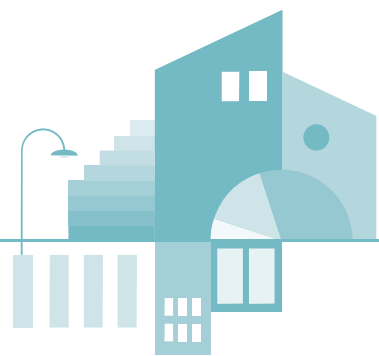




LA PERTE DU DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX DES LOCATAIRES HLM



LES TEXTES DE RÉFÉRENCE :

La loi de mobilisation de l'offre de logements et de lutte contre les exclusions du 25 mars 2009

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 26 janvier 2017
CCH : articles L.621-2 ; L.442-3-3 ; R.442-3-2 ; L. 443-15-1 ; L. 353-15, III ; L. 442-6, II

La loi du 1er septembre 1948 : article 13 bis

Le décret du 22 septembre 2009

La loi ALUR du 27 mars 2014: article 101

CASF : article L.114

Le décret du 20 septembre 2009 et article R.442-3-2 CCH

CSS : article L.322-3 3° et 4°

La loi du 4 février 1995 : article 42

Loi n°2018-1021 sur l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018



SOMM- AIRE

1. La sous-occupation du logement _____ p.4

- Comment détermine-t-on la sous-occupation d'un logement social?
- Quelles sont les conséquences de cette sous-occupation?

2. Le dépassement des plafonds de ressources p.7

- Quel est le seuil de déclenchement de la perte du droit au maintien dans les lieux?
- A partir de quel moment intervient la perte du droit au maintien dans les lieux?
- Quelles sont les conséquences de ce dépassement?

3. Le défaut de réponse à l'enquête annuelle des ressources _____ p.8

- Comment s'opère la déchéance du droit au maintien dans les lieux?
- Quels sont les locataires protégés?

4. Les logements adaptés au handicap _____ p.9

5. La démolition du logement _____ p.9

Dans le parc social, contrairement au parc privé, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour empêcher le renouvellement du bail. Afin de favoriser la mobilité des locataires et une occupation plus équilibrée du parc social dans les zones où il existe de fortes tensions locatives, ce principe est remis en cause depuis quelques années et désormais certaines catégories de locataires peuvent perdre leur droit au maintien dans les lieux.

La loi de mobilisation de l'offre de logements et de lutte contre les exclusions du 25 mars 2009 a créé 4 nouveaux cas dans lesquels ce droit au maintien pourra être remis en cause : la sous-occupation du logement, la disparition du handicap ou le départ de la personne handicapée à l'origine de l'attribution du logement adapté, des revenus dépassant les plafonds de ressources et la démolition du logement.

Selon les cas, cela peut conduire à un relogement par le même bailleur dans un autre logement ou à un départ obligé, ce qui équivaut à un congé dans le parc privé.

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 26 janvier 2017 a apporté quelques modifications à ces dispositifs existants et a créé un nouveau cas : le défaut de réponse à l'enquête annuelle sur les ressources.

La loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi Elan du 23 novembre 2018 impose désormais aux bailleurs sociaux, dans certaines zones géographiques, un examen tous les 3 ans, à compter de la date de signature du contrat de location, des conditions d'occupation du logement au regard des situations précitées.

L'objectif de cette note est de faire le point sur les différentes modalités de perte ou de remise en cause du droit au maintien dans les lieux après cet ensemble de réformes.

1. La sous-occupation

■ Comment détermine-t-on la sous-occupation d'un logement social?

Pour l'attribution de logements locatifs sociaux, il est tenu compte d'un certains nombres d'éléments d'information concernant le ménage et notamment sa composition.

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale¹.

Exemple : la sous-occupation est caractérisée lorsqu'un appartement de quatre pièces est occupé par deux personnes (au lieu d'un cinq pièces auparavant). C'est souvent l'hypothèse d'une famille dans laquelle les enfants, devenus autonomes, quittent le domicile familial et laissent leurs parents seuls dans un grand logement.

Les autres éléments de définition de la sous-

occupation qui était auparavant contenus dans l'article R.641-4 sont repris à l'article L.621-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables ;
- les personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local sont : l'occupant et son conjoint, leurs parents et alliés, les personnes à leur charge, les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales et les personnes titulaires d'un contrat de sous-



Les locaux sous-occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, supérieur de plus d'un au nombre de personnes vivant dans le logement

1. Article L.621-2 CCH

location (par dérogation, les locataires peuvent sous-louer une partie de leur logement à des personnes de plus de soixante ans, à des personnes adultes présentant un handicap, ou à des personnes de moins de trente ans²). Les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont désormais pris en compte³.

