

Direction des Études
Économiques et
Financières
Direction des Études
Juridiques et Fiscales

OCTOBRE
2015

Supplément de loyer de solidarité et enquête sur l'occupation du parc au 1^{er} janvier 2016



CONTRIBUTIONS

Ce travail a été piloté par :

La Direction des Etudes économiques et financières (DEEF) et
La Direction des Etudes juridiques et fiscales (DJEF).

CONTACTS

CHRISTOPHE CANU

Responsable d'études économiques

HERVE DES LYONS

Directeur Adjoint

14, rue Lord Byron - 75008 Paris

Tel. : 01 40 75 70 27 - Fax : 01 40 75 68 17

deef@union-habitat.org



Précisions et mises à jour attendues

Les finalités de l'enquête sur l'occupation du parc sont complétées pour 2016 dans le questionnaire pour la réalisation de différentes politiques publiques : qualification du parc, élaboration et mise en œuvre d'objectifs d'attributions de logements, de Programme local de l'Habitat, détermination des ménages en situation de précarité énergétique.

Les plafonds de ressources pour 2016 seront définis par un arrêté.

L'IRL du 3ème trimestre 2015 a été publié le 15 octobre 2015 ; il s'élève à + 0,02% ; les paramètres de calcul du SLS restent donc inchangés.

Un arrêté relatif à la collecte de renseignements statistiques en 2016 sur l'occupation des logements sociaux et son évolution doit paraître prochainement.

Un décret à paraître doit préciser l'échelle géographique à laquelle les données doivent être produites. Une évolution a été annoncée pour un passage à l'échelle de la commune étendue à tout le territoire à compter de 2016.

Adresse pour le téléchargement des applications de l'enquête OPS

<http://www.territoires.gouv.fr/>



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),
- et à l'établissement des renseignements statistiques concernant l'occupation des logements sociaux, que les organismes doivent transmettre au Préfet.

Ce dossier est organisé en quatre chapitres :

- Les deux premiers chapitres traitent de thèmes communs aux deux domaines. Ils ont trait à la définition des plafonds de ressources 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 respectivement aux particularités du SLS et de l'enquête sur l'occupation du parc.
- Un rappel des textes de référence et un exemple de questionnaire à adresser aux locataires figurent en annexe.

Notons enfin que, si l'enquête 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 deux ans une forme et une dimension plus larges.

PARTIE 1 : Les plafonds de ressources

1/ Déterminer le plafond de ressources applicable à un ménage..8

- 1.1 Localisation : on distingue trois zones pour les plafonds de ressources 8
- 1.2 La taille et la composition du ménage déterminent la catégorie de ménage 8

2/ Les ressources prises en compte 11

- 2.1 Le montant des ressources à prendre en compte..... 11
- 2.2 En cas de baisse des revenus par rapport à l'année de référence 11

PARTIE 2 : Chronologie et Champ d'application de l'enquête

1/ Echancier pour la collecte des informations 13

- 1.1 Une seule date de référence : 1^{er} janvier 13
- 1.2 Une seule enquête est nécessaire à la collecte des informations 13
- 1.3 Quand lancer l'enquête..... 13
- 1.4 Déclaration à la Commission nationale de l'informatique et des libertés 14

2/ Champ d'application de l'enquête 15

- 2.1 Principe general..... 15
- 2.2 les logements exclus dans tous les cas du champ de l'enquete..... 15
- 2.3 les logements également exclus du champ de l'enquête 16

PARTIE 3 : Le supplément de loyer de solidarité en 2016

1/ Les conditions d'application du SLS en 2016 19

- 1.1 Le barème résulte de l'application du cahier des charges de la convention d'utilité sociale..... 19
- 1.2 Le champ d'application du SLS est défini au chapitre précédent 19
- 1.3 Détermination du SLS mensuel 19

2/ Plafonds de ressources applicables pour le calcul du SLS 20

3/ Le barème de droit commun (article R. 441-21)..... 21

- 3.1 Valeur des différents paramètres 21
- 3.2 Exemple de mise en application du barème de droit commun 22

4/ Adaptation du barème dans le cadre d'une CUS..... 23

- 4.1 Modulation du coefficient de dépassement dans les zones tendues 23
- 4.2 Exemple de modulation du barème en zone tendue et de calcul de SLS 23
- 4.3 Adaptation du barème en dehors des zones tendues..... 25

5/ Ressources prises en compte et changement de situation..... 26

6/ Relations avec les locataires 27

- 6.1 Au moment de l'enquête..... 27
- 6.2 Information du locataire assujéti au SLS 27
- 6.3 Régularisation du SLS après l'enquête 27

SOMMAIRE

6.4 Lorsque le locataire achète le logement qu'il occupe..... 28

7/ Les informations à transmettre à l'Etat 29

8/ Les sanctions encourues par les bailleurs..... 30

9/ La durée de conservation des documents 31

10/ Traitement comptable du SLS et des pénalités 32

PARTIE 4 : Enquête et renseignements statistiques relatifs à l'occupation du parc

1/ Une enquête biennale exhaustive 34

1.1 Une enquête obligatoire 34

1.2 Les investigations portent sur l'ensemble des logements sociaux..... 34

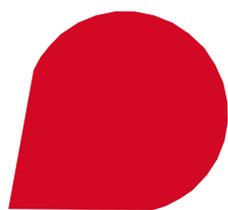
1.3 L'enquête 2016 : un instrument pour la réalisation des politiques publiques..... 34

2/ Nature des renseignements statistiques à communiquer 36

2.1 Renseignements à collecter auprès des locataires..... 36

2.2 Transmission des résultats de l'enquête à l'administration 36

3/ Sanctions 38



PARTIE 1 :

Les plafonds de ressources

Ce chapitre présente les règles de détermination des plafonds de ressources mais ne traite pas des possibilités de dérogation pour l'attribution des logements dans des secteurs géographiques donnés ou pour certains financements.

1/ 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.

1.1 LOCALISATION : ON DISTINGUE TROIS ZONES POUR LES PLAFONDS DE RESSOURCES

- 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.

