

### Logement social (HLM) : le bailleur peut-il résilier le bail ?

Vous êtes locataire d'un logement social ? Alors vous bénéficiez d'un droit au maintien dans les lieux, c'est-à-dire que votre bail est d'une durée illimitée. Mais le bailleur peut résilier votre bail, si vous ne respectez pas les règles ou les conditions pour habiter un logement social :

#### Impayés de loyer ou de charges

Ne pas payer votre loyer et les charges à la date prévue peut entraîner la résiliation de votre bail, après décision du juge.

Attention, l'expulsion peut être automatique si une clause résolutoire s'applique. En pratique, cette clause est **obligatoire** dans tous les contrats de location signés **depuis le 29 juillet 2023**, et elle existe dans la plupart des contrats plus anciens.

En cas de clause résolutoire, le bailleur vous adresse d'abord un commandement de payer. Vous avez un délai de 6 semaines pour payer.

Passé ce délai, si vous n'avez pas payé, et que votre dette est inférieure ou égale à 5 000 €, le bailleur doit engager une procédure de conciliation ou de médiation. En cas d'échec de cette procédure, il peut ensuite saisir le juge. Mais si votre dette est supérieure à 5 000 €, le bailleur peut directement saisir le juge pour lui demander de constater que le bail est résilié et prononcer l'expulsion.

Le juge peut décider de vous accorder un délai de paiement si vous avez repris le paiement du loyer et s'il estime que vous êtes en mesure de payer votre dette. Si vous payez dans le délai, vous pouvez rester dans le logement.

#### À savoir

Dès les premières difficultés à payer votre loyer, vous pouvez engager des démarches pour éviter la résiliation du bail et votre expulsion du logement.

#### Troubles de voisinage

Si vous êtes la cause de troubles de voisinage, le bailleur vous adresse une mise en demeure de respecter l'obligation d'user paisiblement des locaux loués. Si vous ne respectez pas à cette obligation, le bailleur a les 2 possibilités suivantes :

Soit demander au juge votre expulsion, sans vous faire aucune offre de relogement

Soit vous proposer une offre de relogement correspondant à vos besoins afin de ramener le calme dans l'immeuble.

Dans ce cas, il vous envoie cette proposition par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de refus ou d'absence de réponse de votre part après un délai d'un mois, le bailleur peut demander au juge votre expulsion.

Dans tous les cas, un délai de 3 mois doit s'écouler entre votre assignation au tribunal et la date de l'audience devant le juge.

Si votre bail contient une clause résolutoire (clause **obligatoire depuis le 29 juillet 2023** et fréquente dans les contrats de location plus anciens), le juge ordonne automatiquement votre expulsion. Si votre bail ne contient pas cette clause, le juge peut prendre en compte votre situation.

Si le juge prononce votre expulsion, vous aurez au minimum 2 mois pour quitter le logement. Toutefois, si vous avez refusé les éventuelles propositions de relogement, le juge peut réduire ou supprimer ce délai de 2 mois minimum.

#### À savoir

Si vous êtes victime de nuisances provenant d'un autre logement, vous pouvez informer le bailleur social des nuisances que vous subissez. Si le bailleur n'intervient pas, vous devez engager une procédure de conciliation ou de médiation, puis, en cas d'échec de cette procédure, vous pouvez par la suite convoquer le bailleur devant le tribunal.

#### « Enquête ressources » laissée sans réponse

Chaque année, le bailleur vous adresse une enquête ressources, à laquelle vous devez répondre.

Ne pas répondre à l'enquête ressources peut entraîner la résiliation de votre bail, selon la zone de la commune où est situé votre logement.

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

- Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

Lorsque votre logement est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, vous ne pouvez pas être contraint de quitter votre logement, au motif que vous n'avez pas répondu à l'enquête ressources.

Si vous êtes handicapé, vous ne pouvez pas être contraint de quitter votre logement, au motif que vous n'avez pas répondu à l'enquête ressources.

Si vous avez à votre charge une personne handicapée, vous ne pouvez pas être contraint de quitter votre logement, au motif que vous n'avez pas répondu à l'enquête ressources.

Si vous ne répondez pas 2 années de suite à l'enquête ressources, le **bailleur peut résilier votre bail.**

Vous devez quitter le logement dans un délai de 18 mois à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit ces 2 années consécutives.

Six mois avant la fin de ces 18 mois, le bailleur doit vous indiquer, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier (à présent appelé commissaire de justice), la date à laquelle vous devrez avoir quitté le logement.

Le bailleur n'a pas à vous faire de proposition de relogement.

#### Exemple

Vous ne répondez pas à l'enquête ressources en 2024 et en 2025 (2 années qui se suivent) :

Le délai pour quitter votre logement commence à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026. Vous devez quitter le logement au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2027

Au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2027, le bailleur vous informe par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, que vous devrez avoir quitté le logement au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2027.

