



**MINISTÈRE
CHARGÉ DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AMÉNAGEMENT DU LOGEMENT ET DE LA NATURE

DIRECTION DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Bilan enquête SLS

ÉDITION 2021

TABLE DES MATIÈRES

CONTEXTE	3
L'enquête annuelle sur l'application du SLS	3
Principe du SLS	3
Mode de calcul du SLS	4
RÉSULTATS	4
Représentativité des enquêtes	4
Exemptions du SLS	5
Ensemble des cas d'exemptions	5
Non-réponses à l'enquête ressources	6
Non-réponses dans le délai d'un mois	6
Non-réponses définitives	6
Dépassement des plafonds de ressources	7
Locataires assujettis au SLS	7
Montant du SLS	8
Somme des SLS	8
Montant moyen des SLS	9
Plafonnement du SLS	10

CONTEXTE

L'ENQUÊTE ANNUELLE SUR L'APPLICATION DU SLS

Les informations présentées dans ce bilan sont issues des résultats d'une enquête annuelle réalisée par le Ministère chargé du Logement et menée auprès des bailleurs sociaux.

Conformément à l'article L. 441-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui prévoit cette enquête, « *les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent au représentant de l'État dans le département du lieu de situation des logements les renseignements statistiques et financiers permettant l'établissement d'un rapport annuel sur l'application du supplément de loyer dans le département* ».

Le formulaire d'enquête est défini en annexe de l'arrêté du 19 mars 2014 modifié fixant selon une périodicité annuelle la nature et les modalités de présentation par les bailleurs sociaux des renseignements statistiques relatifs au supplément de loyer de solidarité. Cet arrêté a été modifié par l'arrêté du 20 décembre 2017 relatif à l'enquête annuelle sur l'application du supplément de loyer de solidarité.

La modification du formulaire a été entreprise pour tenir compte de la réforme du dispositif du SLS issue de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

PRINCIPE DU SLS

L'attribution d'un logement social à un ménage est conditionnée par le respect de plafonds de ressources. Or, au cours du bail, les revenus des locataires peuvent évoluer et dépasser ces plafonds. Ainsi, lorsque les ressources des locataires (les ressources prises en compte au 1^{er} janvier de l'année N correspondent au revenu fiscal de référence de l'année N-2) excèdent d'au moins 20% les plafonds de

ressources, ils sont assujettis au paiement d'un supplément de loyer de solidarité (SLS) en sus du loyer principal et des charges locatives (art. L. 441-3 alinéa 1 du CCH).

Pour plus d'information sur les modalités d'application du SLS, il est possible de se référer à l'instruction technique SLS 2020 disponible sur l'Intranet de la DGALN, à l'adresse : <http://intra.dgaln.e2.rie.gouv.fr/instruction-technique-relative-a-la-mise-en-oeuvre-a10112.html>

MODE DE CALCUL DU SLS

Le SLS est calculé en fonction de :

- la surface habitable du logement (SH) ;
- un coefficient de dépassement du plafond de ressources d'attribution d'un logement locatif social (CDPR) ;
- un supplément de loyer de référence (SLR) correspondant au montant en euros au m² de surface habitable fixé selon la zone géographique de localisation du logement. Les zones SLR sont au nombre de 4 : zones 1bis, 1, 2 et 3 – par ordre décroissant du montant du SLR.

Le montant mensuel de SLS est obtenu selon la formule suivante :

