



**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 de l'enquête SLS

ÉDITION 2024

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	3
CONTEXTE	4
L'enquête annuelle sur l'application du SLS	4
Le mode de calcul du SLS	4
RÉSULTATS	6
Représentativité des enquêtes	6
Exemptions du SLS	6
Non-réponses à l'enquête ressources	8
Non-réponses dans le délai d'un mois -----	8
Non-réponses définitives -----	9
Dépassement des plafonds de ressources	9
Locataires assujettis au SLS	9
Montant du SLS	10
Somme des SLS-----	10
Montant moyen des SLS -----	11
Plafonnement du SLS -----	12

INTRODUCTION

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).

Depuis sa mise en place, en 1958, le supplément de loyer de solidarité (SLS) dans le parc locatif social vise plusieurs objectifs : favoriser une certaine mixité sociale dans les logements locatifs sociaux ; exiger cependant des locataires dont les ressources excèdent les plafonds de ressources applicables qu'ils s'acquittent d'un supplément de loyer en contrepartie de leur droit au maintien dans les lieux alors même qu'ils ne constituent pas le public cible prioritaire des logements sociaux ; favoriser la mobilité dans le parc social en incitant les locataires les plus aisés de ce parc à libérer leur logement et à se reloger dans le parc privé.

Le supplément de loyer de solidarité en quelques chiffres

- **81 138 logements** dont les locataires sont assujettis au SLS au mois de janvier 2024 (soit 3 % des logements entrant dans le champ d'application du SLS)
- **11,736 millions d'euros** de recettes de SLS au mois de janvier 2024, soit près de **141 millions d'euros** en projection sur l'année
- **145 €** : montant moyen mensuel de SLS par locataire assujetti

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.

LE 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.

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

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

Les zones SLR sont au nombre de 4 : zones 1bis, 1, 2 et 3 – par ordre décroissant du montant du SLR .

Elles sont définies de la façon suivante (article R. 441-21 du CCH) :

- la zone 1bis correspond à Paris et aux communes limitrophes ;
- la zone 1 correspond aux autres communes de l'agglomération de Paris et aux communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région d'Île-de-France ;
- la zone 2 correspond au reste de la région Île-de-France, aux agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, aux communes rattachées à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de programme local de l'habitat regroupant plus de 100 000 habitants au dernier recensement partiel connu et aux zones d'urbanisation et villes nouvelles hors de la région Île-de-France ;
- la zone 3 correspond à la Guadeloupe, à la Guyane, à la Martinique, à la Réunion et à Mayotte et au reste du territoire national.

RÉSULTATS

REPRÉSENTATIVITÉ DES ENQUÊTES

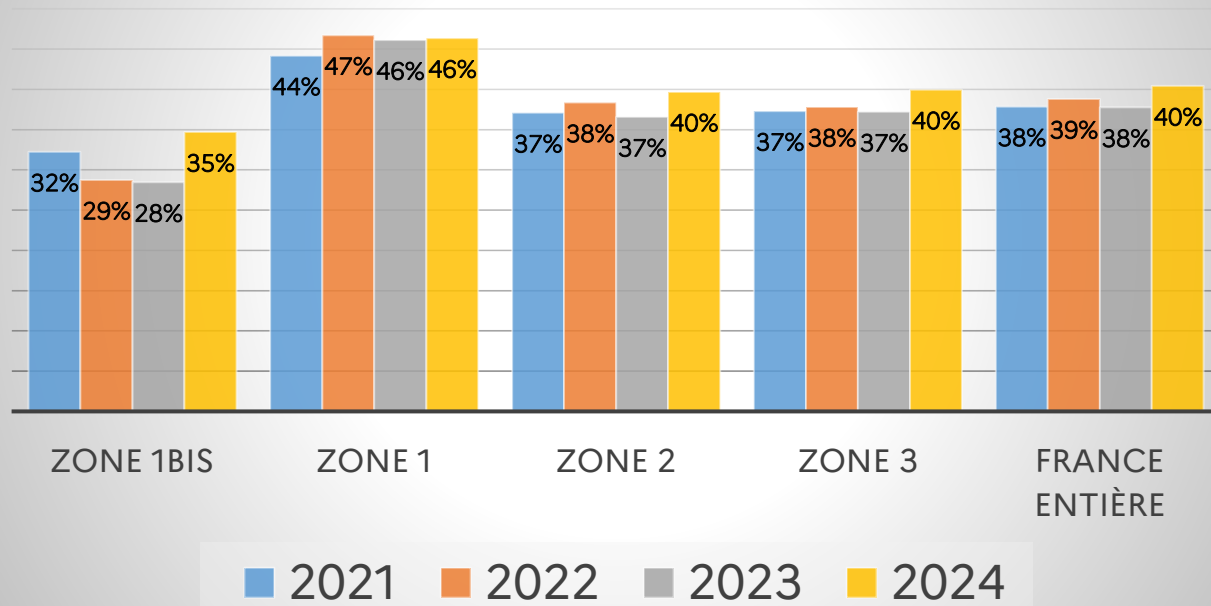
En 2024, 4 700 491 logements sociaux ont été recensés au cours de l'enquête SLS. Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) comptabilise 5 367 000 logements sociaux en 2024. L'écart entre les deux nombres s'explique en partie par une différence de périmètre. Le SLS ne s'applique pas à certains logements (ceux financés par le Prêt Locatif Intermédiaire par exemple). Si l'on tient compte de cette différence de périmètre, on peut estimer que le nombre de logements enquêtés en 2024 représente autour de 88 % des logements qui auraient dû être recensés au cours de l'enquête SLS.

