

Logement HLM : le calcul du surloyer

- Actualisé le lundi 19 juillet 2010

Depuis le 1er janvier 2009, le surloyer appliqué aux locataires des logements sociaux dont les revenus dépassent certains plafonds augmente significativement.

L'État participe financièrement à la construction et à l'aménagement de logements sociaux qui ont vocation à accueillir les ménages modestes. Comme il s'agit de locations "aidées", les conditions d'accès et les loyers y sont strictement réglementés.

Selon les ressources du ménage

Votre demande de logement en HLM ne sera pas étudiée si vos ressources excèdent les plafonds fixés par arrêté. Revalorisés chaque année, ces derniers dépendent du nombre de personnes du foyer et de la zone géographique où est situé le logement. C'est l'avis d'imposition établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location qui sert de référence, soit, par exemple, l'avis d'imposition établi en 2009 au titre des revenus perçus en 2008 pour un bail signé en 2010.

Plafonds de ressources annuelles en HLM

Composition du ménage	Zone géographique		
	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	21 872 €	21 872 €	19 016 €
Couple, sauf jeune ménage (1)	32 688 €	32 688 €	25 394 €
Couple ou personne seule avec 1 personne à charge, ou jeune ménage (1)	42 852 €	39 295 €	30 538 €
Couple ou personne seule avec 2 personnes à charge	51 162 €	47 067 €	36 866 €
Couple ou personne seule avec 3 personnes à	60 872 €	55 719 €	43 369 €

charge			
Couple ou personne seule avec 4 personnes à charge	68 497 €	62 700 €	48 876 €
Par personne supplémentaire	7 631 €	6 986 €	5 452 €

(1) Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

Des loyers très encadrés

Lorsqu'un organisme HLM vous attribue un appartement, il détermine le montant du loyer, qui augmente ensuite chaque 1er janvier (et parfois aussi chaque 1er juillet). Le conseil d'administration de l'office est tenu de respecter la convention qu'il a signée avec l'État, laquelle établit un niveau de loyer plafond. Ce dernier, révisé chaque 1er juillet en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Insee, s'applique aux nouveaux locataires et, dans certains HLM, aux locataires en place.

"Le bailleur demeurant libre de déterminer sa politique des loyers, il peut louer moins cher", mentionne Michel Micoulaz, de l'Opac du Rhône. Ce loyer résulte du produit du prix au mètre carré par la surface du logement loué.

Le calcul de la surface

De quelle surface s'agit-il ? Lorsque la construction du bâtiment est antérieure au 1er juillet 1996 (c'est le cas de la plupart des résidences HLM), on retient la "surface corrigée" (la surface habitable pondérée de correctifs tels que l'ensoleillement, par exemple), augmentée des équipements traduits en mètres carrés (4 m² pour une baignoire, etc.).

Pour les immeubles achevés à partir de cette date, on utilise la surface utile, correspondant à la surface au sol, majorée de la moitié des surfaces annexes (caves, celliers). Ainsi, un trois-pièces de 50 m² avec un balcon de 10 m² équivaut à 55 m². Dans ce cas, le loyer est égal à cette surface multipliée par le prix au mètre carré, auquel s'applique un coefficient lié à la taille et à la situation géographique de l'immeuble.

La révision annuelle du loyer

Par la suite, chaque 1er janvier, le conseil d'administration de l'organisme HLM, où siègent notamment des élus des collectivités locales, des membres désignés par le préfet et des représentants des locataires, révisé les loyers. Il décide de sa propre politique et l'adapte à chaque immeuble de son patrimoine, tout en se référant à la circulaire annuelle du ministre du Logement qui limite les hausses. Ainsi, pour l'année 2010, elle recommandait une augmentation maximale de 1 % (2,7 % en 2008).

En cas de dépassement, le préfet demande une nouvelle délibération du conseil.

Surloyer : les nouvelles règles

Une fois installé dans les lieux, l'organisme HLM est en droit de vous réclamer un supplément de loyer de solidarité (SLS) si vos revenus ont évolué et excèdent les plafonds requis pour leur attribution. Depuis le 1er janvier 2009 (loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 et décret n° 2008-825 du 21 août 2008), ce surloyer s'impose dès lors que le dépassement de ressources atteint 20 %.

Un nouveau barème national modifie les deux paramètres du calcul du SLS. "D'abord, le coefficient de dépassement du plafond de ressources applicable au locataire oscille désormais de 0,27 à 14,9 en fonction du taux de dépassement, détaille Sylvie Azogui, chef du bureau du SLS à Paris Habitat. Ensuite, le montant mensuel du supplément de loyer de référence varie très progressivement, alors qu'auparavant il évoluait par tranches de dépassement (de 20 à 30 %, puis de 30 à 40 %...)."