$$SLS = SH \times CDPR \times SLR$$

RÉSULTATS

REPRÉSENTATIVITÉ DES ENQUÊTES

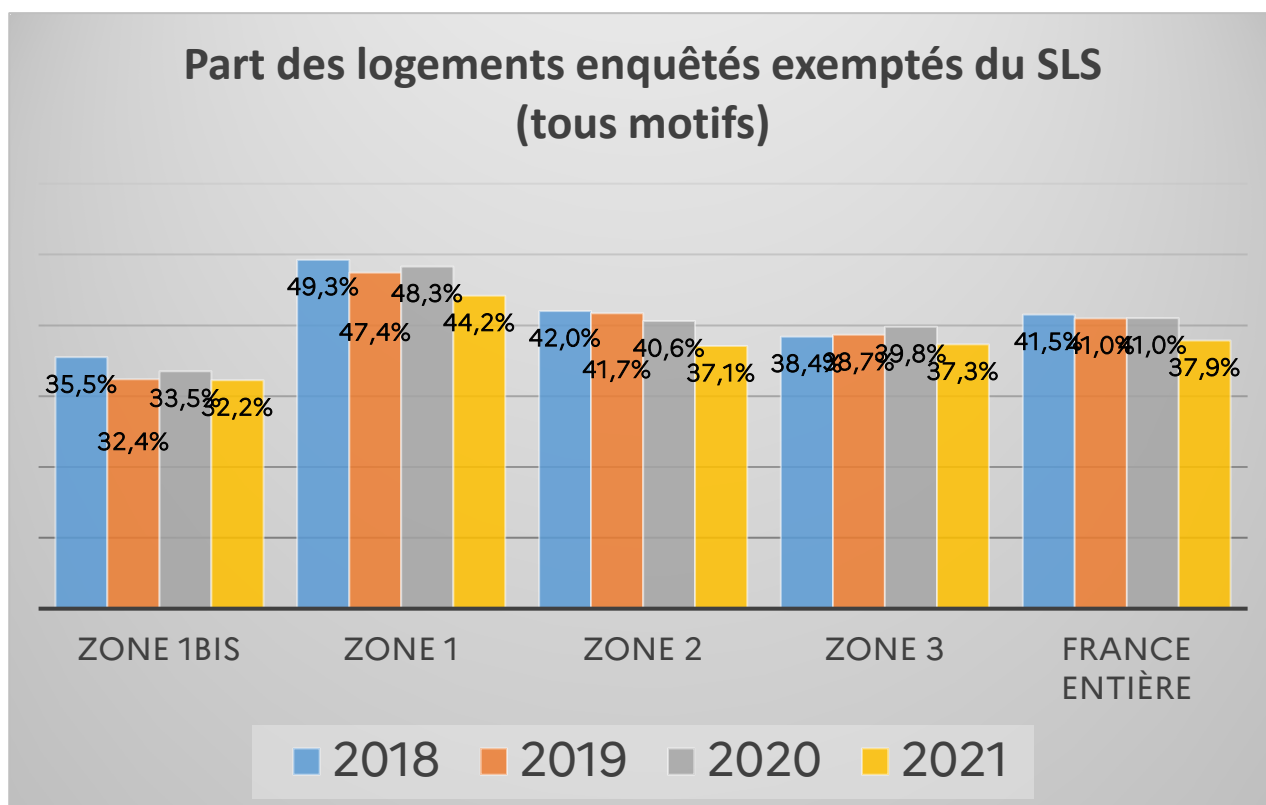
En 2021, 4 372 791 logements sociaux ont été recensés au cours de l'enquête SLS. Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) comptabilise 5 210 700 logements sociaux en 2021. L'écart entre les deux nombres s'explique par une différence de périmètre.

Le SLS ne s'applique pas à certains logements (PLI par exemple). Si l'on tient compte de cette différence de périmètre, on peut estimer que le nombre de logements enquêtés en 2021 représente autour de 85% des logements qui auraient dû être recensés au cours de l'enquête SLS.

EXEMPTIONS DU SLS

ENSEMBLE DES CAS D'EXEMPTIONS

Tous motifs confondus, 37,9% des logements sociaux enquêtés sont exemptés du SLS. Dans le détail, 28,9% des logements sociaux enquêtés sont exemptés du SLS car localisés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ou une ex-ZUS hors QPV, 4,9% le sont également car situées dans une zone de revitalisation rurale (ZRR), 3,5% le sont car couverts par un PLH prévoyant l'exemption et 0,6% au titre d'une dérogation aux plafonds de ressources.