EXEMPTIONS DU SLS

Tous motifs confondus, **40,4 % des logements sociaux enquêtés sont exemptés du SLS, soit 1 899 744 logements**. Dans le détail, 30,4 % des logements sociaux enquêtés sont exemptés du SLS car localisés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ou un ex-QPV pour les locataires qui y résidaient déjà quand ces quartiers étaient encore QPV, 5,5 % le sont également car situés dans une zone de revitalisation rurale (ZRR), 4,1 % le sont car couverts par un programme local de l'habitat (PLH) prévoyant l'exemption.

La nouvelle cartographie des QPV entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024 entraîne une hausse sensible de cette valeur par rapport aux années précédentes.

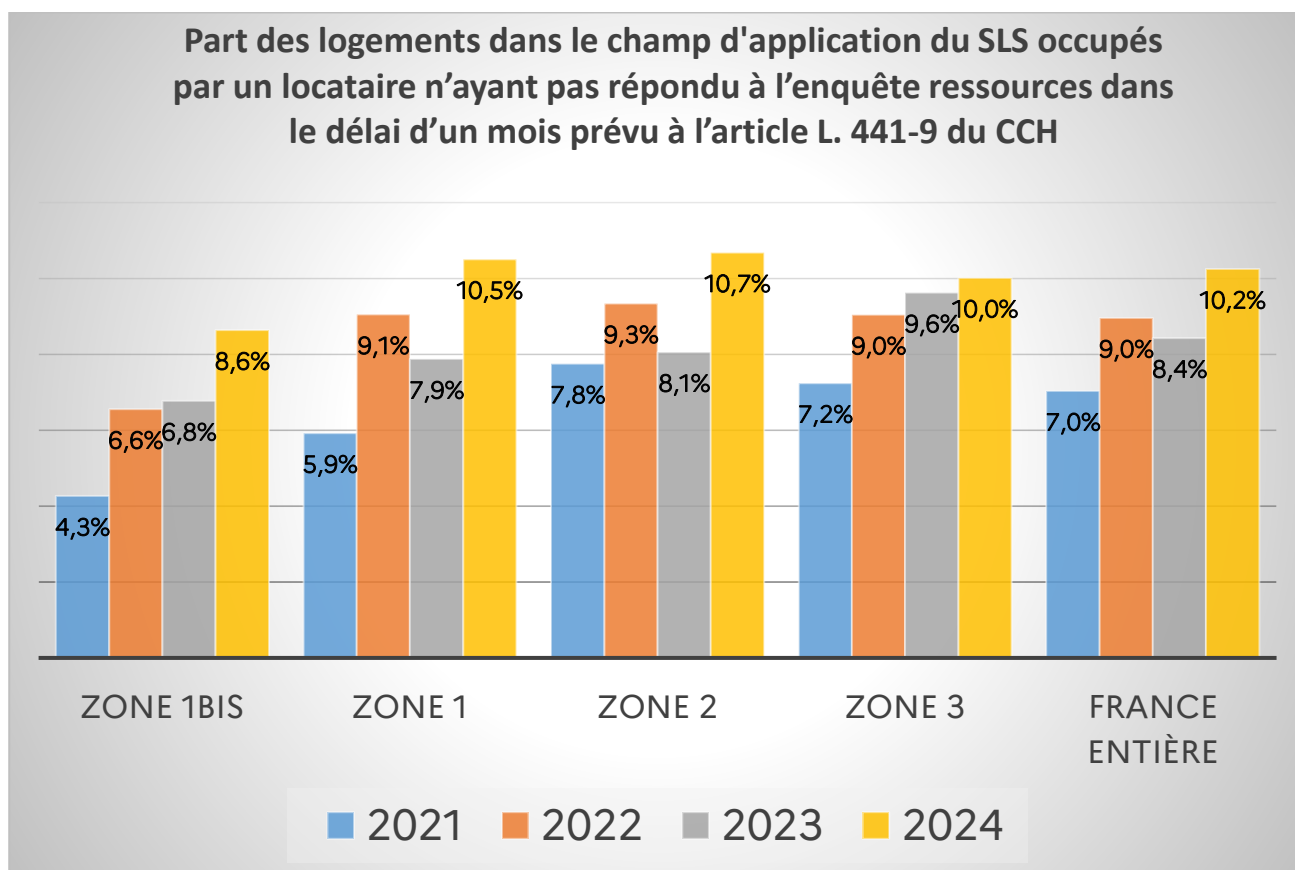
Part des logements enquêtés exemptés du SLS (tous motifs)



