



Textes Officiels

Circulaire de l'Union sociale pour l'habitat n° 2008-45 du 5 Septembre 2008 relative aux conditions d'application du SLS en 2008

Circulaire n° 45//08

Nos Réf. : PQ/MA/ma046

Objet : **conditions d'application du SLS en 2008**

Destinataires :

Tous les organismes

Paris, le 5 septembre 2008

Madame, Monsieur le Président,
Madame, Monsieur le Directeur,

Le décret du 21 août 2008, publié au JORF du 23 août 2008, définit le nouveau barème de supplément de loyer de solidarité (SLS) prévu par la loi ENL du 13 juillet 2006 et précise ses conditions de mise en œuvre.

1. Le nouveau dispositif prévoit que des barèmes adaptés aux conditions locales peuvent être mis en place :

- A cette fin les organismes Hlm devront engager la procédure de conventionnement global visée à l'article L. 445-1 du CCH par une délibération prise avant le 1er janvier 2009. En outre, les établissements publics de coopération intercommunale peuvent décider avant le 1er janvier 2009, d'élaborer un programme local de l'habitat (PLH) ou de modifier le PLH existant et exclure certaines zones du champ du SLS et fixer les orientations de sa mise en œuvre. Dans ces deux cas, l'organisme ou l'EPCI ont jusqu'au 1er janvier 2010 pour signer la convention ou adopter le PLH ; pendant la période qui sépare le 1er janvier 2009 de la date d'entrée en vigueur des dispositions du PLH ou de la convention, le SLS actuel continue à s'appliquer, à condition que cette date soit antérieure au 1er janvier 2010.
- Si la convention n'est pas signée ou si le PLH n'est pas modifié ou élaboré avant le 1er janvier 2010, le barème prévu par le décret s'appliquera à partir de cette date.

En l'absence d'une démarche d'adoption ou de modification du PLH ou à défaut d'une décision d'engagement de la procédure de conventionnement global avant le 1er janvier 2009, le barème national prévu par le décret s'applique à partir de cette date.

J'attire votre attention sur le caractère fortement progressif du coefficient de dépassement, sur l'augmentation des valeurs du supplément de loyer de référence et sur le niveau élevé du SLS qui peut en résulter. La démarche du conventionnement global doit permettre les adaptations locales nécessaires.

2. Le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, qui sera débattu cet automne au Parlement, doit remplacer la convention globale de patrimoine par une convention d'utilité sociale (CUS), à partir de la date de publication de la loi, probablement début 2009. Selon le texte du projet, la CUS devrait obligatoirement être signée avant fin 2010 et elle comportera notamment des engagements en matière d'investissement, de qualité de service et de conditions d'occupation, tandis que la remise en ordre des loyers devient facultative. En pratique :

– Pour un organisme qui se sera engagé dans la démarche du conventionnement global avant le 1er janvier 2009, les adaptations du barème autorisées par le décret ne seront pas remises en cause par le remplacement du conventionnement global par la CUS et s'appliqueront selon les modalités indiquées au paragraphe 1.

– Si l'organisme s'engage après le 1er janvier 2009, dans une démarche qui sera alors de conventionnement d'utilité sociale compte tenu des délais, les adaptations du SLS restent possibles. Le barème national s'applique à partir du 1er janvier 2009 et jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la convention.

3. En ce qui concerne le champ du SLS, il couvre désormais tous les logements locatifs aidés ou conventionnés, y compris ceux dont les plafonds sont supérieurs aux plafonds PLUS, notamment les logements financés en PLS, prêt conventionné locatif, PLA-CFF. Dans ces logements à plafonds de ressources majorés, comme dans les 10 % de logements d'une opération PLUS qui peuvent être attribués jusqu'à 120 % des plafonds, le décret prévoit que le coefficient de dépassement est établi à partir du plafond de ressources du PLS. Le PLI et les logements-foyers restent exclus du champ du SLS

Enfin, le texte publié au JORF comporte, à l'article 1er, une coquille, qui a fait l'objet d'un rectificatif par l'administration : la progression du coefficient de dépassement est de 0,1 pour les seuils de 150 % et plus (et non de 40,1).

Une note technique des services de l'Union détaillera prochainement ces nouvelles conditions d'application du SLS.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le Président, Madame, Monsieur le Directeur, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pierre Quercy

Contact : Michel Amzallag 01 40 75 70 27
Hervé des Lyons 01 40 75 78 60