**L'obligation de quitter votre logement disparaît** lorsque vous remplissez au moins 1 des conditions suivantes :

Dans l'année qui suit les 2 années consécutives où vous n'avez pas répondu à l'enquête ressources, vous atteignez **l'âge de 65 ans**

Au cours du délai de 18 mois qui vous est accordé pour quitter le logement, vous fournissez au bailleur les renseignements et justificatifs demandés dans l'enquête ressources **et** ces documents prouvent que **votre revenu est inférieur** au revenu maximum pour l'attribution d'un logement social PLS.

#### Exemple

Vous ne répondez pas à l'enquête ressources en 2024 et en 2025 (2 années qui se suivent), mais votre bail ne peut pas être résilié si vous remplissez au moins 1 des conditions suivantes :

En 2026, vous atteignez l'âge de 65 ans

Entre 2026 et le 1<sup>er</sup> juillet 2027, vous fournissez au bailleur les renseignements et justificatifs demandés dans l'enquête ressources, et ces documents prouvent que votre revenu est inférieur au revenu maximum pour l'attribution d'un logement social PLS.

Le revenu à ne pas dépasser varie selon la commune de votre logement :

Enquête ressources : Revenu maximum pour l'attribution d'un logement social PLS

#### Revenu à ne pas dépasser pour pouvoir rester dans le logement

	Personnes logées	Paris et communes limitrophes	Autres communes de l'Île-de-France	Province	Outre-mer
1	1 personne seule	34 693 €	34 693 €	30 161 €	27 145 €
	2 personnes	51 851 €	51 851 €	40 279 €	36 251 €
2	Jeune couple	67 969 €	62 327 €	48 437 €	43 593 €
	1 personne + 1 personne à charge	67 969 €	62 327 €	48 437 €	43 593 €
	3 personnes	67 969 €	62 327 €	48 437 €	43 593 €
3	1 personne + 2 personnes à charge	81 151 €	74 658 €	58 477 €	52 629 €
	4 personnes	81 151 €	74 658 €	58 477 €	52 629 €
4	1 personne + 3 personnes à charge	96 552 €	88 379 €	68 790 €	61 911 €
	5 personnes	96 552 €	88 379 €	68 790 €	61 911 €
5	1 personne + 4 personnes à charge	108 648 €	99 455	77 527 €	69 774 €
6	6 personnes	108 648 €	99 455	77 527 €	69 774 €

Vous ne pouvez pas être contraint de quitter votre logement, au motif que vous n'avez pas répondu à l'enquête ressources 2 années de suite.

#### Revenus trop élevés

Les règles sont différentes selon le lieu où se situe votre situation.

Vous ne pouvez pas être contraint de quitter votre logement, au motif que vos revenus sont trop élevés, lorsque vous remplissez l'une des 2 conditions suivantes :

Votre logement est situé en quartier prioritaire de la politique de la ville,

Vous habitez au plus tard le 31 décembre 2014, dans une zone urbaine sensible qui n'a pas été classé, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, en quartier prioritaire de la politique de la ville.

Si vous êtes handicapé, vous ne pouvez pas être contraint de quitter votre logement, au motif que vos revenus sont trop élevés.

Si vous avez à votre charge une personne handicapée, vous ne pouvez pas être contraint de quitter votre logement, au motif que vos revenus sont trop élevés.

Chaque année, le bailleur vous adresse une enquête ressources que vous devez remplir et lui renvoyer.

Le bailleur peut résilier votre bail lorsque l'enquête ressources montre que 2 années de suite, le total des revenus annuels des occupants de votre logement sont supérieurs à un certain montant. Ce montant maximum équivaut à 1,5 fois le revenu maximum pour obtenir un logement social PLS.

Le montant à ne pas dépasser varie selon la commune de votre logement :

Total des revenus annuels au-delà duquel le bailleur peut résilier votre bail

**Montant à ne pas dépasser**

Nombre de personnes logées		Paris et communes limitrophes	Autres communes de l'Île-de-France	Province	Outre-mer
1	1 personne seule	52 039 €	52 039 €	45 241 €	40 717 €
	2 personnes	77 775 €	77 775 €	60 418 €	54 376 €
2	Jeune couple	101 953 €	93 490 €	72 655 €	65 389 €
	1 personne + 1 personne à charge	101 953 €	93 490 €	72 655 €	65 389 €
	3 personnes	101 953 €	93 490 €	72 655 €	65 389 €
3	1 personne + 2 personnes à charge	121 726 €	111 986 €	87 714 €	78 943 €
	4 personnes	121 726 €	111 986 €	87 714 €	78 943 €
4	1 personne + 3 personnes à charge	144 828 €	132 568 €	103 184 €	92 865 €
	5 personnes	144 828 €	132 568 €	103 184 €	92 865 €
5	1 personne + 4 personnes à charge	162 971 €	149 182 €	116 290 €	104 661 €
	6 personnes	162 971 €	149 182 €	116 290 €	104 661 €

**À savoir**

Les communes limitrophes de Paris sont Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Le bailleur vous informe de votre situation, dès que l'enquête ressources montre que pour la 2<sup>e</sup> année de suite, le total des revenus des occupants de votre logement dépasse le montant autorisé.

Vous devez quitter votre logement dans un délai de 18 mois, à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit ces 2 années consécutives.

