

Logements sociaux : conditions d'attribution

Dispositions générales

Les organismes HLM (habitation à loyer modéré) attribuent des logements sociaux :

- aux personnes de nationalité française,
- aux personnes de nationalité étrangère justifiant d'un titre de séjour valable sur le territoire français,

dont les ressources n'excèdent pas certaines limites.

Attention : le fait pour l'un des membres du ménage d'être déjà propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus.

Bénéficiaires

Les logements HLM sont attribués en priorité :

- aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- aux personnes dont la demande présente un caractère d'urgence (difficultés particulières à trouver un logement pour des raisons d'ordre financier, logées dans un logement insalubre, expulsées ou menacées d'expulsion),
- aux personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou logement de transition,
- aux personnes justifiant de violences au sein de leur couple (mariés, pacsés, concubins) attestées par un récépissé du dépôt d'une plainte.

Conditions tenant aux ressources

Respect de certains plafonds

Le total des ressources perçues par le foyer ne doit pas dépasser certains plafonds qui dépendent :

- du nombre de personnes composant le foyer,
- du type de logement HLM (nature du financement),
- et de la zone géographique.

Ces plafonds sont révisés chaque année en fonction de la variation de l'indice de références des loyers (IRL).

A noter : lorsque les époux font l'objet d'une imposition séparée, ainsi qu'en cas de divorce, de rupture du pacte civil de solidarité (PACS) ou de toute séparation de fait de parents non mariés, l'enfant est considéré comme étant à la charge du parent chez lequel il réside à titre principal. En cas de résidence alternée au domicile de chacun des parents, les enfants mineurs sont réputés être à la charge égale de l'un et de l'autre parent.

Ressources prises en compte

Il s'agit du total des revenus fiscaux de référence figurant sur les avis d'imposition de chaque personne vivant au foyer :

- de l'année n-2, soit 2008 pour 2010,
- ou de l'année n-1, soit ceux de 2009 lorsque les ressources ont diminué d'au minimum 10 % par rapport à l'année n-2. Cette diminution des ressources doit être justifiée par tous moyens, à l'exception d'attestation sur l'honneur.

Par exception, seules les ressources du candidat à la location sont prises en compte lorsque celui-ci :

- est l'un des conjoints d'un ménage en instance de divorce,
- est le partenaire d'un PACS dont il a déclaré la rupture au greffe du tribunal d'instance,
- est une personne mariée, liée par un PACS ou vivant maritalement, victime de violence au sein du couple.

Pour bénéficier de l'une de ces exceptions, le candidat doit justifier d'une instance en divorce par une ordonnance de non-conciliation, par une décision du juge ou par le prononcé de mesures urgentes ordonnées par le juge aux affaires familiales. La victime de violence au sein d'un couple (marié, pacsé, concubin) doit attester la violence par un récépissé du dépôt d'une plainte