

- Sous-occupation
- Propositions du bailleur
- Relogement

■ Question :

Indecosa-CGT a été saisi de la question suivante :

« Je suis locataire depuis 30 ans d'un logement social de CDC habitat social à Fontenay-sous-Bois (94) et je viens de recevoir un courrier recommandé de leur part spécifiant ma "situation de sous-occupation" (seul, pas encore 65 ans, pas handicapé ni invalide, 3 pièces MAIS de 38 m² !) et m'invitant à prendre RV avec eux.

Avant cela, et ne souhaitant pas déménager, je solliciterais si possible les conseils d'un délégué pour savoir quels seraient les possibilités de me défendre.

Par avance, merci. »

Ce locataire nous a fourni, à notre demande, dans un second temps, le courrier recommandé qu'il a reçu le 03/04/25 de son bailleur. Il complète ainsi sa question :

« En outre je suis suivi de longue date à l'hôpital pour deux affections longue durée ALD 30 (100%), je vais demander au professeur qui me suit s'il peut me faire un certificat médical ...cela pourrait peut-être jouer en ma faveur ? »

■ Réponse :

● La réglementation

Quelle que soit la localisation du logement, un bailleur social faisant le constat d'un logement sous-occupé, c'est-à-dire pour lequel le nombre de pièces principales est supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale¹, est obligé² de proposer au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources (c'est-à-dire même si le locataire dépasse ces plafonds de ressources).

Tout est fait pour emporter l'acceptation du locataire à déménager :

- Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine et le locataire bénéficie d'une aide à la mobilité³ d'un montant maximum de 1 000 € dont une somme forfaitaire de 400 € destinée à couvrir les frais engendrés par le déménagement.
- 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 sont pris en charge par le bailleur sur justificatifs.
- Le nouveau contrat de bail donne lieu au versement d'un dépôt de garantie d'un montant au plus égal au dépôt de garantie de l'ancien logement.
- Le bailleur s'engage à mettre à niveau le nouveau logement, dans la limite de 1 500 € de travaux plus 500 € par personne à charge, si le locataire démontre avoir réalisé des travaux similaires dans le logement qu'il accepte de quitter.

Ces éléments sont à prendre en considération.

Hors zones se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements⁴, le refus par le locataire de la proposition faite par son bailleur n'a pas de conséquence.

¹ Voir [Art. L. 621-2](#) du CCH

² Voir [Art. L. 442-3-1](#) du CCH

³ Voir [Art. R. 442-3-2](#) du CCH

⁴ Voir [Arrêté du 1^{er} août 2014](#) pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation qui fixe la liste des communes en déséquilibre, soit les zones Abis, A et B1. Les logements en zones B2 et C ne sont, donc, pas concernés.

Cependant, lorsque le logement est situé en zone en déséquilibre, comme l'est Fontenay-sous-Bois, en zone Abis, la procédure devient contraignante.

Tout d'abord, la Caleol (commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) a l'obligation d'examiner, tous les 3 ans, l'occupation des logements localisés dans ces zones en déséquilibre⁵. Parmi ses points que cette commission doit obligatoirement examiner, il y a la sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH. Ainsi, dans ces zones en déséquilibre, l'examen est systématique, le bailleur est tenu de faire une proposition pour sortir de « l'anormalité » et il ne peut donc y avoir de « trou dans la raquette ».

De plus, dans ce cadre, si un locataire peut refuser deux offres qui lui sont faites par son bailleur, au troisième refus, il perd son droit au maintien dans les lieux. S'il n'y a pas de calendrier préétabli à ces trois offres, à 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. Il devient expulsable.

Il y a quelques exceptions à cette procédure qui n'est pas applicable aux :

- Locataires âgés de plus de soixante-cinq ans,
- Locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap
- Locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie.
- Locataires de logements qui sont situés, ou qui étaient situés au moment de l'emménagement de ces locataires, dans un quartier classé en quartier prioritaire de la politique de la ville. Mais, l'adresse du locataire nous interrogeant n'est située ni dans une zone franche urbaine, ni dans la géographie des QPV 2015 ou 2024.

● Que faire ?

Le rouleau compresseur est impitoyable. Nous ne voyons pas d'échappatoire. Pour un locataire mis dans une telle situation, il nous semble nécessaire de répondre à la première sollicitation de son bailleur mais d'être accompagné par un représentant local des locataires. Il faut bien sûr aussi informer son ou ses administrateurs Indecosa-CGT lorsqu'il y en a un.

Pour ce qui concerne ce locataire en particulier, le conseil de surveillance bénéficie, parmi les trois représentants des locataires, d'une élue pour Indecosa-CGT.