Six mois avant la fin de ces 18 mois, le bailleur doit vous indiquer, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier (à présent appelé commissaire de justice), la date à laquelle vous devrez avoir quitté le logement.

Le bailleur n'a pas à vous faire de proposition de relogement.

**Exemple**

Pour un dépassement constaté en 2024 et en 2025 (2 années consécutives) :

Le délai pour quitter votre logement commence à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026. Vous devez quitter le logement au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2027.

Au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2027, le bailleur vous informe, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, que vous devrez avoir quitté le logement au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2027.

**L'obligation de quitter votre logement disparaît** lorsque vous remplissez au moins 1 des conditions suivantes :

Dans l'année qui suit les 2 années consécutives, vous atteignez **l'âge de 65 ans**

Durant le délai de 18 mois qui vous est laissé pour quitter le logement, vous informez votre bailleur que le total des revenus annuels des occupants de votre logement est devenu **inférieur au plafond de revenus pour l'attribution d'un logement social PLS**.

**Exemple**

Pour un dépassement en 2024 et 2025, (2 années qui se suivent), votre bail ne peut pas être résilié si vous remplissez au moins **une** des conditions suivantes :

En 2026, vous atteignez l'âge de 65 ans.

Entre 2026 et le 1<sup>er</sup> juillet 2027, vous informez le bailleur que le total des revenus annuels des occupants de votre logement est devenu inférieur au plafond de revenus pour l'attribution d'un logement social PLS.

Le plafond de revenus pour l'attribution d'un logement social PLS varie selon le lieu où se situe votre logement :

## Plafond de revenus pour l'attribution d'un logement social PLS

Nombre de personnes logées		Paris et communes limitrophes	Autres communes de l'Île-de-France	Province	Outre-mer
1	1 personne seule	34 693 €	34 693 €	30 161 €	27 145 €
	2 personnes	51 851 €	51 851 €	40 279 €	36 251 €
2	Jeune couple	67 969 €	62 327 €	48 437 €	43 593 €
	1 personne + 1 personne à charge	67 969 €	62 327 €	48 437 €	43 593 €
	3 personnes	67 969 €	62 327 €	48 437 €	43 593 €
3	1 personne + 2 personnes à charge	81 151 €	74 658 €	58 477 €	52 629 €
	4 personnes	81 151 €	74 658 €	58 477 €	52 629 €
4	1 personne + 3 personnes à charge	96 552 €	88 379 €	68 790 €	61 911 €
	5 personnes	96 552 €	88 379 €	68 790 €	61 911 €
5	1 personne + 4 personnes à charge	108 648 €	99 455	77 527 €	69 774 €
	6 personnes	108 648 €	99 455	77 527 €	69 774 €

**À savoir**

Les communes limitrophes de Paris sont Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

**Logement sous-loué**

**Vous avez interdiction de sous-louer tout le logement.** Si vous ne respectez pas cette interdiction, le bailleur peut saisir le juge pour qu'il résilie votre bail.

**Mais vous pouvez sous-louer une partie du logement** sous certaines conditions :

Vous devez informer le bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, de votre intention de sous-louer une partie du logement.

La personne sous-locataire doit être une personne âgée de plus de 60 ans ou une personne adulte handicapée, avec qui vous avez signé un contrat d'accueil familial.

Vous devez fournir au sous-locataire une copie de l'autorisation écrite du bailleur et une copie du bail en cours.

Le loyer et les charges de la sous-location doivent être proportionnels à la surface habitable sous-louée.

La durée du bail de la sous-location est illimitée.

**Logement cédé**

Vous avez interdiction de céder (gratuitement ou non) votre logement.

Si vous ne respectez pas cette interdiction, le bailleur peut saisir le juge pour qu'il résilie votre bail.

**Logement échangé**

L'échange est autorisé (sans avoir à fournir de justification au bailleur) si les locataires des 2 logements respectent les 5 conditions suivantes :

Ils habitent un logement loué vide

Ils en font la demande au bailleur

Les 2 logements appartiennent au même bailleur et sont loués dans le même ensemble immobilier (même groupe d'immeubles)

L'une des 2 familles compte au moins 3 enfants

L'échange permet à la famille la plus nombreuse d'occuper un logement de plus grande surface

Si ces 5 conditions ne sont pas remplies, toute demande d'échange de logement nécessite l'accord préalable écrit du bailleur. Les locataires qui échangeraient leurs logements sans l'accord du bailleur peuvent voir leur bail résilié.

Après l'échange, chacun des locataires continue le bail de l'autre, aux mêmes conditions et clauses. Aucun ne peut pas être considéré comme nouvel entrant.

**Logement devenu trop grand (logement sous-occupé)**

Un logement est sous-occupé lorsque le logement a un nombre de pièces de vie (non comptées : cuisine, WC, salle de bain, pièce pour exercer un métier ou mandat d' élu) supérieur de plus de 1 au nombre de personnes qui utilise le logement comme résidence principale.

Par exemple, le logement de 4 pièces habité par un couple est un logement sous-occupé.