FOCUS

Il convient de rappeler qu'il n'existe aucune disposition légale ou réglementaire imposant une typologie de logement à attribuer en fonction de la taille de la famille. Chaque organisme a donc une liberté d'appréciation en la matière.

Les décisions des organismes Hlm en matière d'attribution peuvent se être influencées par la nouvelle définition de la sous-occupation en ce qui concerne la taille des logements attribués. Il peut être, en effet, problématique de placer dès l'origine, le nouveau locataire en situation de sous-occupation. Rien de s'oppose, par exemple, à ce que soit attribué un T3 à une personne seule, s'il n'existe pas d'offre suffisante de logements de plus petites surface pour satisfaire la demande locale, ou s'il est constaté une faible tension offre/demande, voire de la vacance pour la typologie concernée.

Il appartient au bailleur de s'assurer qu'une telle attribution, débouchant immédiatement sur une situation de sous-occupation, est pertinente dans le contexte local, et d'informer la Commission d'attribution sur le sujet afin qu'elle s'appuie sur la situation locale pour justifier cette attribution (Précisions du ministère de la Cohésion des territoires en juillet 2017).

■ Quelles sont les conséquences de cette sous-occupation?

/ Le bailleur a une obligation de proposer un relogement /

En cas de sous-occupation, le bailleur doit proposer au locataire un nouveau

logement dans les conditions suivantes:

- le nouveau logement correspond aux besoins du locataire⁴, notamment en termes d'éloignement géographique ;
- la proposition doit être réalisée, quand bien même le locataire dépasse les plafonds de ressources réglementaires ;
- le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine.

FOCUS

Logement correspondant aux besoins du locataire: par la notion de «correspondant à ses besoins», il faut entendre un lieu d'accueil dont la dimension, le nombre de pièces et les prestations correspondent aux besoins de l'occupant et de sa famille. En outre, le local proposé doit être situé, si possible, dans le même quartier ou la même ville, ou la même agglomération, de façon à préserver les modes de vie (lieux de travail, de scolarité...). Il est important de retenir que la notion de correspondance aux besoins doit être appréciée objectivement et non pas «en fonction de convenances de l'occupant» (Cass. Soc.: 7.3.58). Les caractéristiques de ce relogement sont prévues à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948. C'est néanmoins une notion qui est laissée à l'appréciation souveraine des juges.

Pour encourager le relogement et ne pas pénaliser (frais supplémentaires) le locataire qui accepte l'offre d'un nouveau logement⁵, une aide à la mobilité, prise en charge par le bailleur, peut être accordée.

L'aide porte sur les dépenses de déménagement :

- soit le bailleur choisit l'entreprise de déménagement et finance le déménagement pour un montant maximum de 1 078,26 € ;
 - soit le bailleur lui verse une somme forfaitaire de 431,31 € pour couvrir les frais engendrés par le déménagement. Ce versement est alors effectué dans le mois de la remise des clés de l'ancien logement.
- Ces montants sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'évolution du dernier indice connu des prix à la

2. Article L.442-8-1 du CCH
3. Article 109 v Loi Elan du 23.11.18
4. Loi du 1.9.48: art.13 bis
5. Décret du 22.9.09: art. R.442-3-2 CCH

consommation hors loyers et hors tabac.

De plus, sont pris en charge, sur justificatifs, les frais d'ouverture ou de fermeture ou de transfert d'abonnements aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie. Cette aide ne vaut que pour des prestations identiques à celles souscrites par le locataire dans son logement précédent.

Lorsque le logement proposé n'a pas le même niveau de qualité que celui de l'ancien logement en raison de travaux qui y ont été réalisés par le locataire ou pour son compte, le bailleur procède avant l'emménagement, sur la demande du locataire, à des travaux de remise à niveau dans la limite d'un montant de 1 500 €, majoré de 500 € par personne à charge.



Le locataire qui accepte l'offre d'un nouveau logement peut obtenir une aide à la mobilité, prise en charge par le bailleur

Le bailleur peut également accorder une aide au stockage des meubles (aide financière ou d'accompagnement)⁶(décret d'application en attente).

Par ailleurs, le dépôt de garantie à verser dans le cadre du nouveau contrat de bail doit être au plus égal au dépôt de garantie de l'ancien logement.

Enfin, certains bailleurs sociaux réalisent parfois un accompagnement spécifique pour les ménages considérés comme fragiles (personnes âgées, en difficulté sociales, etc)

/ Le locataire perd son droit au maintien dans les lieux en cas de refus de relogement/

Le locataire ayant refusé trois offres de relogement faites par le bailleur, et correspondant à ses besoins est déchu du droit au maintien dans les lieux, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la troisième offre de relogement, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement définies par décret.