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 2024, le taux de non-réponse dans le délai d'un mois est de 10,2 %, en hausse par rapport à 2023 (8,4 %).



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 0,5 % 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 2024, ils étaient 14 467.

DÉPASSEMENT DES PLAFONDS DE RESSOURCES

7,8 % des locataires des logements enquêtés, occupés et dans le champ d'application du SLS dépassent les plafonds de ressources, soit 210 323 locataires sur 2 684 128 locataires.

La proportion est conforme au résultat des enquêtes 2021, 2022 et 2023, qui avaient enregistré une diminution sensible par rapport aux années précédentes.

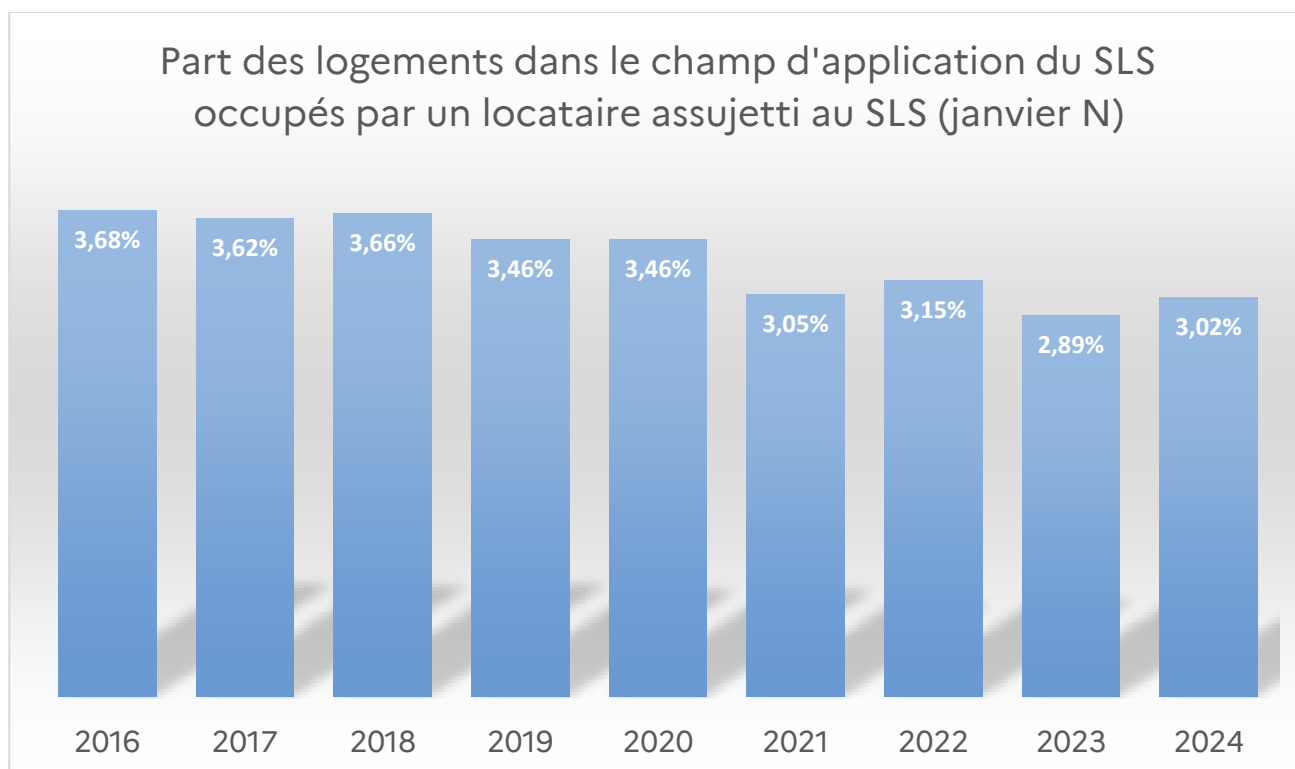
Part des logements dans le champ d'application du SLS occupés par des locataires dépassant les plafonds de ressources	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
France entière	9,4%	9,0%	9,2%	8,7%	8,8%	7,9%	8,1%	7,6%	7,8%