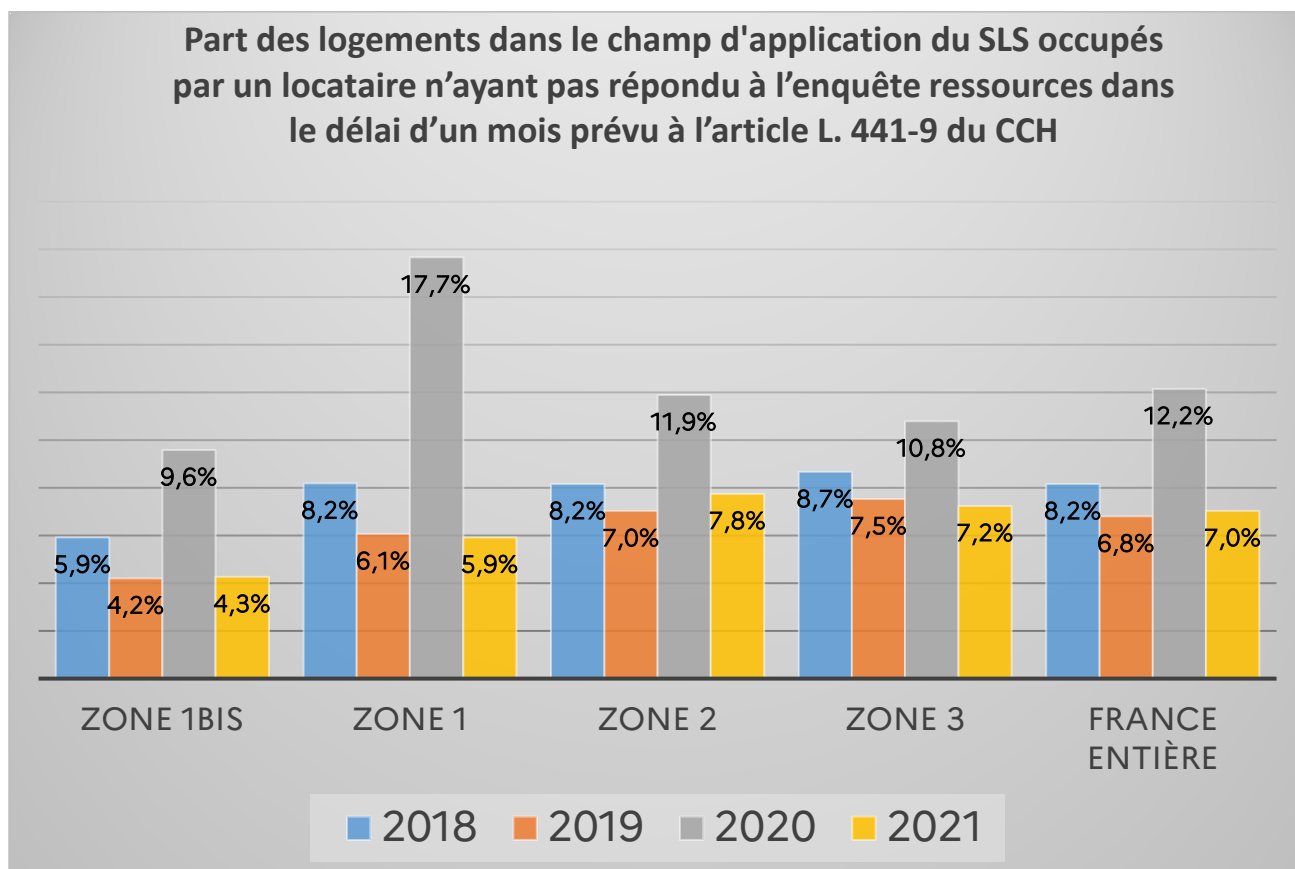


NON-RÉPONSES À L'ENQUÊTE RESSOURCES

NON-RÉPONSES DANS LE DÉLAI D'UN MOIS

L'article L. 441-9 du CCH prévoit que les locataires disposent d'un mois pour répondre à l'enquête dite « ressources », enquête réalisée par le bailleur social auprès de ses locataires afin de connaître la catégorie de ménage à laquelle ils appartiennent et leurs revenus fiscaux de référence (RFR) permettant ainsi de déterminer le montant du SLS applicable aux locataires assujettis.

En 2021, le taux de non-réponse dans le délai d'un mois est de 7,0%, conforme à 2019 (6,8%) et en nette baisse par rapport à 2020 (12,2%), ce qui confirme le caractère exceptionnel de l'année 2020.



NON-RÉPONSES DÉFINITIVES

Les locataires non-répondants malgré une mise en demeure de 15 jours à l'issue du délai d'enquête se voient appliquer un SLS forfaitaire ou « maximal » correspondant à un dépassement de 200% des plafonds de ressources.

