

GESTION LOCATIVE

Le relogement des victimes de violences conjugales

Lorsqu'une personne victime de violences (quasiment exclusivement des femmes) souhaite être relogée afin de s'éloigner de son bourreau, comment les organismes Hlm peuvent-ils traiter ces demandes dans le respect de la législation ?

Le 25 novembre 2017, le président de la République déclarait l'égalité entre les femmes et les hommes Grande cause du quinquennat, renouvelée pour son second mandat. Un plan interministériel 2023-2027 articulé autour de trois grands objectifs stratégiques est en cours : assurer une protection intégrale et immédiate des femmes sur l'ensemble du territoire ; mieux traiter les violences conjugales et leurs spécificités ; sanctionner les auteurs de violences sexuelles de manière plus effective. En 2024, les forces de sécurité intérieure ont enregistré : 107 victimes de féminicides, 270 victimes de tentatives de féminicides et 906 femmes victimes de (tentatives de) suicides par suite du harcèlement du (ex-)conjoint⁽¹⁾. Nous nous intéresserons ici aux réponses que les bailleurs sociaux peuvent apporter aux demandes de relogement de ces victimes en cours de bail.

Les diverses formes de la violence conjugale

La violence conjugale se définit comme une violence exercée à l'encontre d'un conjoint, que le couple soit marié, lié par un Pacs, vive en concubinage ou soit séparé.

Cette violence peut revêtir plusieurs formes. Il peut s'agir

de violences psychologiques (harcèlement moral, mots méprisants, humiliations, insultes, menaces, cris), physiques (coups, blessures), sexuelles (viols, agressions sexuelles), ou même économiques (privation de ressources financières, allocations familiales détournées).

Les possibilités pour un bailleur social de traiter une demande de relogement

Lorsqu'en cours de bail (bail signé par un couple marié, pacsé ou en concubinage) une personne victime de violences (quasiment exclusivement des femmes) souhaite être relogée afin de s'éloigner de son bourreau, les organismes s'interrogent régulièrement sur la façon de traiter ces demandes dans le respect de la législation.

En premier lieu, il est tout à fait possible pour un bailleur de reloger une personne victime de violences conjugales. En effet, les textes n'interdisent pas l'attribution d'un logement à une personne seule, même si le conjoint n'habitera pas effectivement les lieux. De plus, l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que le fait pour le demandeur de bénéficier d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ne fait pas obstacle à la demande de logement. La demande de (re)logement sera traitée comme une mutation (avec obligation du respect des règles d'attribution : ressources, régularité du séjour).

Concernant la prise en compte des ressources du demandeur : au regard des textes⁽²⁾, en cas d'imposition commune du couple, les revenus du conjoint violent resté dans le logement familial sont à prendre en compte. Un demandeur peut toutefois obtenir l'individualisation de ses ressources

lorsqu'il est en instance de divorce : il devra produire l'ordonnance de non-conciliation, une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales, un justificatif d'un avocat attestant que la procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire est en cours, ou une décision du juge l'autorisant à vivre séparément. Ce sera également le cas s'il bénéficie d'une ordonnance de protection ou bien s'il justifie de la déclaration de rupture du Pacs à l'officier de l'état civil ou au notaire instrumentaire. Outre ces situations de séparation "classiques", le législateur a prévu l'application de ce dispositif aux personnes mariées, liées par un Pacs ou vivant en concubinage qui sont victimes de violences au sein du couple, attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte.

Concrètement, si Madame ne peut produire aucun des justificatifs précités, elle sera classée en catégorie 1 mais en prenant en compte les ressources du couple figurant sur l'avis d'impôt commun.

En 2024, les forces de sécurité intérieure ont enregistré 270 victimes de tentatives de féminicides.



En revanche, s'il s'avère que Madame dispose d'un avis d'impôt sur lequel figurent ses seules ressources, la commission d'attribution n'est pas fondée à lui demander le revenu fiscal de référence de son conjoint (même si elle est mariée ou pacsée et qu'elle se déclare séparée de fait). Elle sera donc classée en catégorie 1 avec ses seules ressources prises en compte⁽³⁾.

Si Madame est en mesure de produire une ordonnance de protection, elle est prioritaire à l'attribution d'un nouveau logement social (au sens de l'article L. 441-1 du CCH). Cette attribution pourra être comptabilisée à ce titre au regard des objectifs généraux d'attributions aux demandeurs Dalo et au public prioritaire.