De ce fait, le SLS est susceptible d'augmenter fortement.

Une enquête d'évaluation

Avant de leur appliquer un surloyer, l'organisme HLM mène une enquête auprès de ses locataires. Il leur adresse en fin d'année civile un questionnaire qui déclenchera éventuellement le paiement d'un surloyer l'année suivante. À l'exception de ceux qui perçoivent l'APL, les ménages sont invités à le compléter et à le retourner, accompagné de leur avis d'imposition ou de non-imposition. Ne pas fournir de justificatif, c'est risquer de se voir appliquer le surloyer maximal.

Certains locataires sont dispensés de surloyer, notamment ceux dont le logement est situé dans une zone de revitalisation rurale, caractérisée par une très faible densité de population, ou dans un quartier classé en zone urbaine sensible (ZUS).

Calculer un surloyer en 2010

Pour définir le surloyer, multipliez la surface habitable du logement par le coefficient de dépassement des ressources d'attribution d'un logement social et le montant mensuel du supplément de loyer.

Exemple : un couple avec enfant dans un appartement de 70 m² dans une grande ville de province (loyer : 392 €). Ses revenus sont de 43 200 €. Calcul du dépassement de ressources : $(43\,200 - 33\,937) / 33\,937 = 27\%$. Calcul du coeff. de dépassement : $0,27 + (27 - 20) \times 0,06 = 0,69$. Calcul du surloyer : 70 (superficie) $\times 0,69 \times 1$ (supplément de loyer de référence) = 48,30.

Dépassement du plafond de ressources d'attribution d'un HLM

Taux du dépassement	Coefficient de dépassement du plafond de ressources
20 %	0,27
> 20 et < ou = 59 %	0,06 pour chaque dépassement de 1 % (0,33 à 2,61)
> ou = 60 % jusqu'à 149 %	0,08 pour chaque dépassement de 1 % (2,69 à 9,81)

> ou = 150 %	0,1 % pour chaque dépassement de 1 % (9,91 à 14,90)
--------------	---

Montant du supplément de loyer de référence

Zone géographique	Supplément mensuel de loyer par m2 habitable
Paris et communes limitrophes	2,50 €
Autres communes de l'agglomération parisienne et des zones d'urbanisation et des villes nouvelles d'Île-de-France	2,00 €
Reste d'Île-de-France, agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, zones d'urbanisation et villes nouvelles hors Île-de-France	1,00 €
Dom et reste du territoire national	0,25 €

L'État participe financièrement à la construction et à l'aménagement de logements sociaux qui ont vocation à accueillir les ménages modestes. Comme il s'agit de locations "aidées", les conditions d'accès et les loyers y sont strictement réglementés.

Selon les ressources du ménage

Votre demande de logement en HLM ne sera pas étudiée si vos ressources excèdent les plafonds fixés par arrêté. Revalorisés chaque année, ces derniers dépendent du nombre de personnes du foyer et de la zone géographique où est situé le logement. C'est l'avis d'imposition établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location qui sert de référence, soit, par exemple, l'avis d'imposition établi en 2009 au titre des revenus perçus en 2008 pour un bail signé en 2010.

Plafonds de ressources annuelles en HLM

Composition du ménage	Zone géographique		
	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	21 872 €	21 872 €	19 016 €
Couple, sauf jeune ménage (1)	32 688 €	32 688 €	25 394 €
Couple ou personne seule avec 1 personne à	42 852 €	39 295 €	30 538 €

charge, ou jeune ménage (1)			
Couple ou personne seule avec 2 personnes à charge	51 162 €	47 067 €	36 866 €
Couple ou personne seule avec 3 personnes à charge	60 872 €	55 719 €	43 369 €
Couple ou personne seule avec 4 personnes à charge	68 497 €	62 700 €	48 876 €
Par personne supplémentaire	7 631 €	6 986 €	5 452 €

(1) Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

Des loyers très encadrés

Lorsqu'un organisme HLM vous attribue un appartement, il détermine le montant du loyer, qui augmente ensuite chaque 1er janvier (et parfois aussi chaque 1er juillet). Le conseil d'administration de l'office est tenu de respecter la convention qu'il a signée avec l'État, laquelle établit un niveau de loyer plafond. Ce dernier, révisé chaque 1er juillet en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Insee, s'applique aux nouveaux locataires et, dans certains HLM, aux locataires en place.

"Le bailleur demeurant libre de déterminer sa politique des loyers, il peut louer moins cher", mentionne Michel Micoulaz, de l'Opac du Rhône. Ce loyer résulte du produit du prix au mètre carré par la surface du logement loué.