De ce fait au cours de l'année, la plupart des locataires régularisent leur situation et finissent par répondre à l'enquête. Toutefois, environ 1% des locataires des logements dans le champ d'application du SLS ne répondent jamais à l'enquête ressources et se voient donc appliquer un SLS forfaitaire. En 2021, ils étaient 15 385.

DÉPASSEMENT DES PLAFONDS DE RESSOURCES

7,9% des locataires des logements enquêtés dans le champ d'application du SLS dépassent les plafonds de ressources, soit 204 157 locataires.

La proportion a sensiblement diminué en 2021 alors qu'elle était relativement stable les années précédentes.

Part des logements dans le champ d'application du SLS occupés par des locataires dépassant les plafonds de ressources	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
France entière	8,9%	9,4%	9,0%	9,2%	8,7%	8,8%	7,9%

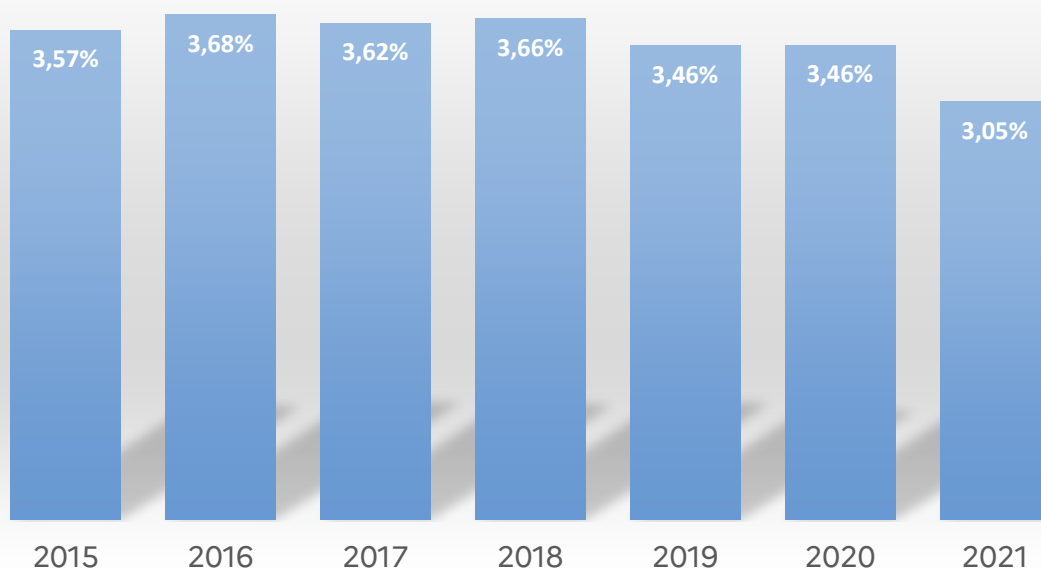
LOCATAIRES ASSUJETTIS AU SLS

Seuls les locataires qui dépassent les plafonds de ressources de 20% ou plus s'acquittent d'un SLS.

3,05% des locataires des logements enquêtés dans le champ d'application du SLS y sont assujettis, soit 78 994 locataires.

Cette proportion est en baisse depuis 2018.

Part des logements dans le champ d'application du SLS occupés par un locataire assujetti au SLS (janvier N)



La proportion de locataires enquêtés assujettis varie en fonction de la zone SLR : plus la zone est « tendue », plus cette proportion est élevée. Ainsi en zone 1bis, 6,18% des locataires enquêtés dans le champ d'application du SLS sont assujettis tandis qu'en zone 3, la proportion est inférieure à 2,5%.