En 2023, un arrêté⁽⁴⁾ est venu modifier l'arrêté du 22 décembre 2020⁽⁵⁾ relatif aux pièces justificatives pour l'attribution d'un logement social,

afin de rajouter la possibilité de justifier de violences familiales grâce à la production d'« un document établi par un travailleur social ou une association ». Juridiquement, ce document ne se substitue pas aux pièces exigées pour la priorité à l'attribution des logements sociaux (ordonnance de protection) et l'individualisation des ressources (récépissé dépôt de plainte). En effet ces deux pièces justificatives sont clairement précisées à l'article L. 441-1 du CCH. Dès lors, on ne peut pas

considérer qu'un arrêté a plus de valeur qu'un texte législatif au regard de la hiérarchie des normes. En revanche, cette attestation peut permettre à la Caleol de mieux appréhender la situation du demandeur, et cela pourra avoir une influence dans le cadre de la cotation de la demande.

Selon une circulaire ministérielle du 25 novembre 2025⁽⁶⁾, les préfets doivent œuvrer en partenariat avec les acteurs concernés (et notamment les bailleurs sociaux) afin de faciliter les sorties de logements des victimes de violences conjugales, vers des dispositifs d'hébergement ou de relogement définitif si la situation le permet (dans le parc social le cas échéant). Des documents cadres au niveau territorial peuvent être élaborés afin de « favoriser les échanges entre le SIAO⁽⁷⁾ et les bailleurs sociaux pour comprendre les attentes de ces derniers dans la préparation des dossiers qui seront étudiés en Commissions d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements (Caleol). Il est recommandé d'inviter les associations locales en charge de l'accompagnement des femmes victimes de violences à contribuer à ces échanges pour éclairer sur les situations individuelles et faciliter l'interconnaissance des rôles et des pratiques de chacun ».

Les conséquences juridiques du départ du logement familial

Lorsqu'un nouveau logement est attribué, Madame doit donner congé du logement initial. Pour rappel, un locataire victime de violences conjugales peut bénéficier d'un préavis réduit à un mois (au lieu de trois). L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989⁽⁸⁾ dispose en effet que le locataire bénéficiaire

d'une ordonnance de protection - ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui - bénéficie d'un préavis réduit à sa demande.

Toutefois, ce congé n'a pas d'effet sur Monsieur, qui reste seul titulaire du bail et a le droit de se maintenir dans les lieux.

Par ailleurs, ce congé ne met pas fin à la solidarité légale ou conventionnelle en cas de dettes qui naîtraient après le départ, notamment tant que le jugement de divorce n'a pas été retranscrit sur les registres d'état civil.

Toutefois, dans le cas précis de départ du logement en raison des violences subies, le législateur (art. 8-2 de la loi du 6 juillet 1989 précitée) a créé un dispositif qui permet de mettre fin à la solidarité si le conjoint victime en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales dont il bénéficie, et préalablement notifiée à l'autre membre du couple, ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son rencontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.

Dans ce cas, la solidarité prend fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier, pour les dettes nées à compter de cette date⁽⁹⁾. ●

(1) Source : base des victimes de crimes et délits, SSMSI et Délégation aux victimes (DAV), ministère de l'Intérieur

(2) Art. L. 441-1 du CCH et arrêté du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social

(3) Voir la note L'attribution d'un logement social et l'individualisation des ressources, disponible dans l'espace Droit et fiscalité

(4) Arrêté du 20 avril 2023 modifiant l'arrêté du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social

(5) Arrêté du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social


(6) Circulaire ministérielle du 25 novembre 2025 relative à l'organisation territoriale du parcours d'hébergement et de relogement des femmes victimes de violences, consultable en ligne

(7) Service intégré d'accueil et d'orientation

(8) Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

(9) Ce mécanisme ne concerne pas les arriérés antérieurs, la victime reste solidaire de ces dettes.

Thèmes : Gestion locative - Bail d'habitation - Violences conjugales

 **Contact :** Barbara Fourcade, responsable du département Gestion locative, direction Juridique et fiscale de l'USH - Tél. : 01 40 75 78 60 ; ush-djef@union-habitat.org