Sont exonérés de cette obligation de mobilité:

- les locataires âgés de plus de 65 ans ;
- les locataires présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap⁷;
- les locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie selon des modalités fixées par décret⁸. Il s'agit des personnes bénéficiant d'une pension d'invalidité versée par la sécurité sociale ou des personnes mentionnées au Code de la sécurité sociale⁹(sont notamment visées les personnes atteintes d'affections, comportant un traitement prolongé).
- les locataires des logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville¹⁰.

6. Loi ALUR du 27 mars 2014: art.101
7. Art. L.114 CASF
8. Décret du 20.8.09: art. R. 442-3-2 CCH
9. Art. L.322-3 3° et 4° CSS
10. Décrets n°2014-1750 et 1751 du 30.12.14



Ces dispositions sont applicables aux SEM (Société d'économie mixte) dans des conditions quasi identiques, à l'exception de l'aide au stockage des meubles introduites par la loi ALUR (CCH: art.L.482-1).

2. Le dépassement des plafonds de ressources

Afin de favoriser le départ des locataires HLM dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution des logements sociaux, les locataires peuvent être déchus de leur droit au maintien dans les lieux.

La loi Egalité et Citoyenneté du 26 janvier 2017 a modifié le seuil de ressources à compter duquel ces locataires perdent leur droit au maintien dans les lieux et a réduit le délai à compter duquel cette perte intervient¹¹.

■ Quel est le seuil de déclenchement de la perte du droit au maintien dans les lieux? ■

Les locataires qui, au vu de l'enquête annuelle sur les ressources, dépassent deux ans de suite, de plus de 150 % le plafond de ressources des logements financés en PLS (Prêt locatif social) perdent leur droit au maintien dans les lieux.

Plafonds de ressources PLS 2018 (en euros)

	Paris et communes limitrophes	Reste Ile-de-France	Autres régions
Personne seule	30 360	30 360	26 395
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	59 375	45 375	35 248
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	71 016	54 544	42 389
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	84 496	65 334	51 173
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	95 079	77 344	60 200
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	10 595	87 035	67 846

Tous les locataires sont concernés par ce seuil unique qu'ils occupent un logement de type PLAI, PLUS ou PLS (types de financements des constructions HLM).

■ A partir de quel moment intervient la perte du droit au maintien dans les lieux? ■

Le délai de perte de ce droit passe de 3 ans à 18 mois¹². Le délai court à partir du 1er janvier qui suit les résultats de l'enquête. A son terme, le locataire doit quitter les lieux.

En revanche, un retour du droit au maintien dans les lieux survient si, au cours des 18 mois, les ressources redeviennent inférieures aux plafonds de ressources précités. Il s'agit ainsi de tenir compte des fluctuations des

11. Loi Egalité et citoyenneté du 27.01.17: art.82, II, al.2
12. Article L.442-3-3 du CCH

revenus des occupants, ou de la possibilité pour des locataires de percevoir, une année donnée, des revenus exceptionnels et non reproductibles.

■ Quelles sont les conséquences de ce dépassement?

Le bailleur est tenu successivement d'informer son locataire sans délai dès que l'enquête révèle ce dépassement pour la deuxième année consécutive et de lui notifier par lettre recommandée avec avis de réception ou de lui signifier par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute

occupation. Cette notification doit intervenir 6 mois avant la fin du délai de 18 mois au terme duquel le locataire doit quitter son logement

Sont exonérés de cette obligation de mobilité:

- les locataires qui atteignent 65 ans l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître le dépassement pour la deuxième année consécutive ;
- les locataires handicapés¹³ ou ayant à leur charge une personne handicapée ;
- les locataires de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville¹⁴.

3. Le défaut de réponse à l'enquête annuelle des ressources

■ Comment s'opère la déchéance du droit au maintien dans les lieux?

La loi Egalité et Citoyenneté a créé un nouveau cas de perte du droit au maintien dans les lieux : depuis le 1er janvier 2018, lorsqu'un locataire ne répond pas à l'enquête annuelle sur les ressources pendant deux années consécutives, il doit quitter son logement à l'issue d'un délai de dix-huit mois, à la condition que le bailleur lui ait notifié, 6 mois auparavant, par lettre recommandée ou par acte d'huissier son obligation de quitter les lieux à l'expiration du délai¹⁵.

Le locataire peut bénéficier, à nouveau, d'un droit au maintien dans les lieux si, au cours de la période de dix-huit mois qui suit les deux années sans réponse à l'enquête ressources, il communique les documents et renseignements de l'enquête sur les ressources et justifie que ses ressources sont inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés en PLS.

Le dispositif est applicable aux logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM ou gérés par eux et situés dans des

zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Ces zones sont les zones A bis, A et B1 telles qu'elles sont définies en annexe 1 de l'arrêté du 1er août 2014 (toutes les communes du Val-de-Marne sont concernées).



Le locataire qui ne répond pas à l'enquête annuelle sur les ressources peut voir son droit au maintien dans les lieux remis en cause

■ Quels sont les locataires protégés?