1.2 LA TAILLE ET LA COMPOSITION DU MENAGE DETERMINENT LA CATEGORIE DE MENAGE

a) Personnes composant le ménage

La loi M.L.L.E. du 25 mars 2009 (art. L. 442-12 du CCH) a modifié la définition des personnes qui composent le ménage pour l'attribution des logements et l'établissement du SLS

Sont considérées comme personnes vivant au foyer :

- le ou les titulaires du bail ;
- les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;
- le concubin notoire du titulaire du bail ;
- le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail ;
- et les personnes réputées à charge au sens des articles 194, 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts.

 **Précisions** : sont considérés fiscalement à charge :

- les enfants âgés de moins de 18 ans. L'enfant mineur de parents séparés est à charge du parent chez lequel il réside à titre principal ; en cas de résidence alternée au domicile de chacun des parents, il est réputé à la charge égale de l'un et de l'autre parent ;
- quel que soit leur âge, les enfants infirmes et les personnes titulaires d'une carte d'invalidité vivant au foyer ;
- l'enfant de moins de 21 ans, ou de moins de 25 ans s'il poursuit des études, ou qui effectue son service militaire, qui a choisi d'être rattaché au foyer fiscal de ses parents ou les mêmes personnes rattachées au foyer fiscal de celui qui les a recueillies après qu'elles sont devenues orphelines de père et de mère.

 **Remarque** :

1. Cette liste limitative des personnes composant le ménage diffère de la réglementation antérieure qui prenait en compte l'ensemble des occupants. Elle conduit à exclure du décompte en particulier :
 - les enfants majeurs qui font une déclaration de revenus distincte et ne sont pas cotitulaires du bail ;

- les adultes qui ne sont ni titulaires du bail, ni fiscalement à charge d'un titulaire du bail.
2. Il convient en conséquence de demander aux locataires de remplir le questionnaire qui leur est remis en complétant les renseignements pour toutes les personnes qui occupent le logement. C'est le service compétent de l'organisme qui établira ensuite la liste des personnes considérées comme vivant au foyer.

b) Catégorie de ménage

Le tableau suivant donne la catégorie de ménage selon le nombre de personnes vivant au foyer et la composition du ménage.

Catégorie de ménage	Nombre de personnes vivant au foyer 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	

Règle : on déterminera 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, en tenant compte des remarques formulées ci-dessus au paragraphe 1-2 a) pour définir les personnes vivant au foyer.

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 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 en concubinage avec le candidat locataire ou le partenaire lié à celui-ci par un pacte civil de solidarité, et cosignataires du contrat de location. La notion de couple s'applique aux personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité ».

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

⇒ *Au 1er janvier 2016, âge en années révolues = 2015 - année de naissance.*

✚ 2ème cas : personne seule avec personnes à charge

Le ménage est composé d'une personne seule et d'autres personnes qui sont à sa charge, au sens fiscal précisé ci-dessus :

⇒ *Le nombre de personnes vivant au foyer est majoré de 1*
Exemple : isolé + 3 enfants à charge = 4 personnes + 1 : catégorie 5



Si une ou plusieurs des personnes considérées comme vivant au foyer ne sont pas à charge de la personne seule, la condition n'est pas remplie.

✚ 3ème cas : toutes les autres situations

C'est le nombre de personnes composant le ménage, au sens défini précédemment, qui détermine la catégorie de ménage.

⇒ Exemples : couple + 2 enfants = 4 personnes : catégorie 4

2 personnes cotitulaires du bail et sans lien de parenté : catégorie 2

En particulier, dans le cas d'un couple où une des deux personnes est handicapée, le texte de l'arrêté du 29 juillet 1987 conduit à classer ce ménage en catégorie 2. Le « surclassement » de catégorie n'est retenu par ce même arrêté qu'en présence d'une personne seule vivant avec une ou plusieurs personnes à charge.

2/ Les ressources prises en compte

2.1 LE MONTANT DES RESSOURCES A PRENDRE EN COMPTE

pour les comparer aux plafonds de ressources est égal à la **somme des revenus fiscaux de référence figurant sur l'avis d'imposition de chaque personne composant le ménage**, au sens précisé ci-dessus au paragraphe 1-2 a), au titre de l'avant-dernière année.

- Pour 2016, le revenu fiscal de référence de 2014 pris en compte figure sur l'avis d'imposition qui aura été adressé fin 2015 à chaque membre du ménage ayant fait une déclaration ;
- La définition des personnes à charge conduit à ne pas tenir compte des revenus des enfants majeurs non à charge et non titulaires du bail ;
- Les ressources éventuelles de l'enfant de parents séparés ne sont prises en compte qu'au titre du ménage au foyer duquel il est rattaché fiscalement ; en cas de résidence alternée, ses ressources sont réparties entre les deux parents.

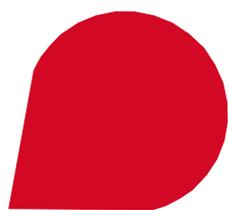
2.2 EN CAS DE BAISSÉ DES REVENUS PAR RAPPORT A L'ANNEE DE REFERENCE :

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.

Pour ce calcul, il y a lieu d'appliquer les abattements fiscaux normalement pratiqués sur les ressources du ménage (10 % pour les salariés et retraités par exemple). Et de déduire, le cas échéant, les pensions alimentaires versées.

⇒ **Exemple : cas d'une personne partant à la retraite le 1er mai 2016.**

Le SLS doit être recalculé dès lors que les ressources constatées sur 12 mois sont inférieures de 10 % à celle de l'année de référence. Si la somme de 4 mois de retraites et de 8 mois de revenu d'activité donne une baisse de 10 % par rapport au revenu de référence de 2014, la condition est remplie à partir du mois de septembre 2016. Si une nouvelle baisse de 10 % intervient, un nouveau calcul des ressources est à effectuer à la date de la demande.



PARTIE 2 :

Chronologie et Champ d'application de l'enquête

1/ Echancier à respecter pour la collecte des informations

1.1 UNE SEULE DATE DE REFERENCE : 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 ENQUETE EST NECESSAIRE A 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'ENQUETE

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

- la connaissance des revenus fiscaux de référence 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. article L441-1 du CCH),
- la collecte biennale 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 à une date qui sera fixée par arrêté.