Les conséquences d'un logement sous-occupé sont différentes selon la zone de la commune où se situe le logement.

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

• Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

Votre bailleur doit vous proposer **3 nouveaux logements** adaptés à vos besoins, même si vous dépassez les plafonds de revenus pour l'attribution d'un logement social, lorsque vous remplissez l'une des 2 conditions suivantes :

Votre logement est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville,  
Vous habitez au plus tard le 31 décembre 2014, dans une zone urbaine sensible qui n'a pas été classé, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, en quartier prioritaire de la politique de la ville.

Ces propositions de logement doivent **répondre aux 3 caractéristiques suivantes** :

Respecter les critères de décence

Avoir un loyer inférieur à celui du logement que vous quittez

Être situé à proximité du logement que vous quittez. À Paris, Lyon et Marseille, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement, ou dans un arrondissement limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Si votre commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton ou dans un canton limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Dans tous les autres cas, le nouveau logement ne doit pas être situé à plus de 5 km du logement que vous quittez.

**Même si vous refusez ces 3 logements**, le bailleur ne peut pas résilier votre bail.

**Mais si vous acceptez l'un de ces logements**, le bailleur vous attribue une **aide à la mobilité**, dans les conditions suivantes :

Le bailleur finance votre déménagement à hauteur d'au moins 1 000 € et choisit l'entreprise de déménagement. Si vous refusez cette prestation, le bailleur verse une somme forfaitaire d'au moins 400 € pour couvrir les frais de déménagement. Ce versement a lieu dans le mois qui suit la remise des clés de l'ancien logement.

Les frais liés à l'ouverture, à la fermeture ou au transfert d'abonnements aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie sont pris en charge par le bailleur sur présentation des justificatifs. Les prestations prises en charge correspondent à celles que vous aviez souscrites pour votre précédent logement.

Le dépôt de garantie est au plus égal au dépôt de garantie de l'ancien logement. Les frais des réparations locatives sont facturés à partir de l'état des lieux de sortie fait de façon contradictoire lors de la remise des clés de l'ancien logement.

Le bailleur met en place un accompagnement social, en cas de nécessité.

Le nouveau logement n'a pas le même niveau de qualité que l'ancien logement en raison des travaux que vous y avez faits ou pris à votre charge (notamment revêtements de sol, revêtements muraux, équipements sanitaires ...). Dans ce cas, le bailleur fait des travaux de remise à niveau du nouveau logement. Il les fait à votre demande et avant votre emménagement, mais dans la limite d'un certain montant :

Travaux de remise à niveau de la qualité du nouveau logement

Nombre de personnes à la charge du locataire	Montant à la charge du bailleur
Aucune	1 500 €
1 personne	2 000 €
2 personnes	2 500 €
3 personnes	3 000 €
4 personnes	3 500 €
Par personne supplémentaire	+ 500 €

Si votre logement est sous-occupé, votre bailleur doit vous proposer **3 nouveaux logements** adaptés à vos besoins, même si vous dépassez les plafonds de revenus pour l'attribution d'un logement social.

Ces propositions de logement doivent **répondre aux 3 caractéristiques suivantes** :

Respecter les critères de décence

Avoir un loyer inférieur à celui du logement que vous quittez

Être situé à proximité du logement que vous quittez. À Paris, Lyon et Marseille, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement, ou dans un arrondissement limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Si votre commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton ou dans un canton limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Dans tous les autres cas, le nouveau logement ne doit pas être situé à plus de 5 km du logement que vous quittez.

**Même si vous refusez ces 3 logements**, le bailleur ne peut pas résilier votre bail.

**Mais si vous acceptez l'un de ces logements**, le bailleur vous attribue une **aide à la mobilité**, dans les conditions suivantes :

Le bailleur finance votre déménagement à hauteur d'au moins 1 000 € et choisit l'entreprise de déménagement. Si vous refusez cette prestation, le bailleur verse une somme forfaitaire d'au moins 400 € pour couvrir les frais de déménagement. Ce versement a lieu dans le mois qui suit la remise des clés de l'ancien logement.

Les frais liés à l'ouverture, à la fermeture ou au transfert d'abonnements aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie sont pris en charge par le bailleur sur présentation des justificatifs. Les prestations prises en charge correspondent à celles que vous aviez souscrites pour votre précédent logement.

Le dépôt de garantie est au plus égal au dépôt de garantie de l'ancien logement. Les frais des réparations locatives sont facturés à partir de l'état des lieux de sortie fait de façon contradictoire lors de la remise des clés de l'ancien logement.

Le bailleur met en place un accompagnement social, en cas de nécessité.