Le calcul de la surface

De quelle surface s'agit-il ? Lorsque la construction du bâtiment est antérieure au 1er juillet 1996 (c'est le cas de la plupart des résidences HLM), on retient la "surface corrigée" (la surface habitable pondérée de correctifs tels que l'ensoleillement, par exemple), augmentée des équipements traduits en mètres carrés (4 m² pour une baignoire, etc.).

Pour les immeubles achevés à partir de cette date, on utilise la surface utile, correspondant à la surface au sol, majorée de la moitié des surfaces annexes (caves, celliers). Ainsi, un trois-pièces de 50 m² avec un balcon de 10 m² équivaut à 55 m². Dans ce cas, le loyer est égal à cette surface multipliée par le prix au mètre carré, auquel s'applique un coefficient lié à la taille et à la situation géographique de l'immeuble.

La révision annuelle du loyer

Par la suite, chaque 1er janvier, le conseil d'administration de l'organisme HLM, où siègent notamment des élus des collectivités locales, des membres désignés par le préfet et des représentants des locataires, révisé les loyers. Il décide de sa propre politique et l'adapte à chaque immeuble de son patrimoine, tout en se référant à la circulaire annuelle du ministre du Logement qui limite les hausses. Ainsi, pour l'année 2010, elle recommandait une augmentation maximale de 1 % (2,7 % en 2008).

En cas de dépassement, le préfet demande une nouvelle délibération du conseil.

Surloyer : les nouvelles règles

Une fois installé dans les lieux, l'organisme HLM est en droit de vous réclamer un supplément de loyer de solidarité (SLS) si vos revenus ont évolué et excèdent les plafonds requis pour leur attribution. Depuis le 1er janvier 2009 (loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 et décret n° 2008-825 du 21 août 2008), ce surloyer s'impose dès lors que le dépassement de ressources atteint 20 %.

Un nouveau barème national modifie les deux paramètres du calcul du SLS. "D'abord, le coefficient de dépassement du plafond de ressources applicable au locataire oscille désormais de 0,27 à 14,9 en fonction du taux de dépassement, détaille Sylvie Azogui, chef du bureau du SLS à Paris Habitat. Ensuite, le montant mensuel du supplément de loyer de référence varie très progressivement, alors qu'auparavant il évoluait par tranches de dépassement (de 20 à 30 %, puis de 30 à 40 %...)."

De ce fait, le SLS est susceptible d'augmenter fortement.

Une enquête d'évaluation

Avant de leur appliquer un surloyer, l'organisme HLM mène une enquête auprès de ses locataires. Il leur adresse en fin d'année civile un questionnaire qui déclenchera éventuellement le paiement d'un surloyer l'année suivante. À l'exception de ceux qui perçoivent l'APL, les ménages sont invités à le compléter et à le retourner, accompagné de leur avis d'imposition ou de non-imposition. Ne pas fournir de justificatif, c'est risquer de se voir appliquer le surloyer maximal.

Certains locataires sont dispensés de surloyer, notamment ceux dont le logement est situé dans une zone de revitalisation rurale, caractérisée par une très faible densité de population, ou dans un quartier classé en zone urbaine sensible (ZUS).

Calculer un surloyer en 2010

Pour définir le surloyer, multipliez la surface habitable du logement par le coefficient de dépassement des ressources d'attribution d'un logement social et le montant mensuel du supplément de loyer.

Exemple : un couple avec enfant dans un appartement de 70 m² dans une grande ville de province (loyer : 392 €). Ses revenus sont de 43 200 €. Calcul du dépassement de ressources : $(43\,200 - 33\,937) / 33\,937 = 27\%$. Calcul du coeff. de dépassement : $0,27 + (27 - 20) \times 0,06 = 0,69$. Calcul du surloyer : 70 (superficie) $\times 0,69 \times 1$ (supplément de loyer de référence) = 48,30.

Dépassement du plafond de ressources d'attribution d'un HLM

Taux du dépassement	Coefficient de dépassement du plafond de ressources
20 %	0,27
> 20 et < ou = 59 %	0,06 pour chaque dépassement de 1 % (0,33 à 2,61)
> ou = 60 % jusqu'à 149 %	0,08 pour chaque dépassement de 1 % (2,69 à 9,81)
> ou = 150 %	0,1 % pour chaque dépassement de 1 % (9,91 à 14,90)

Montant du supplément de loyer de référence

Zone géographique	Supplément mensuel de loyer par m2 habitable
Paris et communes limitrophes	2,50 €
Autres communes de l'agglomération parisienne et des zones d'urbanisation et des villes nouvelles d'Île-de-France	2,00 €
Reste d'Île-de-France, agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, zones d'urbanisation et villes nouvelles hors Île-de-France	1,00 €
Dom et reste du territoire national	0,25 €