LOCATAIRES ASSUJETTIS AU SLS

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

3,02 % des locataires des logements enquêtés, occupés et dans le champ d'application du SLS y sont assujettis, soit 81 138 locataires sur 2 684 128 locataires.

Cette proportion repart très légèrement à la hausse après un niveau historiquement bas en 2023.



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, 5,0 % des locataires enquêtés dans le champ d’application du SLS sont assujettis tandis qu’en zone 3, la proportion est de 2,7 %.

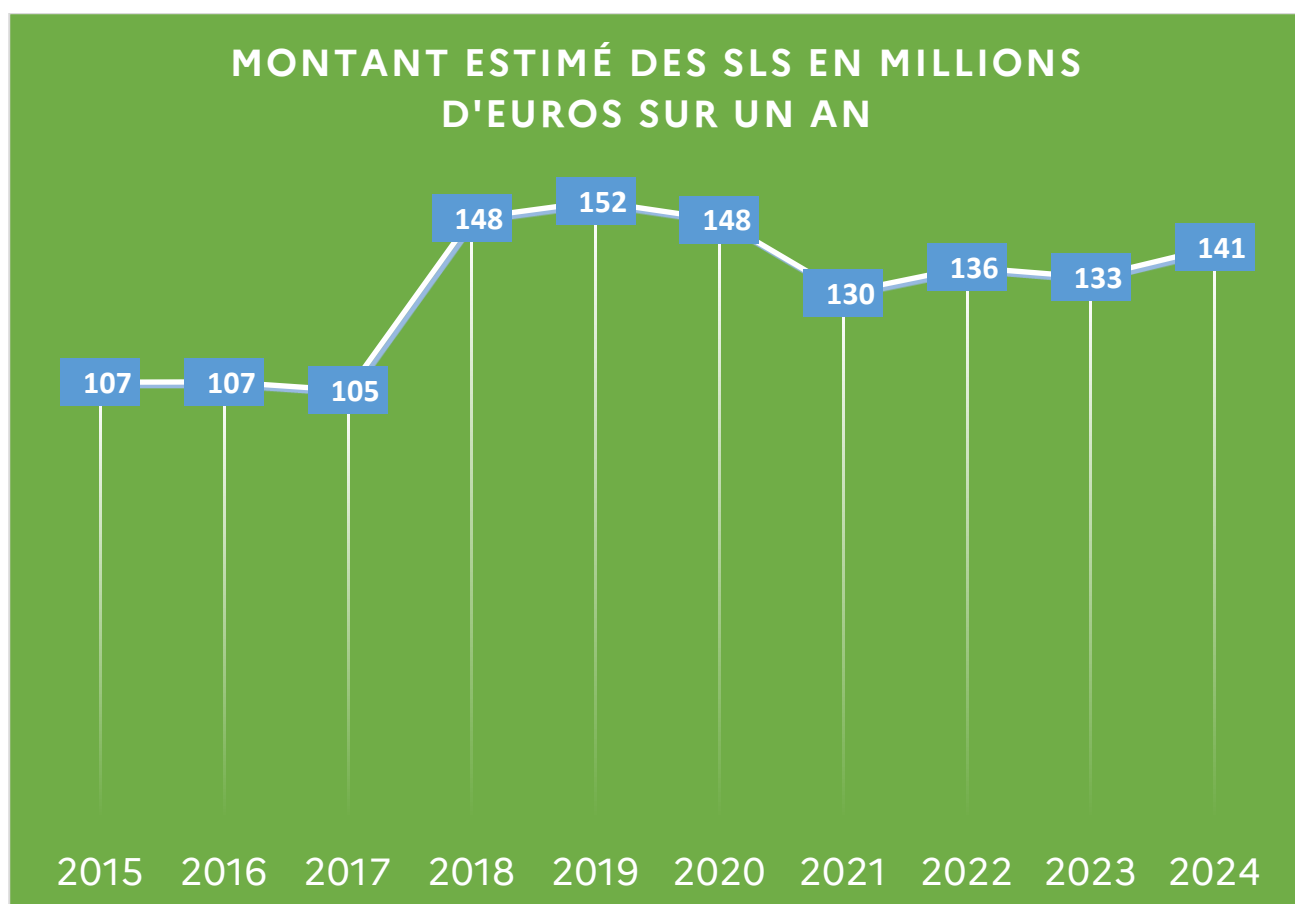
MONTANT DU SLS

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 2024 s’élève à 11,736 millions d’euros.

