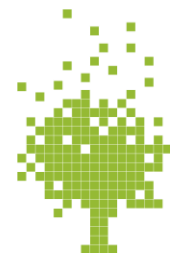




## Supplément de Loyer Solidarité 2014

Mode de calcul

1<sup>er</sup> janvier 2014



# Comment se calcule le SLS



La formule de calcul du SLS appliquée aux locataires est la suivante :

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

**\*CDPR** : Coefficient de dépassement du plafond de ressources : sa valeur est calculée en fonction du dépassement du plafond de ressources

**\*SLR** : Supplément de Loyer de Référence applicable à l'immeuble

**\*SH** : surface habitable du logement (m<sup>2</sup>)

La somme du loyer et du SLS ne peut dépasser :

➡ 25% des ressources (revenus 2012 figurant sur l'avis d'imposition 2013)

**OU**

➡ 23,07€/m<sup>2</sup> (surface habitable)



# Comment se calcule le SLS



Les différentes catégories de ménages prises en compte pour le calcul du SLS :

<b>Catégorie 1</b>	<b>Une personne seule</b>
<b>Catégorie 2</b>	<b>Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages</b>
<b>Catégorie 3</b>	<b>Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge</b>
<b>Catégorie 4</b>	<b>Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge</b>
<b>Catégorie 5</b>	<b>Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge</b>
<b>Catégorie 6</b>	<b>Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge</b>
<b>Au-delà</b>	<b>Personne supplémentaire</b>

- Jeune ménage : couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans.
- La notion de couple s'applique aux personnes mariées, aux personnes vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité.
- Personnes à charge :
  - Enfants à charge (au sens de l'arrêté 29.7.87) qui n'ont pas établi une déclaration au titre de l'impôt sur le revenu en leur nom propre
  - Les ascendants de 65 ans non imposables et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.



# Comment se calcule le SLS



Les valeurs retenues pour le SLS 2014 :

➡ SLR/m<sup>2</sup>/SH au 1.1.2014 = **2, 67€**

➡ Application des plafonds de ressources au 1<sup>er</sup> janvier 2014

catégorie de ménage	Type de plafond applicable au logement au 1. 1. 2014					
	PLUS		PLS		ILM 28	
	Plafond 2014	seuil déclenchement	plafond 2014	seuil déclenchement	plafond 2014	seuil déclenchement
catégorie 1	23 019 €	27 623 €	29 925 €	35 910 €	34 529 €	41 435 €
catégorie 2	34 403 €	41 284 €	44 724 €	53 669 €	51 605 €	61 926 €
catégorie 3	45 099 €	54 119 €	58 629 €	70 355 €	67 649 €	81 179 €
catégorie 4	53 845 €	64 614 €	69 998 €	83 998 €	80 768 €	96 922 €
catégorie 5	64 064 €	76 877 €	83 283 €	99 940 €	96 096 €	115 315 €
catégorie 6	72 090 €	86 508 €	93 717 €	112 460 €	108 135 €	129 762 €
personne supplémentaire	8 032 €	9 638 €	10 442 €	12 530 €	12 048 €	14 458 €



# Comment se calcule le SLS



Les valeurs retenues pour le SLS 2014 :

