



La perte du droit au maintien dans les lieux

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, la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté modifie les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à la perte du droit au maintien dans les lieux des locataires dont les ressources dépassent les plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux. La loi change le seuil de ressources à compter duquel ces locataires perdent leur droit au maintien dans les lieux et réduit le délai à compter duquel cette perte intervient (1). Par ailleurs, la loi crée un nouveau cas de perte du droit au maintien dans les lieux, pour les locataires ne répondant pas à l'enquête annuelle sur les ressources (2).

1. Modification des dispositions existantes sur la perte du droit au maintien dans les lieux liée aux ressources du locataire

La loi du 27 janvier 2017 précitée vient renforcer les mesures existantes limitant le droit au maintien dans les lieux dans le cas d'un dépassement des plafonds de ressources par un locataire de logement social.

1.1. Seuil de déclenchement de la perte du droit au maintien dans les lieux

Le dépassement des plafonds de ressources est constaté par le bailleur à partir de l'enquête sur les ressources qu'il réalise chaque année auprès des locataires.

Avant l'intervention de la loi du 27 janvier 2017 précitée, lorsque pendant deux années consécutives à partir des résultats de l'enquête annuelle, les ressources du locataire étaient supérieures à 200 % du plafond de ressources défini pour l'attribution de son logement, le locataire perdait son droit au maintien dans les lieux.

La loi modifie ce seuil de déclenchement. Désormais, le locataire dont les ressources sont, deux années consécutives, supérieures à 150 % des plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) perd son droit au maintien dans les lieux.

Cette disposition s'applique quel que soit le plafond de ressources requis pour l'attribution du logement occupé.

1.2. Délai à partir duquel intervient la perte du droit au maintien dans les lieux

Avant l'intervention de la loi du 27 janvier 2017 précitée, le délai à partir duquel le locataire devait effectivement quitter son logement en cas de dépassement du plafond de ressources était de trois ans.

La loi modifie ce délai, lequel est ramené à dix-huit mois. Il court à compter du 1^{er} janvier de

l'année qui suit les deux années de dépassement des plafonds de ressources.

Le locataire bénéficie à nouveau d'un droit au maintien dans les lieux si, au cours de cette période de dix-huit mois, il justifie que ses ressources sont devenues inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés en PLS.

2. Création d'un nouveau cas de perte du droit au maintien dans les lieux

Depuis la loi du 27 janvier 2017 précitée, 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.

Le locataire bénéficie 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.

La perte du droit au maintien dans les lieux ne s'applique pas au locataire ayant atteint l'âge de 65 ans au cours de la 2^e année de dépassement ou de non-réponse à l'enquête sur les ressources. Elle ne s'applique pas non plus au locataire présentant un handicap ou ayant à sa charge une personne présentant un handicap et au locataire dont le logement est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Ces nouvelles mesures s'appliquent à compter du 1^{er} janvier 2018.

Les textes de références

Article 82 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, modifiant les articles L. 442-3-3 et L. 482-3 et créant les articles L. 442-3-4 et L. 482-3-1 du code de la construction et de l'habitation