

Particuliers

Loyer d'un logement social

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**). Nous vous présentons les informations à connaître.

Comment est fixé le loyer initial d'un logement social ?

Le montant du loyer d'un logement social est fixé selon une règle de calcul qui s'impose au bailleur. Il existe 2 règles de calcul :

- Soit Prix de base au m² fixé par le bailleur social x (Surface habitable du logement + Moitié des surfaces annexes d'une hauteur d'au moins 1,80 m à l'usage exclusif du locataire) = Montant du loyer
- Soit Prix de base au m² fixé par le bailleur social x Surface corrigée du logement = Montant du loyer

Comment se passe la révision annuelle du loyer d'un logement social ?

Le loyer est révisé chaque 1^{er} janvier.

La variation de IRL (Indice de référence des loyers) prise en compte est celle du 2^e trimestre de l'année précédente.

À savoir

Si le bailleur social a fait des travaux de réhabilitation, il peut réviser le loyer différemment, durant une durée limitée dans le temps.

Le 1^{er} janvier de l'année N, pour calculer le nouveau loyer à appliquer, le bailleur social a besoin des 3 éléments suivants :

- Montant actuel du loyer mensuel
- IRL du 2^e trimestre de l'année N-1
- IRL du 2^e trimestre de l'année N-2

Le calcul consiste à faire l'opération suivante :

Nouveau loyer = montant actuel du loyer x IRL du 2^e trimestre de l'année N-1 / IRL du 2^e trimestre de l'année N-2

Exemple

Pour un bail signé en métropole le 9 mars 2023, fixant le loyer à **600 €**, le bailleur social peut réviser le loyer pour la 1^{re} fois le 1^{er} janvier 2024 (année N).

Pour cela, il a besoin des 3 éléments suivants :

- > Le montant actuel du loyer mensuel, soit **600 €**
- > L'IRL du 2^e trimestre de l'année N-1, soit l'IRL du 2^e trimestre 2023, **140,59**
- > L'IRL du 2^e trimestre de l'année N-2, soit l'IRL du 2^e trimestre 2022, **135,84**

Le calcul est le suivant :

Nouveau loyer = **600 €** x **140,59** / **135,84** = **620,98 €** .

À savoir

Le résultat du calcul doit être

arrondi à la 2^e décimale la plus proche (<https://www.insee.fr/fr/information/1300612>)

Pour faire ce calcul, vous pouvez utiliser le simulateur suivant :

- > [Calculer la révision de son loyer](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R2977) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R2977>)

Peut-on bénéficier d'une réduction de loyer de solidarité (RLS) quand on loue un logement social ?

Vous pouvez bénéficier d'une réduction de votre loyer, appelée **réduction du loyer de solidarité (RLS)**, si vous remplissez certaines conditions de revenus (que vous receviez ou non l' APL (Aide personnalisée au logement)).

Ces conditions dépendent de la commune de votre logement.

Attention

La RLS ne s'applique pas outre-mer.

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

➤ [Connaître la zone de sa commune : 1, 1 bis, 2 ou 3 \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R51090\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R51090)

Votre commune est en zone 1
ou 1 bis

Votre commune est en
zone 2

Votre commune est en
zone 3

À quelle date faut-il payer le loyer d'un logement social ?

Obligation de paiement

Le loyer et les

[charges \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F947\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F947)

sont à payer pendant toute la durée du bail.

En conséquence :

- Le versement d'un dépôt de garantie
[ne sert pas à payer le dernier mois de loyer \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31629\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=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 \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2559\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2559)

Date de paiement

Vous devez régler votre loyer et les

[charges \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F947\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=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.

Comment payer le loyer d'un logement social ?

Vous pouvez payer votre loyer par tout moyen (chèque, virement ou espèces [jusqu'à un montant maximum \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F10999\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=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.

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 \(ou agence immobilière\) \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R31936\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R31936)

La quittance doit indiquer les informations suivantes :

- Détail des sommes que vous avez versées en distinguant le loyer et les [charges \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F947\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F947)
- Réduction de loyer de solidarité, si vous en bénéficiez

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

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 \(ou agence immobilière\) \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R31936\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R31936)

La quittance doit indiquer les informations suivantes :

- Détail des sommes que vous avez versées en distinguant le loyer et les [charges \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F947\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F947)
- Réduction de loyer de solidarité, si vous en bénéficiez

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

Un supplément de loyer est-il appliqué si les revenus dépassent le montant maximum ?

Lorsque vos revenus dépassent un

[montant maximum \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F21051\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F21051)

(revenus supérieurs de plus de 20 % au plafond à ne pas dépasser pour obtenir un logement social du même type que le vôtre), un **supplément de loyer de solidarité (SLS)**, aussi appelé **surloyer**, peut vous être réclamé, sous certaines conditions.

✔ À savoir

Lorsque vos revenus

[augmentent encore plus fortement et de façon durable \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31601\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31601)

, vous pouvez perdre le droit de rester dans le logement social, sous certaines conditions.

Que faire en cas de difficultés de paiement du loyer d'un logement social ?

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.

En cas de difficultés persistantes, des aides sociales 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 \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F134\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=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 \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2559\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2559)

.

Pendant combien de temps le bailleur peut-il réclamer un impayé de loyer ou de charges pour un logement social ?

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.

Par exemple, une dette de loyer (ou de charges) datant de juillet 2024 peut être exigée jusqu'en juillet 2027.

Questions - Réponses

- [Peut-on conserver son logement social en cas d'augmentation de revenus ? \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31601\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31601)

Et aussi...

- [Logement social : supplément de loyer de solidarité \(surloyer\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F21051) (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F21051)
- [Révision du loyer en cours de bail \(logement du secteur privé\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1311) (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1311)

Où s'informer ?



[Agence départementale pour l'information sur le logement \(Adil\)](https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/) (https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/)

Services en ligne

- **Simulateur :**
[Connaître la zone de sa commune : 1, 1 bis, 2 ou 3](https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones) (https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones)
- **Modèle de document :**
[Demander une quittance de loyer à son propriétaire \(ou agence immobilière\)](https://www.inc-conso.fr/content/vous-demandez-une-quittance-de-loyer-votre-propretaire) (https://www.inc-conso.fr/content/vous-demandez-une-quittance-de-loyer-votre-propretaire)

Textes de référence



[Code de la construction et de l'habitation : articles L442-1 à L442-12](#)

(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/)

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/)

Révision du loyer



[Arrêté du 27 février 2018 sur la réduction de loyer de solidarité](#)

(<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000036650010/>)



[Code de la construction et de l'habitation : article D353-16](#)

(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039048228/)

Surface utile (surface habitable + 1/2 surfaces annexes)



[Réponse ministérielle du 7 février 2019 sur le loyer d'un immeuble acquis par une société d'habitations à loyer modéré \(HLM\)](#) (<http://www.senat.fr/questions/base/2019/qSEQ190208708.html>)