Le nouveau logement n'a pas le même niveau de qualité que l'ancien logement en raison des travaux que vous y avez faits ou pris à votre charge (notamment revêtements de sol, revêtements muraux, équipements sanitaires ...). Dans ce cas, le bailleur fait des travaux de remise à niveau du nouveau logement. Il les fait à votre demande et avant votre emménagement, mais dans la limite d'un certain montant :



## Travaux de remise à niveau de la qualité du nouveau logement

## Nombre de personnes à la charge du locataire

## Montant à la charge du bailleur

Aucune	1 500 €
1 personne	2 000 €
2 personnes	2 500 €
3 personnes	3 000 €
4 personnes	3 500 €
Par personne supplémentaire	+ 500 €

Si votre logement est sous-occupé, votre bailleur doit vous proposer **3 nouveaux logements** adaptés à vos besoins, même si vous dépassez les plafonds de revenus pour l'attribution d'un logement social.

Ces propositions de logement doivent **répondre aux 3 caractéristiques suivantes** :

Respecter les critères de décence

Avoir un loyer inférieur à celui du logement que vous quittez

Être situé à proximité du logement que vous quittez. À Paris, Lyon et Marseille, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement, ou dans un arrondissement limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Si votre commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton ou dans un canton limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Dans tous les autres cas, le nouveau logement ne doit pas être situé à plus de 5 km du logement que vous quittez.

**Même si vous refusez ces 3 logements**, le bailleur ne peut pas résilier votre bail.

**Mais si vous acceptez l'un de ces logements**, le bailleur vous attribue une **aide à la mobilité**, dans les conditions suivantes :

Le bailleur finance votre déménagement à hauteur d'au moins 1 000 € et choisit l'entreprise de déménagement. Si vous refusez cette prestation, le bailleur verse une somme forfaitaire d'au moins 400 € pour couvrir les frais de déménagement. Ce versement a lieu dans le mois qui suit la remise des clés de l'ancien logement.

Les frais liés à l'ouverture, à la fermeture ou au transfert d'abonnements aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie sont pris en charge par le bailleur sur présentation des justificatifs. Les prestations prises en charge correspondent à celles que vous aviez souscrites pour votre précédent logement.

Le dépôt de garantie est au plus égal au dépôt de garantie de l'ancien logement. Les frais des réparations locatives sont facturés à partir de l'état des lieux de sortie fait de façon contradictoire lors de la remise des clés de l'ancien logement.

Le bailleur met en place un accompagnement social, en cas de nécessité.

Le nouveau logement n'a pas le même niveau de qualité que l'ancien logement en raison des travaux que vous y avez faits ou pris à votre charge (notamment revêtements de sol, revêtements muraux, équipements sanitaires ...).

Dans ce cas, le bailleur fait des travaux de remise à niveau du nouveau logement. Il les fait à votre demande et avant votre emménagement, mais dans la limite d'un certain montant :

## Travaux de remise à niveau de la qualité du nouveau logement

## Nombre de personnes à la charge du locataire

## Montant à la charge du bailleur

Aucune	1 500 €
1 personne	2 000 €
2 personnes	2 500 €
3 personnes	3 000 €
4 personnes	3 500 €
Par personne supplémentaire	+ 500 €

Si votre logement est sous-occupé, votre bailleur doit vous proposer **3 nouveaux logements** adaptés à vos besoins, même si vous dépassez les plafonds de revenus pour l'attribution d'un logement social.

Ces propositions de logement doivent **répondre aux 3 caractéristiques suivantes** :

Respecter les critères de décence

Avoir un loyer inférieur à celui du logement que vous quittez

Être situé à proximité du logement que vous quittez. À Paris, Lyon et Marseille, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement, ou dans un arrondissement limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Si votre commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton ou dans un canton limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Dans tous les autres cas, le nouveau logement ne doit pas être situé à plus de 5 km du logement que vous quittez.

**Même si vous refusez ces 3 logements**, le bailleur ne peut pas résilier votre bail.

**Mais si vous acceptez l'un de ces logements**, le bailleur vous attribue une **aide à la mobilité**, dans les conditions suivantes :

Le bailleur finance votre déménagement à hauteur d'au moins 1 000 € et choisit l'entreprise de déménagement. Si vous refusez cette prestation, le bailleur verse une somme forfaitaire d'au moins 400 € pour couvrir les frais de déménagement. Ce versement a lieu dans le mois qui suit la remise des clés de l'ancien logement. Les frais liés à l'ouverture, à la fermeture ou au transfert d'abonnements aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie sont pris en charge par le bailleur sur présentation des justificatifs. Les prestations prises en charge correspondent à celles que vous aviez souscrites pour votre précédent logement. Le dépôt de garantie est au plus égal au dépôt de garantie de l'ancien logement. Les frais des réparations locatives sont facturés à partir de l'état des lieux de sortie fait de façon contradictoire lors de la remise des clés de l'ancien logement.

Le bailleur met en place un accompagnement social, en cas de nécessité.

Le nouveau logement n'a pas le même niveau de qualité que l'ancien logement en raison des travaux que vous y avez faits ou pris à votre charge (notamment revêtements de sol, revêtements muraux, équipements sanitaires ...). Dans ce cas, le bailleur fait des travaux de remise à niveau du nouveau logement. Il les fait à votre demande et avant votre emménagement, mais dans la limite d'un certain montant :

Travaux de remise à niveau de la qualité du nouveau logement

Nombre de personnes à la charge du locataire	Montant à la charge du bailleur
Aucune	1 500 €
1 personne	2 000 €
2 personnes	2 500 €
3 personnes	3 000 €
4 personnes	3 500 €
Par personne supplémentaire	+ 500 €

Si votre logement est sous-occupé, votre bailleur doit vous proposer **3 nouveaux logements** adaptés à vos besoins, même si vous dépassez les plafonds de revenus pour l'attribution d'un logement social.