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 leur 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 DECLARATION A LA COMMISSION NATIONALE DE L'INFORMATIQUE ET DES LIBERTES

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**.

Il n'est cependant pas nécessaire de procéder à une nouvelle déclaration simplifiée pour la nouvelle enquête quand une déclaration simplifiée a déjà été faite précédemment, si le questionnaire reste limité aux informations prévues par la norme simplifiée n° 20, ce qui est le cas du formulaire annexé au présent document pour 2016.

Il en est de même pour les demandes qui auraient déjà fait l'objet d'une autorisation de la CNIL dans les mêmes conditions.

Si le bailleur 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, voire à une demande d'autorisation. [Voir également le point 6 du chapitre sur le SLS (relations avec les locataires) et le point 3 du chapitre sur l'enquête biennale (sanctions en cas de non-réponse)]. Pour toute information sur ces points, consulter le site : www.cnil.fr.

2/ Champ d'application de l'enquête

2.1 PRINCIPE GENERAL

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

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'ENQUETE

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 PCL et non conventionnés à l'APL,
- financés en PLI,
- financés en PLS de 1992 et 1993 : ces financements mis en place par la CDC étaient assimilables au PLI et sont distincts 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 biennale pour avoir une connaissance exhaustive de l'occupation du patrimoine.

⇒ On notera que les logements financés par les anciens prêts ILN, qu'ils soient conventionnés ou non, sont dans le champ de l'enquête OPS (d'après l'annexe II de l'arrêté du 3 juillet 2013). Auparavant les logements ILN non conventionnés étaient exclus du champ.

2.3 LES LOGEMENTS EGALEMENT EXCLUS DU CHAMP DE L'ENQUETE SLS

Alors que l'enquête biennale est quasi-exhaustive, le champ du SLS est plus limité :

- en premier lieu, parce que le législateur a exclu du champ du SLS :
 - les logements financés avec un ILM des DOM,
 - les logements ayant bénéficié d'une aide de l'ANAH,
 - les logements loués en vue de leur sous-location à des personnes physiques (cf. l'article L.442-8-2, 4^{ème} alinéa du CCH) ;
- parce que certains secteurs géographiques sont exclus du champ d'application du SLS.

Il s'agit :

- des quartiers prioritaires pour la politique de la Ville (QPV) ;
 - des zones urbaines sensibles (ZUS), hors QPV, uniquement pour les ménages qui étaient locataires au 31 décembre 2014 (une identification permanente de ces ménages est à prévoir) ;
 - des zones de revitalisation rurale (ZRR), délimitées par le décret n° 96.119 du 14 février 1996 ;
- parce qu'il n'y a pas de plafonds de ressources, dans le cas des ILN non conventionnés ;
 - 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.

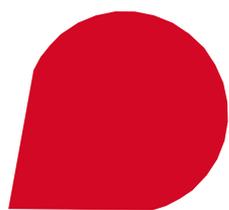
Patrimoine locatif HLM dans ou hors du champ des enquêtes selon le conventionnement et le financement des logements

Enquête « occupation des logements sociaux »

Champ d'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	X
- Prêts conventionnés locatifs	X	X
- RAPAPLA	X	X
- PAP 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	X	
- PLI		
- PLS de 1992-1993		
- PAP locatifs		
- Prêts conventionnés locatifs		
- Logements de fonction		
- Logements financés sans le concours de l'Etat		
- Logements-foyers et résidences sociales		
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 le concours de l'Etat		

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



PARTIE 3 :

Le supplément de loyer de solidarité en 2016

1/ Les conditions d'application du SLS en 2016

1.1 LE BAREME RESULTE DE L'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

Le barème de SLS résulte depuis 2012 de l'application du cahier des charges de la CUS (article L. 445-2 du CCH). Ce barème peut être :

- le barème de droit commun (fixé à l'article R.441-21 du CCH) ;
- dans les zones A, B1, B2, dites de marché tendu, le barème modulé prévu à l'article R.441-21-1 du CCH ;
- dans le cas du patrimoine situé en zone C, un barème dérogatoire.

Dans tous les cas, les dispositions éventuelles du programme local de l'habitat (PLH) en vigueur relatives au SLS (dérogations, exclusion de certaines zones) s'appliquent. Le PLH prime sur les règles relatives au SLS inscrites dans la CUS, et s'impose dès son entrée en vigueur, même si celle-ci intervient après la signature de la CUS

1.2 LE CHAMP D'APPLICATION DU SLS EST DEFINI AU CHAPITRE PRECEDENT

On notera également que dans les cas de dérogation aux plafonds de ressources prévus par l'article R.445-8 (objectif de mixité sociale, immeubles occupés à plus de 65 % par des bénéficiaires de l'APL), le SLS ne s'applique pas (article R.445-12).

1.3 POUR CHAQUE MENAGE ASSUJETTI, LA DETERMINATION DU SLS MENSUEL RESULTE TOUJOURS 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 ménage¹.

- Contrainte qu'on peut exprimer sous la forme :

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

où :

- L est le montant mensuel du loyer principal (hors annexes et garages) du logement occupé par le ménage assujetti,
- Rfr est l'ensemble des ressources (revenu fiscal de référence) de l'année n-2 de toutes les personnes vivant au foyer du ménage assujetti.
- Si le SLS calculé ne permet pas de satisfaire cette condition, il doit être plafonné à la valeur suivante :

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

¹ Le programme local de l'habitat peut porter ce plafond à 35 % des ressources

2/ Plafonds de ressources applicables pour le calcul du SLS

Le tableau suivant donne les différents plafonds qui sont retenus selon le financement, exprimés en proportion du plafond PLUS. Le montant des plafonds exprimés en euros figure en annexe.

Pour le calcul du coefficient de dépassement, le plafond de ressources dépend du financement d'origine du logement.

