

- Supplément de loyer de solidarité
- SLS
- Surloyer

## **Le surloyer : Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) 15 avril 2021 actualisé au 29/08/25**

### **Qu'est-ce que le SLS ?**

Créé initialement en 1986 comme une possibilité ouverte pour les organismes de logement social d'exiger de leurs locataires dépassant un niveau de ressources important, l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS) s'est progressivement durcie pour devenir une obligation très large faite aux OLS et à leurs locataires dépassant de 20 % les plafonds de ressource permettant l'accès aux logements locatifs sociaux avec des conséquences financières de plus en plus lourdes.

Si les plafonds de ressources conditionnent l'accès au logement social, ils n'intervenaient plus ensuite dans le droit au maintien dans les lieux. Mais le niveau de surloyer que peut représenter le SLS peut contraindre des locataires à quitter un logement devenu trop cher pour leurs moyens. Par ailleurs, ce droit au maintien dans le logement est remis en cause dès lors que les ressources du ménage dépassent de 50 % ces plafonds.

L'[art. L. 441-3 du CCH](#) précise que :

« *Les organismes d'habitations à loyer modéré perçoivent des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements.*

*Les ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements. ...*

*... En outre, il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale intervenue dans l'année en cours à la condition qu'elle soit dûment justifiée. ... »*

Le SLS dû à partir du 1<sup>er</sup> janvier (année N+1) est calculé par le bailleur durant l'année précédente (année N).

### **L'enquête SLS**

Le bailleur réalise tout d'abord une enquête ressources auprès de ses locataires pour savoir s'ils sont redevables du surloyer à partir d'un questionnaire distribué au cours du 2<sup>e</sup> semestre de l'année année N.

Les locataires doivent y répondre dans un délai d'un mois, et fournir notamment le dernier avis d'imposition de chaque personne vivant dans le logement. Sans réponse dans un délai de 15 jours, le locataire est redevable d'un surloyer appliqué au maximum.

A noter : « *L'organisme d'habitations à loyer modéré n'est tenu de présenter cette demande ni aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement mentionnée au 1<sup>o</sup> de l'article L. 821-1, ni aux locataires bénéficiant des allocations de logement prévues au 2<sup>o</sup> du même article.* »

([art. L. 441-9 du CCH](#)) Les ménages bénéficiaires de ces aides ont par définition des ressources inférieures aux plafonds de ressources.

Mais, les OLS qui n'ont pas exigé le paiement du supplément de loyer ou qui n'ont pas procédé aux diligences leur incombant pour son recouvrement, à l'exclusion de celles relevant de la responsabilité propre d'un comptable public, sont passible d'une pénalité dont le montant est égal à 100 % des sommes exigibles et non mises en recouvrement (voir [art. L. 441-11 du CCH](#)).

L'USH a produit un [guide](#) « Supplément de loyer de solidarité au 1<sup>er</sup> janvier 2025 » qu'il peut être utile de consulter. Ce document détaille les conditions d'application du SLS ainsi que les conditions de conduite de l'enquête à mener annuellement par tous les organismes de logement social pour leur patrimoine locatif social.

## Le calcul du SLS

L'art. [R. 441-20 du CCH](#) détermine le principe du calcul du SLS :

« *Le montant mensuel du supplément de loyer de solidarité est égal au produit de la surface habitable du logement par le coefficient de dépassement du plafond de ressources et par le supplément de loyer de référence mensuel par mètre carré habitable.*

*Aucun supplément de loyer de solidarité n'est exigible lorsque le dépassement du plafond de ressources est inférieur à 20 %.*

*Le montant annuel du supplément de loyer de solidarité, cumulé avec le montant annuel du loyer principal, est plafonné à 30 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Ces ressources sont appréciées comme il est dit à l'article R. 441-23. »*

Les plafonds de ressources sont déterminés par l'art. [D. 441-20-1 du CCH](#) selon la localisation du logement en zone 1 bis, 1, 2 ou 3 avec une zone supplémentaire pour Paris, Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Saint-Mandé et Vincennes. Le coefficient de dépassement du plafond de ressource est de plus en plus important selon le niveau de dépassement (entre 20 et 59 %, de 60 à 149 % ou à partir de 150 %) (voir [art. R. 441-21 du CCH](#)). Il est plafonné à 14,90 (art. [R. 441-26 du CCH](#)). Le supplément de loyer de référence mensuel est lui fonction du zonage 1 bis, 1, 2 ou 3.

Ses facteurs et seuils sont actualisés tous les ans en fonction de l'IRL.

## Les cas d'exonération

Le SLS ne s'applique qu'aux logements locatifs PLA-I, PLUS ou PLS. Il ne s'applique pas aux logements en PLI (mais ces logements ne relèvent pas du logement social car ne sont pas conventionnés APL).

Il ne s'applique pas, non plus, « *aux locataires de logements qui sont situés, ou qui étaient situés au moment de l'emménagement de ces locataires, dans une zone France ruralités revitalisation (ou en zone France ruralités revitalisation, FRR) ou dans un quartier classé en quartier prioritaire de la politique de la ville* ».

En application de l'[art. L. 441-3-1 du CCH](#), des programmes locaux de l'habitat (PLH), documents projetant les politiques publiques de l'habitat des intercommunalités, peuvent prévoir des dispositions particulières excluant certaines zones de leur territoire du champ d'application du SLS.