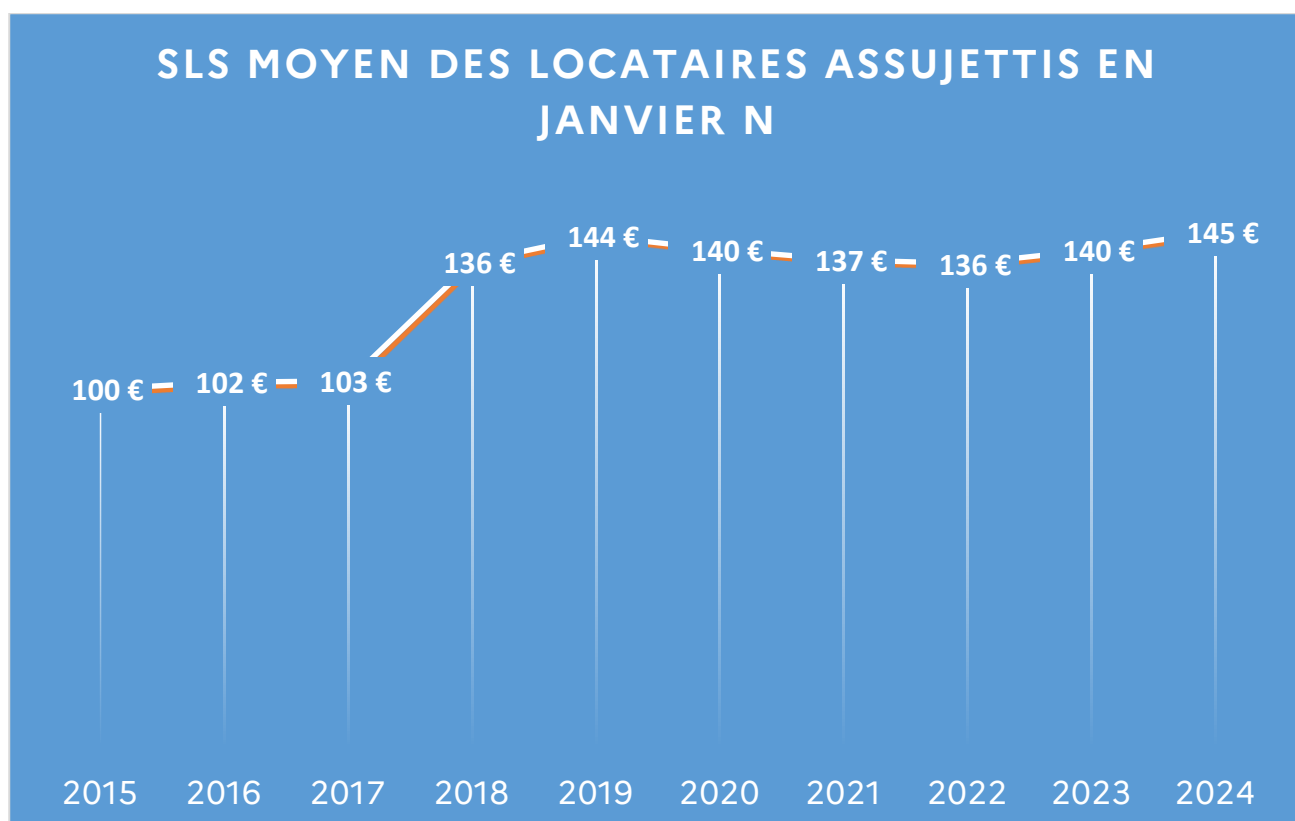
En projection sur un an, on peut estimer que les bailleurs sociaux ont perçu 141 millions d’euros de SLS environ en 2024.

Ce montant est en légère augmentation par rapport aux années précédentes, après une baisse sensible en 2021. 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 145 € de SLS mensuel en 2024, montant en légère augmentation par rapport à 2023. Ce montant moyen est globalement 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 293 € de SLS par mois contre 47 € 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 2024, 4 % des locataires assujettis au SLS ont bénéficié de ce plafonnement (3 098 locataires). C'est en zone 1bis que la proportion est la plus forte ; elle s'élève à 12 %.



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*