Selon l'âge du locataire nous ayant interrogé, il peut être utile de jouer la montre jusqu'à atteindre les 65 ans. Mais le bailleur peut s'appuyer sur sa première sollicitation pour considérer que sa démarche a été entamée à cet âge. En l'absence de réaction à son invitation, il peut faire une proposition sans qu'il y ait eu échange et le silence sera considéré comme un premier refus.

Il n'y a pas d'équivalence juridique entre une Affection Longue Durée et handicap ou perte d'autonomie physique ou psychique. Mais cette piste est peut-être à creuser avant de rencontrer son bailleur et, selon l'ALD dont souffre ce locataire, ce qu'il pourrait obtenir comme certificat médical se rapprochant de l'une de ces deux exceptions pourrait peser.

⁵ Voir [Art. L. 442-5-2 du CCH](#)

■ Annexes

● Références légales actualisé au 10/04/2025

■ Art. L. 442-3-1 du CCH

- « En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine.

Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

Dans les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le locataire ayant refusé trois offres de relogement, faites par le bailleur en application du premier alinéa du présent article et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la même loi ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. 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.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans, aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap et, selon des modalités définies par décret, aux locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie.

Il ne s'applique pas non plus aux locataires de logements qui sont situés, ou qui étaient situés au moment de l'emménagement de ces locataires, dans un quartier classé en quartier prioritaire de la politique de la ville. »

■ Art. R. 442-3-2 du CCH

- « L'aide à la mobilité prévue aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 est attribuée au locataire par le bailleur dans les conditions suivantes :

I.- Lorsque le locataire accepte l'offre d'un nouveau logement, le bailleur propose la prise en charge des dépenses du déménagement effectué par une entreprise de son choix, pour un montant maximum de 1 000 €.

Si le locataire choisit de ne pas recourir à cette prestation, une somme forfaitaire de 400 € destinée à couvrir les frais engendrés par le déménagement lui est versée au plus tard le mois suivant la remise des clés de l'ancien logement.

Ces montants sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution du dernier indice connu des prix à la consommation hors loyers et hors tabac.

II.- 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 sont pris en charge par le bailleur sur justificatifs. Les frais correspondants ne sont pris en charge que pour des prestations identiques à celles souscrites par le locataire dans son logement précédent.

III.- Le nouveau contrat de bail donne lieu au versement d'un dépôt de garantie d'un montant au plus égal au dépôt de garantie de l'ancien logement. Les frais de réparations dont le locataire est redevable lui sont facturés à partir de l'état des lieux établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés.

IV.- 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, en ce qui concerne notamment les revêtements de sol, les revêtements muraux, les équipements sanitaires et ceux relatifs à la sécurité, le bailleur, sur la demande du locataire qui a réalisé ou fait réaliser ces travaux, procède avant l'emménagement à des travaux de remise à niveau dans la limite d'un montant de 1 500 €. Ce montant est majoré de 500 € par personne à charge, au sens des articles 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts.

V.- Un accompagnement social est mis en place par le bailleur en cas de nécessité. »

■ Art. R. 442-3-3 du CCH

- « Pour l'application de l'article L. 424-2, de l'article L. 442-3-1, du I de l'article L. 442-3-3, du I de l'article L. 442-3-4 et de l'article L. 442-5-2, les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande sont définies par arrêté du ministre chargé du logement, parmi les zones, définies en application du h du 1 du I de l'article 31 du code général des impôts, dans lesquelles la tension sur le marché locatif privé est la plus forte.⁶ »

⁶ Voir [Arrêté du 1er août 2014](#) pris en application de l'article D. 304-1 du CCH pour la liste des communes concernées.

▪ **Art. L. 621-2 du CCH**

« Les locaux vacants ou inoccupés sont définis par décret. Ce décret fixe les obligations incombant aux propriétaires, aux gérants et aux occupants des lieux en ce qui concerne la tenue du fichier général, ainsi que les déclarations prévues aux articles L. 621-5 et L. 621-6.

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, **supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale**. 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.

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° L'occupant et son conjoint ;
- 2° Leurs parents et alliés ;
- 3° Les personnes à leur charge ;
- 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.

Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article. »

▪ **Art. L. 442-5-2 du CCH**

« Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Il transmet à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- 1° Sur-occupation du logement telle que définie à l'article L. 822-10 ;
- 2° Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du présent code ;
- 3° Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- 4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- 5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

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.

Les articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 sont applicables aux locataires ainsi identifiés. »

▪ **Art. L. 114 du Code de l'action sociale et des familles**

« Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant. »