



Loyer d'un logement social

Vérfifié le 01 janvier 2022 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Révision du loyer en cours de bail \(logement du secteur privé\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311>)

Le loyer d'un logement social est fixé par le bailleur social. Le montant du loyer est révisé chaque année. Selon vos revenus, vous pouvez bénéficier d'une réduction mensuelle (*réduction de loyer de solidarité*) ou devoir payer un supplément de loyer de solidarité (*surloyer*).

Comment est fixé le loyer initial ?

Le montant du loyer d'un logement social est fixé selon une règle de calcul qui s'impose au bailleur. Il se calcule de la manière suivante :

Prix de base au m² fixé par le bailleur social \times *Surface corrigée* du logement = Montant du loyer

Révision annuelle du loyer

La révision du loyer se fait chaque année au 1^{er} janvier, selon [l'évolution de l'indice de référence des loyers \(IRL\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>).

La date de l'IRL prise en compte est celle du 2^e trimestre de l'année précédente.

➡ **À savoir :** si le bailleur social a fait travaux de réhabilitation, il peut réviser le loyer différemment, durant une durée limitée dans le temps.

Réduction de loyer de solidarité (RLS)

De quoi s'agit-il ?

Le locataire peut obtenir chaque mois une réduction du montant de son loyer. Il s'agit de la *réduction du loyer de solidarité (RLS)*.

➡ **À savoir :** la RLS n'est pas versée en outre-mer.

Si vous obtenez la RLS, votre bailleur doit l'indiquer sur votre *quittance de loyer*.

Revenu maximum

Pour obtenir la RLS, vos revenus par mois ne doivent pas dépasser un montant maximum. Ce montant maximum dépend de la localisation de votre logement et du nombre de personnes logées.

Pour connaître la zone de votre logement, vous pouvez utiliser ce simulateur :



Connaître la zone de sa commune : 1, 1 bis, 2 ou 3

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Accéder au
simulateur ↗

(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones>)

Votre revenu mensuel est calculé en tenant compte de vos revenus des 12 derniers mois.

Vous vivez en couple

Revenu mensuel à ne pas dépasser pour obtenir une réduction de loyer de solidarité

Nombre de personnes logées		Plafonds de ressources mensuelles		
		Zones 1 et 1 bis	Zone 2	Zone 3
2	Couple	1 102 €	1 042 €	1 008 €
3	Couple + 1 personne à charge	1 403 €	1 329 €	1 289 €
4	Couple + 2 personnes à charge	1 669 €	1 583 €	1 536 €
5	Couple + 3 personnes à charge	2 043 €	1 943 €	1 877 €
6	Couple + 4 personnes à charge	2 357 €	2 243 €	2 169 €
7	Couple + 5 personnes à charge	2 624 €	2 497 €	2 411 €
8 et plus	Couple + 6 personnes à charge	2 905 €	2 764 €	2 671 €
	Pour chaque personne à charge supplémentaire	+283 €	+266 €	+247 €

Vous vivez seul

Revenu mensuel à ne pas dépasser pour obtenir une réduction de loyer de solidarité

Nombre de personnes logées		Plafonds de ressources mensuelles		
		Zones 1 et 1 bis	Zone 2	Zone 3
1	Personne seule	915 €	854 €	828 €
2	Personne seule + 1 personne à charge	1 403 €	1 329 €	1 289 €
3	Personne seule + 2 personnes à charge	1 669 €	1 583 €	1 536 €
4	Personne seule + 3 personnes à charge	2 043 €	1 943 €	1 877 €
5	Personne seule + 4 personnes à charge	2 357 €	2 243 €	2 169 €
6	Personne seule + 5 personnes à charge	2 624 €	2 497 €	2 411 €
7 et plus	Personne seule + 6 personnes à charge	2 905 €	2 764 €	2 671 €
	Pour chaque personne à charge supplémentaire	+283 €	+266 €	+247 €

Montant de la RLS

Le montant de la RLS dépend de la localisation du logement et du nombre de personnes logées.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Vous vivez en couple

Réduction de loyer de solidarité : montant par mois maximum (couple)

Nombre de personnes logées		Montant mensuel maximum de la réduction de loyer		
		Zone 1	Zone 2	Zone 3
2	Couple	61,53 €	54,49 €	50,59 €
3 et plus	Couple + 1 personne à charge	69,48 €	61,04 €	56,64 €
	Pour chaque personne à charge supplémentaire	+10,00 €	+8,88 €	+8,03 €

Vous vivez seul

Réduction de loyer de solidarité : montant par mois maximum (personne seule)

Nombre de personnes logées		Montant mensuel maximum de la réduction de loyer		
		Zone 1	Zone 2	Zone 3
1	Personne seule	50,95 €	44,60 €	41,76 €
2 et plus	Personne seule + 1 personne à charge	69,48 €	61,04 €	56,64 €
	Pour chaque personne à charge supplémentaire	+10,00 €	+8,88 €	+8,03 €

Pour les colataires, la RLS est fixée à 75 % de ces montants.