Valeur du coefficient de dépassement issu de la CUS RIVP 2011-2016

Dépassement	20%	21%	22%	23%	24%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	36%	37%	38%	39%
<b>Coefficient</b>	0,13	0,16	0,19	0,22	0,25	0,28	0,31	0,34	0,37	0,4	0,43	0,46	0,49	0,52	0,55	0,58	0,61	0,64	0,67	0,7
<b>40%</b>	<b>41%</b>	<b>42%</b>	<b>43%</b>	<b>44%</b>	<b>45%</b>	<b>46%</b>	<b>47%</b>	<b>48%</b>	<b>49%</b>	<b>50%</b>	<b>51%</b>	<b>52%</b>	<b>53%</b>	<b>54%</b>	<b>55%</b>	<b>56%</b>	<b>57%</b>	<b>58%</b>	<b>59%</b>	
0,73	0,76	0,79	0,84	0,9	0,96	1,02	1,08	1,14	1,2	1,26	1,32	1,38	1,44	1,5	1,56	1,62	1,68	1,74	1,8	
<b>60%</b>	<b>61%</b>	<b>62%</b>	<b>63%</b>	<b>64%</b>	<b>65%</b>	<b>66%</b>	<b>67%</b>	<b>68%</b>	<b>69%</b>	<b>70%</b>	<b>71%</b>	<b>72%</b>	<b>73%</b>	<b>74%</b>	<b>75%</b>	<b>76%</b>	<b>77%</b>	<b>78%</b>	<b>79%</b>	
1,86	1,92	1,98	2,04	2,1	2,16	2,22	2,28	2,34	2,4	2,46	2,52	2,58	2,64	2,7	2,76	2,82	2,88	2,94	3	
<b>80%</b>	<b>81%</b>	<b>82%</b>	<b>83%</b>	<b>84%</b>	<b>85%</b>	<b>86%</b>	<b>87%</b>	<b>88%</b>	<b>89%</b>	<b>90%</b>	<b>91%</b>	<b>92%</b>	<b>93%</b>	<b>94%</b>	<b>95%</b>	<b>96%</b>	<b>97%</b>	<b>98%</b>	<b>99%</b>	
3,06	3,12	3,18	3,24	3,3	3,36	3,42	3,48	3,54	3,6	3,68	3,76	3,84	3,92	4	4,08	4,16	4,24	4,32	4,4	
<b>100%</b>	<b>101%</b>	<b>102%</b>	<b>103%</b>	<b>104%</b>	<b>105%</b>	<b>106%</b>	<b>107%</b>	<b>108%</b>	<b>109%</b>	<b>110%</b>	<b>111%</b>	<b>112%</b>	<b>113%</b>	<b>114%</b>	<b>115%</b>	<b>116%</b>	<b>117%</b>	<b>118%</b>	<b>119%</b>	
4,48	4,56	4,64	4,72	4,8	4,88	4,96	5,04	5,12	5,2	5,28	5,36	5,44	5,52	5,6	5,68	5,76	5,84	5,92	6	
<b>120%</b>	<b>121%</b>	<b>122%</b>	<b>123%</b>	<b>124%</b>	<b>125%</b>	<b>126%</b>	<b>127%</b>	<b>128%</b>	<b>129%</b>	<b>130%</b>	<b>131%</b>	<b>132%</b>	<b>133%</b>	<b>134%</b>	<b>135%</b>	<b>136%</b>	<b>137%</b>	<b>138%</b>	<b>139%</b>	
6,08	6,16	6,24	6,32	6,4	6,48	6,56	6,64	6,72	6,8	6,88	6,96	7,04	7,12	7,2	7,28	7,36	7,44	7,52	7,6	
<b>140%</b>	<b>141%</b>	<b>142%</b>	<b>143%</b>	<b>144%</b>	<b>145%</b>	<b>146%</b>	<b>147%</b>	<b>148%</b>	<b>149%</b>	<b>150%</b>	<b>151%</b>	<b>152%</b>	<b>153%</b>	<b>154%</b>	<b>155%</b>	<b>156%</b>	<b>157%</b>	<b>158%</b>	<b>159%</b>	
7,68	7,76	7,84	7,92	8	8,08	8,16	8,24	8,32	8,4	8,49	8,58	8,67	8,76	8,85	8,94	9,03	9,12	9,21	9,3	
<b>160%</b>	<b>161%</b>	<b>162%</b>	<b>163%</b>	<b>164%</b>	<b>165%</b>	<b>166%</b>	<b>167%</b>	<b>168%</b>	<b>169%</b>	<b>170%</b>	<b>171%</b>	<b>172%</b>	<b>173%</b>	<b>174%</b>	<b>175%</b>	<b>176%</b>	<b>177%</b>	<b>178%</b>	<b>179%</b>	
9,39	9,48	9,57	9,66	9,75	9,84	9,93	10,02	10,11	10,2	10,29	10,38	10,47	10,56	10,65	10,74	10,83	10,92	11,01	11,1	
<b>180%</b>	<b>181%</b>	<b>182%</b>	<b>183%</b>	<b>184%</b>	<b>185%</b>	<b>186%</b>	<b>187%</b>	<b>188%</b>	<b>189%</b>	<b>190%</b>	<b>191%</b>	<b>192%</b>	<b>193%</b>	<b>194%</b>	<b>195%</b>	<b>196%</b>	<b>197%</b>	<b>198%</b>	<b>199%</b>	
11,19	11,28	11,37	11,46	11,55	11,64	11,73	11,82	11,91	12	12,09	12,18	12,27	12,36	12,45	12,54	12,63	12,72	12,81	12,9	
<b>200%</b>	<b>201%</b>	<b>plus 1%</b>																		
12,99	13,08	0,09																		

**Commentaire :** Pour un locataire dont les revenus dépassent de 68 % le plafond applicable à sa situation, le coefficient qui sera retenu est égal à 2,34 %



# Exemples de calcul – 1<sup>er</sup> cas



Une personne seule dont le Revenu fiscal de Référence 2012 mentionné sur son avis d'imposition reçu en 2013 est égal à 26 000€. Elle habite à Paris dans un logement PLUS de 30m<sup>2</sup> de surface habitable pour un loyer mensuel de 250 €.