CATEGORIE DE FINANCEMENT	PLAFOND DE RESSOURCES APPLICABLE POUR LE CALCUL DU COEFFICIENT DE DEPASSEMENT
PLUS, PLA-I, PLA DE LA CDC ET ANCIENS FINANCEMENTS SOUS PLAFONDS DE RESSOURCES PLUS (HLMO, PLR, PSR, ILM...)	PLUS
LOGEMENTS FINANCES EN PLUS ATTRIBUES SOUS CONDITION DE RESSOURCES PLUS + 20 %	PLUS + 20 %
PLS, PLA-CFF, PRET CONVENTIONNE LOCATIF (PCL) AVEC CONVENTION APL	PLUS + 30 %

3/ Le barème de droit commun (article R. 441-21)

3.1 VALEUR DES DIFFERENTS PARAMETRES

Coefficient de dépassement du plafond de ressources

Le tableau suivant donne la valeur du coefficient de dépassement selon la tranche de dépassement du plafond de ressources pris en compte.

Le tableau suivant donne la valeur exacte du coefficient par point de dépassement

Niveau de dépassement du plafond de ressources	Coefficient de dépassement
Dépassement inférieur à 20 %	0
Dépassement de 20 % à 59 %	0,27 + 0,06 par point de dépassement au-delà de 20 %
Dépassement de 60 % à 149 %	2,69 + 0,08 par point de dépassement au-delà de 60 %
Dépassement de 150 % à 199 %	9,91 + 0,10 par point de dépassement au-delà de 150 %
Dépassement de 200 % et plus	14,91 + 0,10 par point de dépassement

20%	21%	22%	23%	24%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	36%	37%	38%	39%
0,27	0,33	0,39	0,45	0,51	0,57	0,63	0,69	0,75	0,81	0,87	0,93	0,99	1,05	1,11	1,17	1,23	1,29	1,35	1,41
40%	41%	42%	43%	44%	45%	46%	47%	48%	49%	50%	51%	52%	53%	54%	55%	56%	57%	58%	59%
1,47	1,53	1,59	1,65	1,71	1,77	1,83	1,89	1,95	2,01	2,07	2,13	2,19	2,25	2,31	2,37	2,43	2,49	2,55	2,61
60%	61%	62%	63%	64%	65%	66%	67%	68%	69%	70%	71%	72%	73%	74%	75%	76%	77%	78%	79%
2,69	2,77	2,85	2,93	3,01	3,09	3,17	3,25	3,33	3,41	3,49	3,57	3,65	3,73	3,81	3,89	3,97	4,05	4,13	4,21
80%	81%	82%	83%	84%	85%	86%	87%	88%	89%	90%	91%	92%	93%	94%	95%	96%	97%	98%	99%
4,29	4,37	4,45	4,53	4,61	4,69	4,77	4,85	4,93	5,01	5,09	5,17	5,25	5,33	5,41	5,49	5,57	5,65	5,73	5,81
100%	101%	102%	103%	104%	105%	106%	107%	108%	109%	110%	111%	112%	113%	114%	115%	116%	117%	118%	119%
5,89	5,97	6,05	6,13	6,21	6,29	6,37	6,45	6,53	6,61	6,69	6,77	6,85	6,93	7,01	7,09	7,17	7,25	7,33	7,41
120%	121%	122%	123%	124%	125%	126%	127%	128%	129%	130%	131%	132%	133%	134%	135%	136%	137%	138%	139%
7,49	7,57	7,65	7,73	7,81	7,89	7,97	8,05	8,13	8,21	8,29	8,37	8,45	8,53	8,61	8,69	8,77	8,85	8,93	9,01
140%	141%	142%	143%	144%	145%	146%	147%	148%	149%	150%	151%	152%	153%	154%	155%	156%	157%	158%	159%
9,09	9,17	9,25	9,33	9,41	9,49	9,57	9,65	9,73	9,81	9,91	10,01	10,11	10,21	10,31	10,41	10,51	10,61	10,71	10,81
160%	161%	162%	163%	164%	165%	166%	167%	168%	169%	170%	171%	172%	173%	174%	175%	176%	177%	178%	179%
10,91	11,01	11,11	11,21	11,31	11,41	11,51	11,61	11,71	11,81	11,91	12,01	12,11	12,21	12,31	12,41	12,51	12,61	12,71	12,81
180%	181%	182%	183%	184%	185%	186%	187%	188%	189%	190%	191%	192%	193%	194%	195%	196%	197%	198%	199%
12,91	13,01	13,11	13,21	13,31	13,41	13,51	13,61	13,71	13,81	13,91	14,01	14,11	14,21	14,31	14,41	14,51	14,61	14,71	14,81
200%	201%	+ 1%																	
14,91	15,01	+ 0,1																	

Valeurs mensuelles des suppléments de loyer de référence (SLR)

Les valeurs du SLR sont actualisées chaque année en fonction de la variation de l'IRL du 3^{ème} trimestre. Les valeurs demeurent inchangées pour 2016 puisque l'IRL du 3^{ème} trimestre 2015 est de + 0,02 %.

Localisation des immeubles	SLR par m ² habitable au 1 ^{er} janvier 2015	SLR par m ² habitable au 1 ^{er} janvier 2016
Zone 1 bis	2,68 €	2,68 €
Reste de la zone 1	2,14 €	2,14 €
Zone 2	1,06 €	1,06 €
Zone 3	0,26 €	0,26 €

3.2 Exemple de mise en application du barème de droit commun

Exemple de calcul de SLS, lorsque la CUS ne prévoit pas d'adaptation du barème de droit commun à partir des plafonds de ressources et du barème 2015.

Soit un célibataire dont les ressources 2013 (revenu fiscal de référence égal à 55 700 €) dépassent de 140,8 % les plafonds applicables au 1^{er} janvier 2015. Il loge à Paris, dans un logement de 45 m² de surface habitable dont le loyer mensuel est de 270 € par mois.

