



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Application du supplément de loyer de solidarité (SLS)

Question écrite n° 21795

Texte de la question

M. Jacques Cattin attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS) après une acquisition de patrimoine par un bailleur social. Le 1er octobre 2008, un bailleur social acquiert une résidence privée. Suite à la convention signée le 15 juillet 2009 avec l'État qui prend effet le 1er octobre 2009, les loyers des locataires en place qui dépassaient les plafonds de ressources sont augmentés de 10 %. Leurs loyers sont alors situés au-dessus du loyer maximum fixé par la convention. Un nouveau contrat de location est proposé à ces locataires disposant « que le locataire, qui occupait le logement au jour de son acquisition, et dont les ressources dépassent les plafonds de ressources prévus pour l'attribution d'un logement social, est exonéré du versement du « supplément de loyer de solidarité » (SLS), et ce pour toute la durée du bail ». En janvier 2018, le bailleur social, en référence à la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, modifiée par la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, a exigé des locataires encore en place un supplément de loyer de solidarité. Les locataires concernés ont refusé de le payer s'appuyant sur les termes de leur contrat de location. Le bailleur social a reporté l'exigence d'un SLS au 1er janvier 2019. Aujourd'hui, les locataires continuent à contester ce SLS. L'instruction technique du 31 décembre 2008 relative à la mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité précise, dans le paragraphe « Cas d'exemption du supplément de loyer de solidarité » que le SLS ne s'applique pas compte tenu des critères suivants aux logements occupés par un locataire déjà en place avant l'acquisition du logement par un bailleur social et soumis à un loyer maximal dérogatoire. En effet dans ce cas, il y a lieu de considérer que le SLS est déjà inclus dans le loyer pratiqué, et ce, durant toute la durée de l'occupation par le locataire concerné. Aussi, il lui demande si la loi qui sert de référence au bailleur social est applicable pour remettre en cause des conventions signées en 2009 et imposer sans délais des SLS au montant conséquent (plus de 50 % du loyer), et si les locataires concernés sont dans leurs droits lorsqu'ils contestent la facturation d'un nouveau SLS alors qu'il était déjà considéré comme inclus dans leur loyer.

Texte de la réponse

Depuis la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), les locataires titulaires d'un bail de droit privé lors de l'acquisition de leur logement par un bailleur social et de son conventionnement à l'aide personnalisée au logement (APL) peuvent soit conserver ce bail privé, soit conclure un nouveau bail conforme à la convention APL, possibilité qui n'était auparavant ouverte qu'à certains types de bailleurs sociaux. Dans le cas où un nouveau "bail social", conforme à la convention APL a été signé, il n'est pas possible de revenir a posteriori aux conditions du bail antérieur. S'ils ont conclu ce type de bail conforme à la convention APL et s'ils ont des ressources supérieures au plafond de ressources applicable pour l'attribution de ces logements, le nouveau bail prévoit un loyer dit dérogatoire, égal ou légèrement supérieur au loyer qui était fixé dans leur bail privé. S'agissant de l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS), la Cour de cassation a précisé, dans un arrêt du 10 juillet 2013 (Cass. 3ème Civ., n° 12-18918, Bull. civ. III, n° 99), postérieur aux contrats évoqués dans la question, que le loyer dérogatoire et le SLS sont des dispositifs cumulatifs et que le

SLS est applicable de plein droit aux titulaires d'un bail social. Les locataires soumis à un loyer dérogatoire peuvent donc être redevables d'un SLS, en application des dispositions de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH), quelles que soient les clauses de leur contrat de location. Toutefois, en cas d'acquisition en milieu occupé, l'article L. 441-3 du CCH prévoit depuis le 27 janvier 2017 que les locataires en place sont exemptés de SLS pendant une durée de trois ans à compter du conventionnement de leur logement, disposition uniquement applicable pour les projets postérieurs à cette date. Cette règle est rappelée par l'instruction technique relative à la mise en œuvre du SLS dans sa dernière version datant de 2018. Par ailleurs, outre le dispositif évoqué ci-avant permettant, depuis la loi ELAN, au locataire d'opter pour un régime ou pour un autre, outre le plafonnement du montant cumulé du loyer pratiqué et du SLS à 30 % des ressources du ménage, prévu pour tous les locataires du parc social par l'article L. 441-4 du CCH, ce montant cumulé est également plafonné pour les locataires acquittant un loyer dérogatoire, en application du même article, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2019-454 du 15 mai 2019 portant adaptation du mode de calcul du supplément de loyer de solidarité, afin de ne pas être supérieur au loyer de marché du parc locatif privé, dans des conditions qui seront prochainement précisées par décret.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Cattin](#)

Circonscription : Haut-Rhin (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 21795

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 juillet 2019](#), page 6866

Réponse publiée au JO le : [15 octobre 2019](#), page 9275