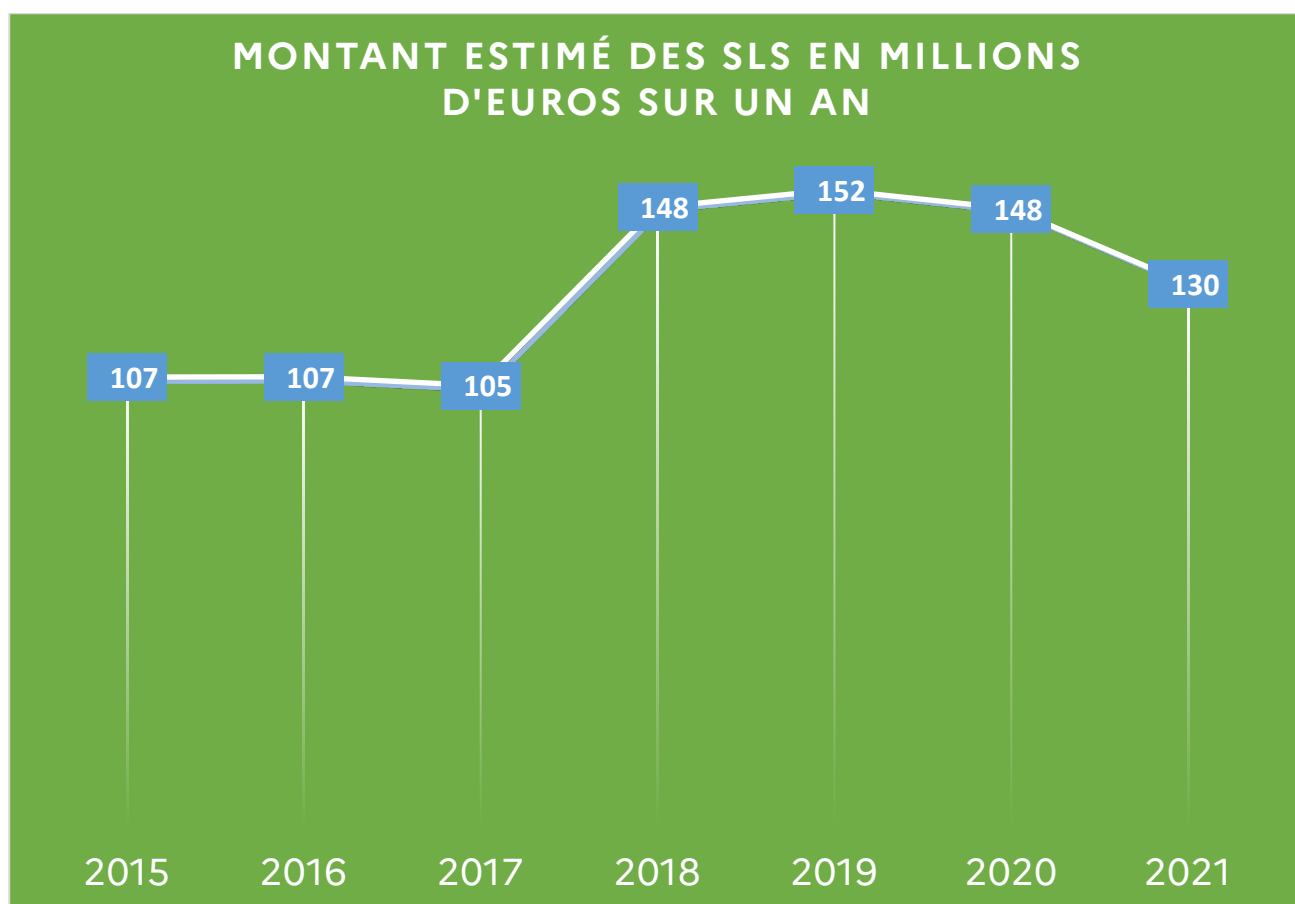
MONTANT DU SLS

SOMME DES SLS

L'enquête SLS porte sur le mois de janvier de l'année N. La somme des SLS perçus par les bailleurs sociaux en janvier 2021 s'élève à 10,799 millions d'euros.