Ces propositions de logement doivent **répondre aux 3 caractéristiques suivantes** :

Respecter les critères de décence

Avoir un loyer inférieur à celui du logement que vous quittez

Être situé à proximité du logement que vous quittez. À Paris, Lyon et Marseille, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement, ou dans un arrondissement limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Si votre commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton ou dans un canton limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Dans tous les autres cas, le nouveau logement ne doit pas être situé à plus de 5 km du logement que vous quittez.

**Si vous acceptez l'un de ces logements**, le bailleur vous attribue une **aide à la mobilité**, dans les conditions suivantes :

Le bailleur finance votre déménagement à hauteur d'au moins 1 000 € et choisit l'entreprise de déménagement. Si vous refusez cette prestation, le bailleur verse une somme forfaitaire d'au moins 400 € pour couvrir les frais de déménagement. Ce versement a lieu dans le mois qui suit la remise des clés de l'ancien logement. Les frais liés à l'ouverture, à la fermeture ou au transfert d'abonnements aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie sont pris en charge par le bailleur sur présentation des justificatifs. Les prestations prises en charge correspondent à celles que vous aviez souscrites pour votre précédent logement. Le dépôt de garantie est au plus égal au dépôt de garantie de l'ancien logement. Les frais des réparations locatives sont facturés à partir de l'état des lieux de sortie fait de façon contradictoire lors de la remise des clés de l'ancien logement.

Le bailleur met en place un accompagnement social, en cas de nécessité.

Le nouveau logement n'a pas le même niveau de qualité que l'ancien logement en raison des travaux que vous y avez faits ou pris à votre charge (notamment revêtements de sol, revêtements muraux, équipements sanitaires ...). Dans ce cas, le bailleur fait des travaux de remise à niveau du nouveau logement. Il les fait à votre demande et avant votre emménagement, mais dans la limite d'un certain montant :

Travaux de remise à niveau de la qualité du nouveau logement

Nombre de personnes à la charge du locataire	Montant à la charge du bailleur
Aucune	1 500 €
1 personne	2 000 €
2 personnes	2 500 €
3 personnes	3 000 €
4 personnes	3 500 €
Par personne supplémentaire	+ 500 €

**La 3<sup>e</sup> proposition de logement est accompagnée du préavis** (congé) de votre bailleur.

**Si vous refusez** cette dernière proposition, votre bail sera résilié.

**Vous devrez quitter le logement dans les 6 mois** à compter de la notification de cette 3<sup>e</sup> proposition de logement.

Si votre logement est sous-occupé, votre bailleur doit vous proposer **3 nouveaux logements** adaptés à vos besoins, même si vous dépassez les plafonds de revenus pour l'attribution d'un logement social.

Ces propositions de logement doivent **répondre aux 3 caractéristiques suivantes** :

Respecter les critères de décence

Avoir un loyer inférieur à celui du logement que vous quittez

Être situé à proximité du logement que vous quittez. À Paris, Lyon et Marseille, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement, ou dans un arrondissement limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Si votre commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton ou dans un canton limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Dans tous les autres cas, le nouveau logement ne doit pas être situé à plus de 5 km du logement que vous quittez.

**Même si vous refusez ces 3 logements**, le bailleur ne peut pas résilier votre bail.

**Mais si vous acceptez l'un de ces logements**, le bailleur vous attribue une **aide à la mobilité**, dans les conditions suivantes :

Le bailleur finance votre déménagement à hauteur d'au moins 1 000 € et choisit l'entreprise de déménagement. Si vous refusez cette prestation, le bailleur verse une somme forfaitaire d'au moins 400 € pour couvrir les frais de déménagement. Ce versement a lieu dans le mois qui suit la remise des clés de l'ancien logement.

Les frais liés à l'ouverture, à la fermeture ou au transfert d'abonnements aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie sont pris en charge par le bailleur sur présentation des justificatifs. Les prestations prises en charge correspondent à celles que vous aviez souscrites pour votre précédent logement.

Le dépôt de garantie est au plus égal au dépôt de garantie de l'ancien logement. Les frais des réparations locatives sont facturés à partir de l'état des lieux de sortie fait de façon contradictoire lors de la remise des clés de l'ancien logement.

Le bailleur met en place un accompagnement social, en cas de nécessité.

Le nouveau logement n'a pas le même niveau de qualité que l'ancien logement en raison des travaux que vous y avez faits ou pris à votre charge (notamment revêtements de sol, revêtements muraux, équipements sanitaires ...).