Détermination du coefficient de dépassement (CDPR) :

Catégorie de ménage n° 1

Plafonds de ressources applicable à sa catégorie = 23 019

Taux de dépassement =

- (RFR de l'année 2012 – plafond 2014 applicable à la catégorie de ménage) / Plafond 2014 applicable à la catégorie de ménage

- soit  $\frac{26\,000 - 23\,019}{23\,019} = 0,13$  soit un taux de **13%**

**Le dépassement du plafond de ressources étant inférieur à 20%, le locataire n'est pas assujéti au paiement d'un surloyer en 2014**



## Exemples de calcul – 2<sup>ème</sup> cas



Un couple avec 2 enfants mineurs dont le Revenu fiscal de Référence 2012 mentionné sur son avis d'imposition reçu en 2013 est égal à 70 000€. La famille habite à Paris dans un logement PLUS de 76m<sup>2</sup> de surface habitable pour un loyer mensuel de 580 €.

Détermination du coefficient de dépassement (CDPR) :

Catégorie de ménage n° 4

Plafonds de ressources applicable à sa catégorie = 53 845

Taux de dépassement = (RFR de l'année 2012 – plafond 2014 applicable à la catégorie de ménage) / Plafond 2014 applicable à la catégorie de ménage, soit  $\frac{70\,000 - 53\,845}{53\,845} = 0,30$  soit un taux de dépassement de 30%

**Coefficient de dépassement = 0,43**

**Supplément de loyer de référence = 2,67**

Calcul du SLS = SH X CDPR X SLR

$$\text{SLS 2014} = 76 \times 0,43 \times 2,67 = 87,26\text{€ / mois}$$

Vérification des règles de non dépassement du taux d'effort de 25%

Loyer (Hors charges) + SLS = 580 + 87,26 = 667,26€/mois

Pour ne pas dépasser un taux d'effort de 25%, le loyer + le SLS ne doivent pas dépasser 1 458€ (soit 0.25 x (70000/12)).

Vérification de la règle de non dépassement du loyer maximum réglementaire

Le montant Loyer + SLS est bien inférieur au montant maximum du SLS qui est égal à 76 x 23,07 = 753,32€/mois.

**Le locataire paiera donc un SLS mensuel de 87,26€ à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014**



## Exemples de calcul – 3<sup>ème</sup> cas

Un couple dont le Revenu fiscal de Référence 2012 mentionné sur son avis d'imposition reçu en 2013 est égal à 80 000 €. Il habite à Paris dans un logement PLUS de 70 m<sup>2</sup> de surface habitable pour un loyer mensuel de 450 €.

Détermination du coefficient de dépassement (CDPR) :

Catégorie de ménage n<sup>o</sup> 2

Plafonds de ressources applicable à sa catégorie = 44 724

Taux de dépassement = (RFR de l'année 2012 – plafond 2014 applicable à la catégorie de ménage) / Plafond 2014 applicable à la catégorie de ménage, soit  $\frac{78\,000 - 44\,724}{44\,724} = 1,33$  soit un taux de dépassement de 133%

**Coefficient de dépassement = 7,12**

**Supplément de loyer de référence = 2,67**

Calcul du SLS = SH X CDPR X SLR

$$\text{SLS 2014} = 70 \times 7,12 \times 2,67 = 1\,330,73 / \text{mois}$$

Vérification des règles de non dépassement du taux d'effort de 25%

Loyer (hors charges) + SLS = 450 + 1330,73 = 1 780,73 €/mois

Pour ne pas dépasser un taux d'effort de 25 %, le loyer + le SLS ne doivent pas dépasser 1 667 € (soit 0.25x (80000/12)). Le SLS du locataire devrait donc être plafonné à 1 217€/mois pour respecter la règle.

Vérification de la règle de non dépassement du loyer maximum réglementaire

Le montant Loyer + SLS doit être inférieur à 1615€ (soit 70 m<sup>2</sup>x23,07€/m<sup>2</sup>), ce qui plafonne le SLS du locataire à 1 165€/mois pour respecter la règle.