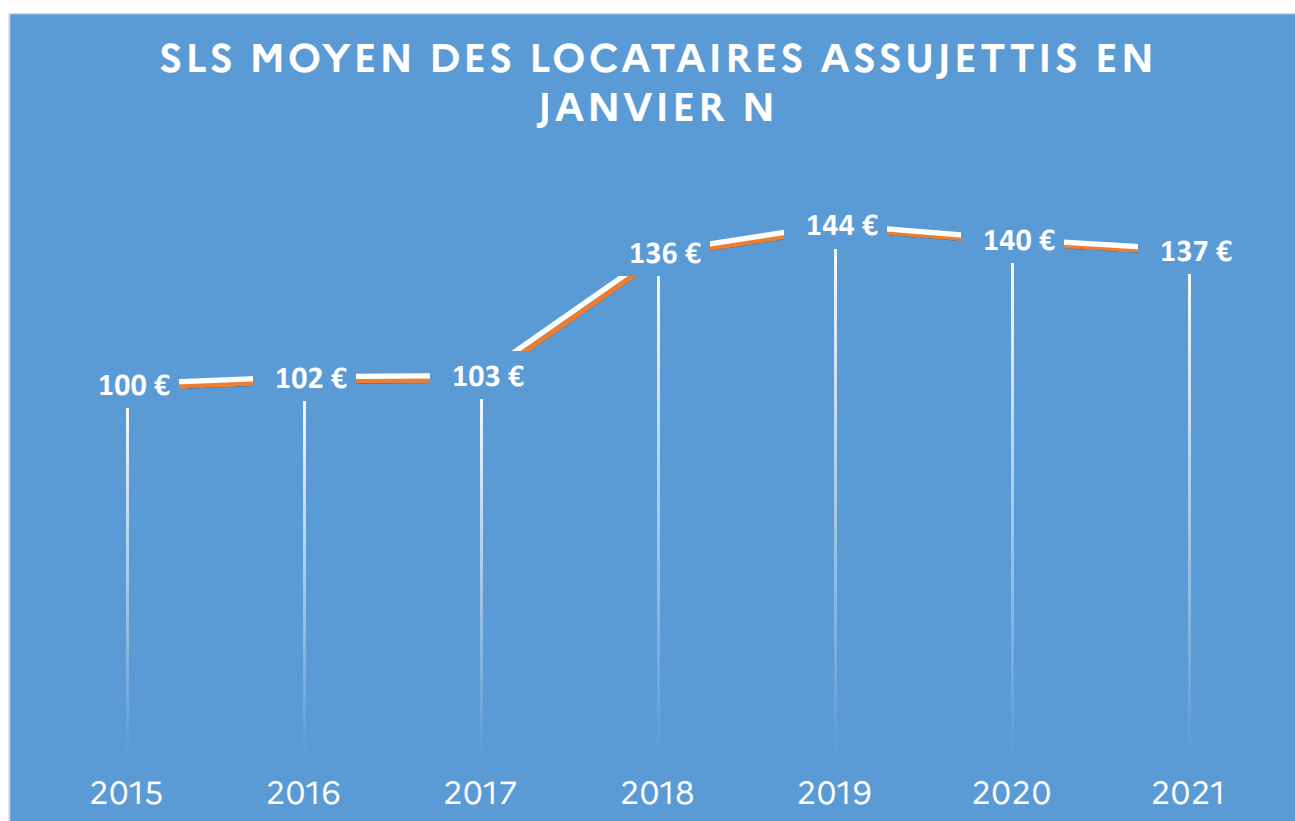
En projection sur un an, on peut estimer que les bailleurs sociaux ont perçu 130 millions d'euros de SLS environ en 2021.

Ce montant est en baisse après une période de stabilité depuis 2018 (il avait fortement augmenté (+ 41%) entre 2017 et 2018 suite à la réforme du SLS issue de la loi égalité et citoyenneté (fin de la modulation et de la dérogation du SLS dans le cadre des conventions d'utilité sociale – CUS)).



MONTANT MOYEN DES SLS

En moyenne, les locataires enquêtés assujettis se sont acquittés de 137€ de SLS mensuel en 2021. Ce montant moyen est stable depuis 2018. Il avait en revanche augmenté de 33% entre 2017 et 2018 du fait de la réforme de la loi égalité et citoyenneté.



Selon les zones SLR, le montant moyen de SLS varie fortement : plus la tension est élevée, plus le montant est lui-même élevé.

Ainsi, en zone 1bis, les locataires acquittent en moyenne 283€ de SLS par mois contre 36€ en zone 3.

Ces différences sont principalement dues au mode de calcul du SLS (cf supra) puisque le montant du supplément de loyer de référence (SLR) varie selon la zone. Le SLR est ainsi 10 fois plus élevé en zone 1bis qu'en zone 3.

PLAFONNEMENT DU SLS

En application du deuxième alinéa de l'article L. 441-4 du CCH, le montant cumulé du SLS et du loyer est plafonné à hauteur de 30% des ressources du locataire. En 2021, 4% des locataires assujettis au SLS ont bénéficié de ce plafonnement (2 890 locataires). C'est en zone 1bis que la proportion est la plus forte ; elle s'élève à 12%.