Paiement du loyer

Obligation de paiement

Le loyer et les charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) sont à payer pendant toute la durée du bail.

En conséquence :

- Le versement d'un dépôt de garantie sert pas à payer le dernier mois de loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31629>).
- Si vous payez le loyer et les charges en retard, partiellement ou ne les payez pas, le bailleur est en droit de résilier le bail (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2559>).

Date de paiement

Vous devez régler votre loyer et les charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) à la date prévue sur votre bail.

En général, le loyer est payable au mois, soit en début, soit en fin de mois.

Si le loyer est payable selon une autre périodicité (trimestrielle par exemple), le locataire peut toujours exiger un paiement mensuel.

Moyen de paiement

Vous pouvez payer votre loyer par tout moyen (chèque, virement ou espèces jusqu'à un montant maximum (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10999>)).

Le bailleur n'a pas le droit d'imposer le prélèvement automatique comme moyen de paiement du loyer.

Le bailleur n'a pas le droit de prélever ou de faire prélever directement les loyers sur votre salaire, même avec votre accord.

Quittance ou reçu

En cas de paiement complet du loyer (charges comprises), vous pouvez demander à votre bailleur de vous transmettre gratuitement une quittance de loyer.

Pour cela, vous pouvez utiliser ce modèle de lettre :



Demander une quittance de loyer à son propriétaire

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document ↗
(<https://www.inc-conso.fr/content/vous-demandez-une-quittance-de-loyer-votre-propretaire>)

La quittance doit indiquer les informations suivantes :

- Détail des sommes que vous avez versées en distinguant le loyer et les charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- Réduction de loyer de solidarité, si vous en bénéficiez

En cas de paiement partiel du loyer, le bailleur doit vous remettre un reçu.

Difficultés de paiement

Si vous avez des difficultés à payer le loyer (mais sans impayés), vous devez essayer de [trouver une solution à l'amiable avec le bailleur](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1008) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1008>).

En cas de difficultés persistantes, des [aides sociales](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1008) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1008>) peuvent peut-être vous être accordées.

Si ces difficultés s'ajoutent à une autre dette impayée (par exemple : crédit ou facture impayés), vous pouvez déposer un [dossier de surendettement](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F134) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F134>).

Rappel : ne pas payer ou payer en partie le loyer et les charges peut être une cause de [perte du droit à rester dans les lieux](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2559) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2559>).

Dette locative

Le bailleur peut réclamer pendant 3 ans tout impayé de charges ou de loyers, y compris après le départ du locataire. Ce délai s'applique aussi au locataire qui a payé trop de charges et souhaite se faire rembourser le trop versé.

Exemple :

Une dette de loyer datant de juillet 2021 peut être exigée jusqu'en juillet 2024.

La régularisation est possible quelles qu'en soient les raisons :

- Oubli
- Ignorance
- Négligence

Toutefois, le juge peut refuser une régularisation de charges tardive s'il considère qu'elle est déloyale, brutale et consécutive d'une faute du propriétaire dans l'exécution du contrat. Par exemple, lorsque le locataire a demandé la régularisation des charges et que le bailleur ne lui a pas répondu.

Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Lorsque vos revenus dépassent un [montant maximum](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21051) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21051>), un supplément de loyer de solidarité (SLS), aussi appelé *surloyer*, peut vous être réclamé.

➡ **À savoir** : lorsque vos revenus sont [encore plus élevés](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31601) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31601>), vous pouvez perdre le droit de rester dans le logement social.

Textes de loi et références

- Code de la construction et de l'habitation : articles L442-1 à L442-12 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159074) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159074)
Loyer : principes généraux
- Code de la construction et de l'habitation : article L481-2 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037668295) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037668295)
Loyer des logements des SEM
- Code de la construction et de l'habitation : article L353-9-3 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038833892) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038833892)
Révision du loyer
- Arrêté du 27 février 2018 relatif à la réduction de loyer de solidarité [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000036650010) (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000036650010>)
- Réponse ministérielle du 7 février 2019 relative au loyer d'un immeuble acquis par une société d'habitations à loyer modéré (HLM) [↗](http://www.senat.fr/questions/base/2019/qSEQ190208708.html) (<http://www.senat.fr/questions/base/2019/qSEQ190208708.html>)

Services en ligne et formulaires

- Connaître la zone de sa commune : 1, 1 bis, 2 ou 3 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R51090>)
Simulateur
- Demander une quittance de loyer à son propriétaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31936>)
Modèle de document