Dans ce cas, le bailleur fait des travaux de remise à niveau du nouveau logement. Il les fait à votre demande et avant votre emménagement, mais dans la limite d'un certain montant :

Travaux de remise à niveau de la qualité du nouveau logement

Nombre de personnes à la charge du locataire	Montant à la charge du bailleur
Aucune	1 500 €
1 personne	2 000 €
2 personnes	2 500 €
3 personnes	3 000 €
4 personnes	3 500 €
Par personne supplémentaire	+ 500 €

#### Logement adapté au handicap, sans qu'une personne handicapée l'habite

Si vous locataire d'un logement adapté au handicap, mais que la personne ayant ce handicap a définitivement quitté le logement, le bailleur doit vous proposer 3 nouveaux logements adaptés à vos besoins, même si vous dépassez les plafonds de revenus pour l'attribution d'un logement social.

Ces propositions de logement doivent **répondre aux 3 caractéristiques suivantes** :

Respecter les critères de décence

Avoir un loyer inférieur à celui du logement que vous quittez

Être situé à proximité du logement que vous quittez. À Paris, Lyon et Marseille, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement, ou dans un arrondissement limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Si votre commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton ou dans un canton limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Dans tous les autres cas, le nouveau logement ne doit pas être situé à plus de 5 km du logement que vous quittez.

**Même si vous refusez ces 3 logements**, le bailleur ne peut pas résilier votre bail.

**Mais si vous acceptez l'un de ces logements**, le bailleur vous attribue une **aide à la mobilité**, dans les conditions suivantes :

Le bailleur finance votre déménagement à hauteur d'au moins 1 000 € et choisit l'entreprise de déménagement. Si vous refusez cette prestation, le bailleur verse une somme forfaitaire d'au moins 400 € pour couvrir les frais de déménagement. Ce versement a lieu dans le mois qui suit la remise des clés de l'ancien logement.

Les frais liés à l'ouverture, à la fermeture ou au transfert d'abonnements aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie sont pris en charge par le bailleur sur présentation des justificatifs. Les prestations prises en charge correspondent à celles que vous aviez souscrites pour votre précédent logement.

Le dépôt de garantie est au plus égal au dépôt de garantie de l'ancien logement. Les frais des réparations locatives sont facturés à partir de l'état des lieux de sortie fait de façon contradictoire lors de la remise des clés de l'ancien logement.

Le bailleur met en place un accompagnement social, en cas de nécessité.

Le nouveau logement n'a pas le même niveau de qualité que l'ancien logement en raison des travaux que vous y avez faits ou pris à votre charge (notamment revêtements de sol, revêtements muraux, équipements sanitaires ...).

Dans ce cas, le bailleur fait des travaux de remise à niveau du nouveau logement. Il les fait à votre demande et avant votre emménagement, mais dans la limite d'un certain montant :



Travaux de remise à niveau de la qualité du nouveau logement

Nombre de personnes à la charge du locataire

Montant à la charge du bailleur

Aucune	1 500 €
1 personne	2 000 €
2 personnes	2 500 €
3 personnes	3 000 €
4 personnes	3 500 €
Par personne supplémentaire	+ 500 €

**Si vous refusez** les 3 propositions de logement, votre bail sera résilié.

**Vous devrez quitter le logement :**

Soit dans les 6 mois qui suivent la notification de la 3<sup>e</sup> proposition de logement

Soit, en cas de décès d'une personne handicapée dont vous aviez la charge, dans les 18 mois qui suivent la notification de la 3<sup>e</sup> proposition de logement.

Si vous êtes locataire d'un logement adapté au handicap, mais que la personne ayant ce handicap a définitivement quitté le logement, le bailleur doit vous proposer 3 nouveaux logements adaptés à vos besoins, même si vous dépassez les plafonds de revenus pour l'attribution d'un logement social.

Ces propositions de logement doivent **répondre aux 3 caractéristiques suivantes :**

Respecter les critères de décence

Avoir un loyer inférieur à celui du logement que vous quittez

Être situé à proximité du logement que vous quittez. À Paris, Lyon et Marseille, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement, ou dans un arrondissement limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Si votre commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton ou dans un canton limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Dans tous les autres cas, le nouveau logement ne doit pas être situé à plus de 5 km du logement que vous quittez.

**Même si vous refusez ces 3 logements**, le bailleur ne peut pas résilier votre bail.

**Mais si vous acceptez l'un de ces logements**, le bailleur vous attribue une **aide à la mobilité**, dans les conditions suivantes :

Le bailleur finance votre déménagement à hauteur d'au moins 1 000 € et choisit l'entreprise de déménagement. Si vous refusez cette prestation, le bailleur verse une somme forfaitaire d'au moins 400 € pour couvrir les frais de déménagement. Ce versement a lieu dans le mois qui suit la remise des clés de l'ancien logement.

Les frais liés à l'ouverture, à la fermeture ou au transfert d'abonnements aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie sont pris en charge par le bailleur sur présentation des justificatifs. Les prestations prises en charge correspondent à celles que vous aviez souscrites pour votre précédent logement.