Détermination de la valeur des paramètres

- Taux de dépassement du plafond de ressources :
Le taux de dépassement est la valeur arrondie : 140 %
- Coefficient de dépassement du plafond de ressources :
Pour cette valeur du taux de dépassement, le coefficient de dépassement est : 9,09
- Supplément de loyer de référence :
SLR en zone 1 bis : 2,68 €

Calcul du SLS mensuel

$$\text{SLS} = \text{SH} * \text{Coefficient de dépassement} * \text{SLR}$$

$$\text{SLS} = 45 * 9,09 * 2,68$$

$$\text{SLS} = 1\ 096,25 \text{ €}$$

Vérification du non-dépassement du taux d'effort de 25 %

$$\text{La condition à respecter est : } L + \text{SLS} \leq 0,25 * \left(\frac{\text{Rfr}}{12} \right)$$

$$L + \text{SLS} = 270 + 1\ 096,25 = 1\ 366,25$$

$$0,25 * \left(\frac{\text{Rfr}}{12} \right) = 0,25 * \left(\frac{55700}{12} \right) = 1\ 160,42$$

$$\text{Donc dans ce cas, } L + \text{SLS} > 0,25 * \left(\frac{\text{Rfr}}{12} \right)$$

Pour éviter que le taux d'effort maximum soit dépassé, la somme du loyer et du SLS mensuel est plafonnée à 1 160,42 € et le SLS est donc limité à 1 164,58 – 270 = 890,42 €. C'est donc ce dernier montant qui est retenu.

4/ Adaptation du barème dans le cadre d'une CUS

4.1 MODULATION DU COEFFICIENT DE DEPASSEMENT DANS LES ZONES TENDUES

Dans les communes classées en zone A, B1 et B2, considérées comme des zones de marché tendu, le coefficient de dépassement des plafonds de ressources du barème forfaitaire peut être modulé à la hausse ou à la baisse dans des limites fixées par l'article R.441-21-1 du CCH. Le coefficient de dépassement modulé retenu par l'organisme doit figurer dans le cahier des charges de gestion locative de la CUS. Le tableau suivant donne, pour différents niveaux de dépassement, les valeurs du coefficient forfaitaire et celles obtenues avec les plus fortes modulations permises par le décret (une présentation plus détaillée figure dans l'instruction technique relative à la mise en œuvre du SLS en 2010 rédigée par l'Administration – références en annexe)

- La modulation du SLR selon la zone n'est pas prévue par la réglementation
- Le coefficient de dépassement modulé choisi pour une zone donnée s'applique à tous les logements situés dans la zone
- La modulation se fait dans le respect des dispositions du PLH

Dépassement	Coefficient forfaitaire	Coefficient modulé à la baisse	Coefficient modulé à la hausse
10%	0,00	0,00	0,00
20%	0,27	0,13	0,34
40%	1,47	0,73	1,84
60%	2,69	1,36	3,36
80%	4,29	2,56	5,16
100%	5,89	3,76	6,95
120%	7,49	4,96	8,76
140%	9,09	6,16	10,55
160%	10,91	7,69	12,53
180%	12,91	9,49	14,63
200%	14,91	11,29	16,73

4.2 EXEMPLE DE MODULATION DU BAREME EN ZONE TENDUE ET DE CALCUL DE SLS

Un organisme adopte dans le cahier des charges de la CUS le coefficient de dépassement le plus bas permis par la réglementation pour son patrimoine situé en zone B1 et B2. Le tableau suivant donne la valeur du coefficient de dépassement.

20%	21%	22%	23%	24%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	36%	37%	38%	39%
0,13	0,16	0,19	0,22	0,25	0,28	0,31	0,34	0,37	0,40	0,43	0,46	0,49	0,52	0,55	0,58	0,61	0,64	0,67	0,70
40%	41%	42%	43%	44%	45%	46%	47%	48%	49%	50%	51%	52%	53%	54%	55%	56%	57%	58%	59%
0,73	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30
60%	61%	62%	63%	64%	65%	66%	67%	68%	69%	70%	71%	72%	73%	74%	75%	76%	77%	78%	79%
1,36	1,42	1,48	1,54	1,60	1,66	1,72	1,78	1,84	1,90	1,96	2,02	2,08	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44	2,50
80%	81%	82%	83%	84%	85%	86%	87%	88%	89%	90%	91%	92%	93%	94%	95%	96%	97%	98%	99%
2,56	2,62	2,68	2,74	2,80	2,86	2,92	2,98	3,04	3,10	3,16	3,22	3,28	3,34	3,40	3,46	3,52	3,58	3,64	3,70
100%	101%	102%	103%	104%	105%	106%	107%	108%	109%	110%	111%	112%	113%	114%	115%	116%	117%	118%	119%
3,76	3,82	3,88	3,94	4,00	4,06	4,12	4,18	4,24	4,30	4,36	4,42	4,48	4,54	4,60	4,66	4,72	4,78	4,84	4,90
120%	121%	122%	123%	124%	125%	126%	127%	128%	129%	130%	131%	132%	133%	134%	135%	136%	137%	138%	139%
4,96	5,02	5,08	5,14	5,20	5,26	5,32	5,38	5,44	5,50	5,56	5,62	5,68	5,74	5,80	5,86	5,92	5,98	6,04	6,10
140%	141%	142%	143%	144%	145%	146%	147%	148%	149%	150%	151%	152%	153%	154%	155%	156%	157%	158%	159%
6,16	6,22	6,28	6,34	6,40	6,46	6,52	6,58	6,64	6,70	6,79	6,88	6,97	7,06	7,15	7,24	7,33	7,42	7,51	7,60
160%	161%	162%	163%	164%	165%	166%	167%	168%	169%	170%	171%	172%	173%	174%	175%	176%	177%	178%	179%
7,69	7,78	7,87	7,96	8,05	8,14	8,23	8,32	8,41	8,50	8,59	8,68	8,77	8,86	8,95	9,04	9,13	9,22	9,31	9,40
180%	181%	182%	183%	184%	185%	186%	187%	188%	189%	190%	191%	192%	193%	194%	195%	196%	197%	198%	199%
9,49	9,58	9,67	9,76	9,85	9,94	10,03	10,12	10,21	10,30	10,39	10,48	10,57	10,66	10,75	10,84	10,93	11,02	11,11	11,20
200%	201%	+ 1%																	
11,29	11,38	+0,09																	

Les autres paramètres du barème de la CUS sont ceux du barème de droit commun : valeurs du SLR, taux d'effort maximum et valeurs maximales de la somme du loyer et du SLS.

