (article 302 bis Zc du code général des impôts);

- le fonds de solidarité pour le logement (FSL) (Article 6 loi n° 90-449 du 31 mai 1990) ;

- les organismes chargés de la constitution d'un fichier unique de la demande de logement ,les organismes regroupés au sein d'un protocole d'occupation du patrimoine social et les organismes participant à l'élaboration du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (loi n° 90-449 du 31 mai 1990);

- les réservataires de logements HLM (Article R. 441-9 du CCH) ;

- le maire de la commune où se situent les logements à attribuer en sa qualité de membre de la commission d'attribution (Article L. 441-1, L. 441-1-1 du CCH) ;

Toutefois, peuvent seuls avoir connaissance sous une forme nominative de la nationalité ainsi que des informations relatives à la nature et à la validité du titre de séjour les destinataires mentionnés ci-dessus qui participent à la procédure d'attribution des logements.

Article 6 - Dispositions complémentaires

Les traitements dont les finalités sont celles définies à l'article ci-dessus, qui comportent l'enregistrement d'informations n'appartenant pas aux catégories énumérées à l'article 3 ou aboutissent à la transmission d'informations à des destinataires autres que ceux définis à l'article 5 doivent faire l'objet de demande d'avis ou de déclarations complémentaires selon qu'ils relèvent des articles 15 ou 16.

Article 7

La norme simplifiée instituée par la délibération n° 81-53 du 26 mai 1981 modifiée par la délibération n° 84-35 du 16 octobre 1984 est abrogée.

Exemple de questionnaire

Référence locataire :

**ENQUETE RESSOURCES
ET SITUATION DES OCCUPANTS**

La communication des informations ci-dessous est strictement obligatoire.
La loi vous fait obligation de répondre dans le délai d'un mois.
 A défaut de réponse, vous vous exposeriez aux sanctions prévues par la loi
 (à préciser selon que le logement est situé ou non dans le champ d'application du SLS)

SITUATION DE FAMILLE				
① LOCATAIRE	② CONJOINT - CONCUBIN			
Titre : M. <input type="checkbox"/> Mlle <input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/>	Titre : M. <input type="checkbox"/> Mlle <input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/>			
Nom :	Nom :			
Nom de jeune fille :	Nom de jeune fille :			
Prénom :	Prénom :			
Né(e) le :	Né(e) le :			
③ Votre situation familiale au 1er janvier 2006				
Vous êtes mariés, concubins ou titulaires d'un pacs Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>				
④ Nombre total de personnes vivant au foyer :				
L'enfant de parents séparés est considéré comme vivant au foyer de l'un et de l'autre parent.				
⑤ ENFANT(S) ET AUTRE(S) OCCUPANT(S) DU LOGEMENT				
Nom	Prénom	Né(e) le		Lien de parenté avec le locataire ou son conjoint
		Jour	mois	année
.....	_	_	_ _ _
.....	_	_	_ _ _
.....	_	_	_ _ _
.....	_	_	_ _ _
.....	_	_	_ _ _
.....	_	_	_ _ _
.....	_	_	_ _ _
.....	_	_	_ _ _
Une ou plusieurs de ces personnes sont-elles invalides ? Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>				
si oui, lesquelles ?.....				

Les renseignements contenus dans le présent questionnaire faisant l'objet d'un traitement informatisé, vous disposez, conformément à la Loi n° 78-17 du 6 Janvier 1978, d'un droit d'accès et de rectification que vous pourrez exercer à notre siège (agence ou antenne). Ces informations nominatives sont exclusivement à l'usage de notre organisme et ne peuvent être communiquées à des tiers sauf à des organismes publics pour répondre à des obligations légales.

⑥ ACTIVITE ACTUELLE DES OCCUPANTS MAJEURS (18 ans et plus) DU LOGEMENT				
Cochez une case pour chaque personne	Vous exercez un emploi		Vous n'exercez pas d'emploi	
	Stable (1)	Précaire (2)	Personne sans emploi inscrite à l'ANPE	Autre personne sans emploi
	Locataire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Conjoint-concubin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Colocataire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autres adultes vivant au foyer				
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(1) Travailleur indépendant, salarié avec un contrat à durée indéterminée du secteur privé ou public, fonctionnaire.
(2) Salarié avec un contrat à durée déterminée, intérimaire, apprenti, stagiaire, titulaire d'un contrat aidé.

⑦ NATURE DES REVENUS						⑧ BENEFICE D'UNE AIDE AU LOGEMENT
Cochez une case pour chaque	Revenus minimums				Autres cas	
	Revenu Minimum d'Insertion - RMI -	Minimum vieillesse	Allocation parent isolé - API -	Allocation Adulte Handicapé - AAH -	Aucun des revenus minimums mentionnés ci-contre	
Locataire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Conjoint-concubin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Colocataire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autres adultes vivant au foyer						(1) <i>L'information sur le bénéfice de l'APL et de l'AL peut être soit demandée aux locataires, soit extraite directement des fichiers de quittancement</i>
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Je soussigné(e), certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus.

Date :

Signature :

Joindre impérativement à la présente déclaration :

1 - Photocopie de votre avis d'imposition ou de non-imposition 2004.

N.B. *Si votre revenu a baissé d'au moins 10 % par rapport à l'année 2004, fournir également toutes pièces justificatives pour les 12 derniers mois, telles que bulletins de salaire, attestations des ASSEDIC.*

- 2 - Le cas échéant, les photocopies des avis d'imposition ou de non-imposition pour 2004 de toutes les personnes (ascendants, descendants, autres) vivant au foyer et qui ne figurent pas sur l'avis d'imposition du locataire.
- 3 - Le cas échéant, la photocopie de la carte d'invalidité des personnes (autres que le locataire) vivant au foyer.
- 4 - En cas de changement de votre situation familiale par rapport à celle qui figure sur l'avis d'imposition, photocopie des pièces justificatives.