Sont exclus de l'obligation de mobilité :

- les locataires ayant atteint l'âge de 65 ans au cours de la 2e année de dépassement ou de non-réponse à l'enquête sur les ressources;
- les locataires présentant un handicap ou ayant à sa charge une personne présentant un handicap ;
- les locataires dont les logements sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

13. Article L.114 du CASF
14. Décrets n°2014-1750 et 1751 du 30.12.14
15. Loi Egalité et citoyenneté du 26.01.17: article 82, II, 5°

4. Les logements adaptés au handicap

Lorsque le locataire occupe un logement adapté au handicap, alors que son handicap a disparu, le bailleur doit lui proposer un nouveau logement, même si ses revenus dépassent les plafonds de ressources pour l'accès aux logements sociaux.

Le refus de trois offres de relogement du bailleur prive le locataire du droit au maintien dans les lieux. Ces offres doivent respecter les conditions identiques à celles applicables en cas de sous-occupation (voir ci-dessus).

Le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués à l'expiration d'un délai de 6 mois qui court à compter de la notification de la troisième offre de relogement. Ce délai est porté à 18 mois en cas de décès de la personne handicapée à la charge du locataire. Ce dispositif ne s'applique pas aux locataires âgés de 65 ans et plus.

Tout comme en matière de sous-occupation une aide à la mobilité, prise en charge par le bailleur, peut être accordée au locataire.

5. La démolition du logement

Lorsque des opérations d'aménagement, de renouvellement urbain, de résorption de l'habitat insalubre sont menées, elles peuvent conduire le cas échéant à la démolition de certains immeubles nécessitant le départ des occupants. Les règles de protection des occupants imposent au bailleur social d'un immeuble qui va être démolie de reloger les habitants de celui-ci. La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a prévu de nouvelles modalités pour ce relogement. Ainsi, il est désormais prévu qu'en cas d'autorisation de démolir un logement HLM ou conventionné¹⁶ ou en cas de démolition prévue par une convention pluriannuelle signée avec l'ANRU (PNRU et NPNRU), le locataire qui refuse trois offres de relogement de la part de son bailleur perd son droit au maintien dans les lieux¹⁷.

La procédure de relogement est identique à celle prévue dans le cadre de la sous-occupation.

A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués s'il ne l'accepte pas.

Cette obligation d'offrir trois logements n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions de la loi de 1948, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. Il s'agit de cas, rares, dans lesquels, compte tenu de caractéristiques propres au ménage à reloger (taille du ménage par exemple) le bailleur a prévu un logement spécifique pour ce ménage.

Dans ce cas une seule offre suffit.

En cas de litige, le départ du locataire pourra être obtenu après lui avoir rappelé les conditions dans lesquelles il a bénéficié de la protection légale puis, le cas échéant après saisine du juge d'instance.

¹⁶. Article L.443-15-1 du CCH
¹⁷. Article L.353-15, III et L.442-6, II du CCH

FOCUS

De manière générale les bénéficiaires du relogement sont :

- Les locataires des logements démolis c'est-à-dire les titulaires d'un bail d'habitation, ou ceux qui disposent d'un titre par transfert ou continuation du bail à la suite du décès ou de l'abandon de domicile du locataire d'origine ;

- Les occupants de logements Hlm signataires d'un protocole d'accord avec l'organisme propriétaire valant titre d'occupation, à la condition que les conditions fixées par ce protocole et le plan d'apurement joint soient respectées (art. L. 353-15-2 CCH). En revanche les occupants sans droit ni titre ne sont pas assimilés à des locataires et ne bénéficient pas du droit à relogement.

LES NOUVEAUTÉS DE LA LOI ELAN

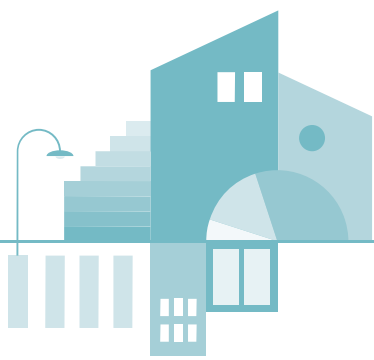
L'article 109 de la loi Elan du 23 novembre 2018 crée un nouvel article dans le CCH, l'article L.442-5-2.

Ce dernier prévoit que les commissions d'attributions des bailleurs de logements sociaux situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, réexaminent, **tous les 3 ans** à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement des locataires se trouvant dans les situations détaillées dans cette note et pouvant remettre en cause le droit au maintien dans les lieux.

La commission évalue la situation du locataire et formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires.

Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Cette disposition entre en vigueur le 1er janvier 2019 et concerne les contrats de location en cours à compter de cette date.





**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Nogueres
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Ethel Patout
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°56 Novembre 2018