Exemple de calcul du SLS en 2015, avec le barème modulé :

Soit un ménage composé de 3 personnes (un couple avec un enfant) dont le revenu fiscal de référence (Rfr) est de 55 000 € en 2013 et dépasse de 70,3 % les plafonds au 1^{er} janvier 2015. Ce ménage occupe un logement de 64 m² de surface habitable, situé en zone 2 hors Ile de France et en zone B2, dont le loyer mensuel est de 330 € par mois.

Détermination de la valeur des paramètres

- Taux de dépassement du plafond de ressources :
Le taux de dépassement est la valeur arrondie : 70 %
- Coefficient de dépassement du plafond de ressources :
Pour cette valeur du taux de dépassement, on obtient un coefficient de dépassement : 1,96
- Supplément de loyer de référence :
SLR en zone 2 : 1,06 €

Calcul du SLS mensuel

$SLS = SH * Coefficient\ de\ dépassement * SLR$

$SLS = 64 * 1,96 * 1,06$

SLS = 132,97 €

 **Plafonnement du taux d'effort à 25 %**

$$\text{Condition à respecter : } L + \text{SLS} \leq 0,25 * \left(\frac{\text{Rfr}}{12} \right)$$

$$L + \text{SLS} = 330 + 132,97 = 462,97$$

$$0,25 * \left(\frac{\text{Rfr}}{12} \right) = 0,25 * \left(\frac{55000}{12} \right) = 1\,145,83$$

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

La condition de non-dépassement étant vérifiée, le SLS est applicable au niveau précédemment calculé.

4.3 ADAPTATION DU BAREME EN DEHORS DES ZONES TENDUES

En dehors des zones tendues, c'est-à-dire en zone C, toutes les formes d'adaptation du SLS sont envisageables, y compris l'exonération sur tout ou partie du patrimoine, dès lors qu'elles figurent dans la CUS.



5/ Ressources prises en compte et changement de situation, cas des dérogations aux plafonds de ressources

Les ressources à prendre en considération sont la somme des revenus fiscaux de l'avant dernière année des seules personnes vivant au foyer au sens de L.442-12 du CCH (voir le chapitre 1). 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.

Un changement de situation familiale signalé par le locataire assujetti au SLS en cours d'année est pris en compte sur la base des justificatifs transmis à l'organisme.

Si le ménage subit une baisse de ses ressources d'au moins 10 % par rapport à l'année de référence, 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 2015 pour une location en 2016),
- soit le calcul du revenu sur la base des 12 derniers mois.

Date de prise en compte d'un changement de situation familiale ou d'une baisse des revenus :

D'après l'article R. 441-23 du CCH, la modification de la composition du ménage ou de ses ressources est prise en compte pour le calcul du dépassement du plafond de ressources du locataire à partir du mois qui suit la survenance de l'événement et sur la base de justificatifs dûment transmis à l'organisme d'habitations à loyer modéré dans le délai de trois mois suivant la survenance de l'événement.

Au-delà de ce délai de trois mois, la modification de la composition familiale ou des ressources est prise en compte seulement à partir du mois qui suit la transmission des pièces justificatives.

Cas des ménages ayant emménagé dans leur logement avec une dérogation aux plafonds de ressources :

Des dérogations aux plafonds de ressources sont prévues en cas de mobilité d'un locataire en situation de sous-occupation ou encore pour offrir un logement adapté à des personnes qui présentent un handicap (articles L.442-3-1 et L.442-3-2 du CCH). Dans ces situations, il n'est pas prévu de dérogation au SLS qui s'applique donc pleinement.

6/ Relations avec les locataires

6.1 AU MOMENT DE L'ENQUETE

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 fixé à **14,90** par l'article R.441-26 du CCH ;
- percevant une indemnité pour frais de dossier dont le montant, fixé par délibération du conseil d'administration, ne peut excéder 25 €, montant maximum prévu par l'arrêté du 22 octobre 2008.
 - ⇒ *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.*

6.2 INFORMATION DU LOCATAIRE ASSUJETTI AU SLS

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

- 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.

6.3 REGULARISATION DU SLS APRES L'ENQUETE

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.

6.4 LORSQUE LE LOCATAIRE ACHETE LE LOGEMENT QU'IL OCCUPE

La loi portant engagement national du 13 juillet 2006 a abrogé la disposition selon laquelle, dans le cas d'un rachat par le locataire de son logement, le montant des suppléments de loyer payés au cours des cinq dernières années précédant la vente vient en déduction du prix de vente.

7/ 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.

Les renseignements à transmettre au préfet sur l'application du SLS sont fixés par un arrêté (à paraître pour 2016).

Les informations sont synthétisées par département et par zone.

Elles portent sur :

- le parc concerné ;
- la ventilation des ménages en situation de dépassement du plafond de ressources ;
- le montant des sommes appelées au titre du SLS.

⇒ ***Les informations sont à communiquer au Préfet du département dans lequel sont situés les logements. Ces informations peuvent être transmises sur support papier ou sur un support électronique mis à disposition par les services Habitat des directions départementales du territoire, auxquels il convient de s'adresser.***

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 régional de l'habitat (CRH).

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

8/ 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.*



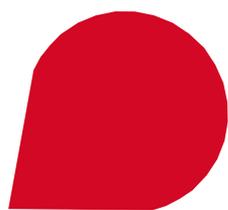
9/ La durée de conservation des documents relatifs à l'enquête et au recouvrement du SLS

Les documents justifiant la mise en œuvre de l'enquête SLS, la transmission de ses résultats statistiques et son recouvrement doivent être conservés pendant quatre ans (articles L. 441-10 et 11 et R. 441-28 CCH) : cette durée correspond à la prescription de l'action administrative (pénalité pour la non-exigibilité et le défaut de recouvrement du SLS).

10/ Traitement comptable 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).