Le dépôt de garantie est au plus égal au dépôt de garantie de l'ancien logement. Les frais des réparations locatives sont facturés à partir de l'état des lieux de sortie fait de façon contradictoire lors de la remise des clés de l'ancien logement.

Le bailleur met en place un accompagnement social, en cas de nécessité.

Le nouveau logement n'a pas le même niveau de qualité que l'ancien logement en raison des travaux que vous y avez faits ou pris à votre charge (notamment revêtements de sol, revêtements muraux, équipements sanitaires ...).

Dans ce cas, le bailleur fait des travaux de remise à niveau du nouveau logement. Il les fait à votre demande et avant votre emménagement, mais dans la limite d'un certain montant :

Travaux de remise à niveau de la qualité du nouveau logement

Nombre de personnes à la charge du locataire

Montant à la charge du bailleur

Aucune	1 500 €
1 personne	2 000 €
2 personnes	2 500 €
3 personnes	3 000 €
4 personnes	3 500 €
Par personne supplémentaire	+ 500 €

**Logement habité moins de 8 mois dans l'année**

Votre logement doit être occupé au moins **8 mois par an**, sauf motif légitime (obligation professionnelle ou raison de santé ou cas de force majeure), par vous-même ou les personnes qui y vivent habituellement (membre de la famille ou personne à charge).

Si vous ne respectez pas cette obligation, le bailleur peut vous délivrer une assignation en justice en respectant un délai de 3 mois avant l'audience. Si le juge ordonne votre expulsion, vous aurez un délai de 2 à 3 mois pour quitter le logement.

**Logement à démolir**

Si le bailleur a l'autorisation de démolir votre logement, il doit vous proposer 3 nouveaux logements adaptés à vos besoins et à vos revenus.

Ces propositions de logement doivent **répondre aux 3 caractéristiques suivantes :**

Respecter les critères de décence

Avoir un loyer inférieur à celui du logement que vous quittez

Être situé à proximité du logement que vous quittez.

À Paris, Lyon et Marseille, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement, ou dans un arrondissement limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Si votre commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton ou dans un canton limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Dans tous les autres cas, le nouveau logement ne doit pas être situé à plus de 5 km du logement que vous quittez.

#### **À savoir**

Cette obligation ne s'impose pas au bailleur qui démontre qu'un logement répondant à ces 3 caractéristiques, a été spécialement conçu pour votre relogement.

La 3<sup>e</sup> proposition de logement est accompagnée du préavis (congé) de votre bailleur.

**Si vous refusez** cette dernière proposition, votre bail sera résilié.

**Vous devrez quitter le logement dans les 6 mois** à compter de la notification de cette 3<sup>e</sup> proposition de logement.

**Location immobilière : fin du bail**

#### **Questions – Réponses**

- Peut-on conserver son logement social en cas d'augmentation de revenus ?
- Peut-on échanger son logement social (HLM) entre locataires ?
- Un locataire peut-il sous-louer son logement ?

Toutes les questions réponses

#### **Pour en savoir plus**

- Votre adresse est-elle un quartier prioritaire de la politique de la ville ?  
Source : Ministère chargé de la ville
- Quartiers prioritaires (QP)  
Source : Ministère chargé de la ville

#### **Où s'informer ?**

- **SOS loyers impayés**  
Service d'accompagnement, de conseils et de prévention en cas de risque d'expulsion liée à des impayés de loyer. Ce service informe gratuitement les locataires, comme les propriétaires.  
**Par téléphone**  
**0 805 160 075** du lundi au vendredi  
Numéro vert : appel et service gratuit, depuis un téléphone fixe ou mobile
- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

#### **Services en ligne**

- Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C  
Simulateur
- Demander un délai à une mesure d'expulsion – Requête au juge de l'exécution  
Formulaire

#### **Textes de référence**

- Code de la construction et de l'habitation : articles L442-1 à L442-12  
Revenu maximum (L442-3-3, L442-4) Démolition (L442-6) sous-occupation (L442-3-1) handicap (L442-3-2)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 4  
Clause résolutoire
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 24  
Non-paiement du loyer et des charges
- Code de la construction et de l'habitation : article L442-4-1  
Troubles du voisinage : relogement
- Code des procédures civiles d'exécution : articles L412-1 à L412-8  
Troubles du voisinage : délai de départ : L412-1, L412-2, L412-5
- Code de la construction et de l'habitation : article L442-8-1  
Condition de la sous-location d'une partie du logement (L442-18-1 II)
- Code de la construction et de l'habitation : article L442-3-5  
Sous-location ou cession ou échange illégaux, Durée d'occupation insuffisante
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 2  
Durée d'occupation insuffisante
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : article 10  
Logement non-occupé
- Code de la construction et de l'habitation : article L621-2  
Personnes ayant pour résidence principale le logement
- Code de la construction et de l'habitation : articles R442-1 à R442-5  
Montant de l'aide à la mobilité : R442-3-2
- Code de la construction et de l'habitation : article L442-3-4  
Absence de réponse à l'enquête ressources
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : article 13bis  
Caractéristiques du logement proposé



**Ville de  
Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*