PARTIE 4 :

Enquête et renseignements statistiques relatifs à l'occupation du parc

1/ Une enquête biennale exhaustive

Depuis 2012, l'enquête sur l'occupation des logements sociaux est réalisée tous les deux ans (trois ans auparavant). L'enquête porte sur tout le patrimoine locatif social et elle est obligatoire

1.1 UNE ENQUETE 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).

La date de référence de la prochaine enquête est le 1^{er} janvier 2016. Les informations demandées par l'Etat concernent les locataires en place, en particulier ceux qui ont emménagé depuis le 1er janvier 2014 et donc au cours des deux dernières années. Concernant l'échelle géographique de production des données, un décret est à paraître pour 2016. Une évolution a été annoncée pour un passage à l'échelle de la commune sur tout le territoire.

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 sur le champ de l'enquête).

L'enquête porte donc également :

- sur les ménages occupant des logements situés en QPV, 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 propriétaire (cf. annexe 1 à l'arrêté relatif à la collecte des renseignements statistiques sur l'occupation des logements sociaux).*

1.3 L'ENQUETE 2016 : UN INSTRUMENT POUR LA REALISATION DES POLITIQUES PUBLIQUES.

L'enquête sur l'occupation du parc social est un instrument indispensable à la bonne réalisation de certaines politiques publiques. Elle est en effet un outil d'analyse de l'occupation sociale de votre patrimoine contribuant à la qualification du parc mentionnée à l'article L. 441-2-8 du code de la construction et de l'habitation, à l'élaboration et à la mise en œuvre des objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations mentionnés à l'article L. 441-1-5, à celle du programme local de l'habitat mentionné à l'article L. 302-1, à l'inscription de l'état de l'occupation sociale dans les conventions d'utilité sociale, ainsi qu'à la détermination des ménages en situation de précarité énergétique, pour l'application de l'article 30 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour la croissance verte. C'est pourquoi, en accord avec le ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, les finalités de l'enquête 2016, pour lesquelles la réponse des occupants du parc social est obligatoire sont complétées dans le formulaire ci-joint, au bas de la première page.

Si vous vous proposez d'utiliser l'enquête 2016 pour d'autres finalités que celles citées ci-dessus, vous devrez le mentionner dans le questionnaire mais les destinataires de celui-ci pourront exprimer leur refus de voir utilisées leurs données personnelles à cet usage, en cochant une case du formulaire, conformément à la loi sur les fichiers, l'informatique et les libertés du 6 janvier 1978.

Si vous n'avez pas cette intention il n'est pas nécessaire de conserver une telle mention dans le questionnaire ni la case à cocher correspondante.

2/ Nature des renseignements statistiques à communiquer

2.1 RENSEIGNEMENTS A COLLECTER AUPRES DES LOCATAIRES

Les informations à demander aux locataires dans le champ de l'enquête au 1^{er} janvier 2016 sont identiques à celles de 2014. La question relative à l'activité professionnelle des occupants peut être formulée selon les mêmes modalités que dans le formulaire unique de demande de logement social. Un exemple de questionnaire à adresser aux locataires figure en annexe du présent document. Ce modèle ne comporte pas de question sur le bénéfice d'une aide à la personne car il est préférable que le bailleur fournisse directement cette information à partir de ses fichiers de gestion sans interroger chaque locataire. N'y figurent pas non plus de questions relatives au bénéfice du RSA ou de l'allocation aux adultes handicapés, informations qui seront directement communiquées par la CNAF aux services de l'Etat.

2.2 TRANSMISSION DES RESULTATS DE L'ENQUETE A L'ADMINISTRATION

Les données statistiques à communiquer aux préfets feront l'objet d'un arrêté. On trouvera ci-après quelques précisions sur les tableaux à communiquer figurant dans l'arrêté précédent (*3 juillet 2013*) :

Ménages selon la composition familiale (tableaux D et L)

On s'intéresse, pour ces tableaux, à l'ensemble des personnes qui occupent le logement et pas seulement aux personnes prises en compte pour définir le plafond de ressources applicable. Il est donc nécessaire de collecter les informations relatives à tous les occupants effectifs du logement.

Ménages selon la situation par rapport aux plafonds de ressources (tableaux F et N)

Pour établir le plafond de ressources applicable à chaque ménage, on ne prend en compte que les personnes vivant au foyer au sens de l'article L. 442-12 du CCH (voir paragraphe 1-2). Comme en 2014, la répartition des ménages selon les plafonds de ressources donnera lieu à la production de deux tableaux :

- Le tableau 13 a pour champ les logements sous plafonds de ressources PLUS ou PLAI (financements antérieurs à 1977, PLA, PLUS et PLA I). Il donne la répartition des ménages qui les occupent selon le plafond de ressources PLUS ;
- Le tableau 13 bis a pour champ l'ensemble des autres logements locatifs. Il donne la répartition des ménages concernés, également par rapport au plafond de ressources PLUS.

Bénéficiaires des aides à la personne (tableaux G et O) : inchangés depuis 2009

Bénéficiaires des minima sociaux (tableaux H et P)

Les bénéficiaires du RSA socle et activité et les bénéficiaires de l'AAH sont mentionnés seulement pour mémoire dans l'arrêté. En pratique, la Caisse nationale d'allocations familiales transmettra les informations directement aux services de l'Etat chargés de la rédaction des rapports sur l'occupation du parc social. Il est donc inutile pour les bailleurs de remplir ces deux champs. Une question sur le bénéfice du minimum vieillesse est réintroduite et doit donc, en théorie, être formulée dans le questionnaire adressé au locataire. Rappelons que pour l'information des bailleurs, les CAF adressent annuellement à chaque bailleur une statistique sur les bénéficiaires d'aide à la personne (sur support papier), dans laquelle figurent les nombres des locataires également bénéficiaires du RSA ou de l'AAH.

Le nombre total de bénéficiaires qui figure dans les questions 18 et 38 sera établi par les services du ministère.

Nature de l'activité professionnelle des occupants (tableaux J et R) :

Cette rubrique comporte quatre modalités d'activité. Elle est compatible avec la rubrique sur la situation professionnelle du questionnaire de demande de logement social.

Niveau géographique de production des données (susceptible d'être modifié par décret)

Les différents tableaux doivent 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, les textes réglementaires et divers documents sont mis à disposition des organismes sous forme de fichiers à télécharger sur le site dédié du ministère du Logement.

L'adresse suivante est donnée sous réserve de confirmation par l'administration.

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Enquete-sur-l-occupation-du-parc>

Les résultats devront être communiqués au préfet du lieu de situation des immeubles **au plus tard à une date fixée par arrêté (30 avril dans l'arrêté précédent).**

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 DHUP, les informations doivent être établies et transmises **pour chaque commune**. Il appartiendra à l'Observatoire du Logement Social, en relation avec les DDT, de les regrouper par agglomération et par département avant transmission au ministère du logement. 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 **déla**i 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 œuvre 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 : cependant, 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.

ANNEXE 1.

Annexes – Textes de référence

SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE

- Articles L 441-3 à L 441-15 et R 441-19 à R 441-31 du CCH. Article L. 442-12 CCH
- Décret n°2008-825 du 21 août 2008 relatif au supplément de loyer de solidarité (nouveau barème du SLS)
- Décret n°2009-1682 du 30 décembre 2009 relatif au SLS (modulation du coefficient de dépassement dans les zones tendues)
- Instruction technique relative à la mise en œuvre du SLS en 2010, mise à jour du 5 avril 2010..

ENQUETE BIENNALE SUR L'OCCUPATION SOCIALE

- Articles L 442-5 et R 442-13 et 14 du CCH.
- Arrêté à paraître (Arrêté précédent : arrêté du 3 juillet 2013 relatif à la collecte de renseignements statistiques sur l'occupation des logements sociaux et son évolution (JO du 2 août 2013).

PLAFONDS DE RESSOURCES

- Arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources.
- Arrêté du 13 mars 1986 relatif aux plafonds de ressources des locataires des logements locatifs sociaux construits dans les départements d'outre-mer.

ZONES A, B1, B2 ET C

- Arrêté du 10 Août 2006 pris pour l'application des articles 2 terdecies B et 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones, modifié par l'arrêté du 29 avril 2009.

C.N.I.L.

- Traitements automatisés d'informations nominatives relatifs à la gestion du patrimoine immobilier à caractère social. Norme simplifiée n° 20.



ANNEXE 2.

Annexes – Questionnaire à adresser aux locataires

Référence locataire :

**ENQUETE SUR L'OCCUPATION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET POUR
L'ETABLISSEMENT DU SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE**

La communication des informations ci-dessous est strictement obligatoire.

La loi vous fait obligation de répondre dans le délai d'un mois.

Remarque importante : à défaut de réponse, le bailleur est contraint d'appliquer un supplément de loyer provisoire correspondant au supplément de loyer maximum majoré de frais de dossier.

PERSONNES OCCUPANT LE LOGEMENT

① LOCATAIRE signataire du bail	② CONJOINT (pour les personnes mariées, pacsées ou en concubinage)
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 Autre signataire du bail	④ Autre signataire du bail
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 :

⑤ ENFANT(S) ET AUTRE(S) OCCUPANT(S) DU LOGEMENT

Nom	Prénom	Né(e) le			Lien de parenté avec l'un des signataires du bail	A charge, au sens fiscal, d'un des signataires du bail (1)
		Jour	mois	année		
.....	_	_	_ _ _	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
.....	_	_	_ _ _	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
.....	_	_	_ _ _	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
.....	_	_	_ _ _	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
.....	_	_	_ _ _	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
.....	_	_	_ _ _	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
.....	_	_	_ _ _	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>

Une ou plusieurs de ces personnes sont-elles titulaires d'une carte d'invalidité ? Oui Non
si oui, lesquelles ?

(1) Les personnes à charge au sens fiscal sont celles qui figurent sur l'avis d'imposition et les enfants nés en 2015

Finalités de l'enquête : Elaboration du rapport au Parlement sur l'occupation du parc social, analyse de l'occupation du parc pour la réalisation des politiques publiques de qualification du parc, d'attributions de logements, de Programme local de l'Habitat et les actions en matière d'économies d'énergie pour les ménages en situation de précarité énergétique.

[Nom de l'organisme bailleur] peut utiliser vos données à des fins d'études statistiques autres que celles-ci-dessus [Indiquer la finalité de ces études et les services tiers destinataires le cas échéant]. En cochant cette case, vous vous opposez à la transmission et à l'utilisation de vos informations pour une utilisation autre que celles-ci-dessus.

⑥ SITUATION PROFESSIONNELLE DES OCCUPANTS MAJEURS (18 ans et plus) DU LOGEMENT								
Cochez une case pour chaque personne	CDI ou fonctionnaire	CDD, stage, intérim	Artisan, commerçant, prof. libérale	Chômage	Apprenti	Etudiant	Retraité	Autre
	Locataire	<input type="checkbox"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>
.....	<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"/>

⑦ BENEFICIAIRES DU MINIMUM VIEILLESSE	
Une des personnes occupant le logement bénéficie-t-elle du minimum vieillesse ou de l'allocation de solidarité aux personnes âgées ?	OUI <input type="checkbox"/>
	NON <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 sur les revenus de 2014, établi en 2015.
- N.B.** Si votre revenu a baissé d'au moins 10 % par rapport à l'année 2014, 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 2014 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.

IMPORTANT : ce questionnaire est obligatoire et doit être renvoyé dans le délai d'un mois.

Il est important de répondre complètement à ce questionnaire et de joindre les différents avis d'imposition à votre réponse. A défaut, l'organisme bailleur sera contraint de demander un supplément de loyer calculé à titre provisoire selon des modalités imposées par la réglementation. Les frais de dossier ne seront pas remboursés au moment de la liquidation définitive du supplément de loyer.

INFORMATION CNIL :

Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de modification et de rectification des informations qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit et obtenir communication des informations vous concernant, veuillez-vous adresser à _____ [préciser le service chargé du droit d'accès].