



Le certificat de droit au logement



Logements sociaux du Bade-Wurtemberg

QUE SONT LES LOGEMENTS SOCIAUX LOCATIFS ?

Le Land de Bade-Wurtemberg soutient la construction de logements sociaux locatifs en y consacrant d'importants moyens financiers. Des prêts ou des subventions sont accordés aux promoteurs. En contrepartie, ces derniers, notamment les sociétés de logement, s'engagent à respecter des obligations d'occupation et de location pendant une période déterminée. L'obligation d'occupation définit le groupe de personnes auxquelles le logement peut être loué. Il s'agit de personnes à faibles revenus. L'obligation de location limite le montant du loyer. Le loyer est inférieur à celui de logements comparables.

QUI PEUT OBTENIR UN LOGEMENT SOCIAL LOCATIF ?

Un logement social locatif ne peut être attribué qu'à des **personnes éligibles au logement**, c'est-à-dire à des personnes disposant de faibles revenus. Ce droit au logement est attesté par un certificat de droit au logement délivré dans le Bade-Wurtemberg. Seul un **demandeur de logement** peut déposer une demande de certificat de droit au logement.

Un demandeur de logement est toute personne qui séjourne ou souhaite séjourner dans le Bade-Wurtemberg de manière non temporaire. Le demandeur de logement doit être en mesure, en fait et en droit, de justifier d'un domicile comme centre de ses relations pour lui-même et les membres de son ménage sur une longue durée et d'entretenir son propre ménage. En principe, les mineurs ne peuvent justifier d'un domicile qu'avec l'accord de leurs parents.

Les **ressortissants étrangers** sont également considérés comme des demandeurs de logement, dans la mesure où ils sont autorisés à séjourner plus d'un an dans le Bade-Wurtemberg. La commune pourra fournir de plus amples informations à ce sujet.

Les **membres du ménage** du demandeur de logement, c'est-à-dire les personnes faisant partie de son ménage, sont inclus dans le droit au logement. Les membres du ménage doivent habiter le logement avec le demandeur sous la forme d'une communauté de responsabilité et d'obligations. Cela signifie qu'ils s'occupent ensemble de tout ou partie des besoins quotidiens.

En règle générale, peuvent être considérés comme membres du ménage :

- le conjoint ou le partenaire du demandeur de logement,
- les grands-parents, les parents, les enfants, les petits-enfants et les frères et sœurs du demandeur de logement,
- les beaux-parents, les beaux-enfants, les beaux-frères et belles-sœurs, les enfants placés et les parents d'accueil du demandeur de logement.

Les membres du ménage comprennent également les personnes qui viendront s'ajouter au ménage dans les six mois à venir, par exemple en cas de naissance d'enfants, et les personnes qui ne sont que temporairement absentes. Pour les personnes temporairement absentes, le ménage du demandeur de logement doit rester le centre des relations de la personne en question.



QUEL EST L'ORGANISME COMPÉTENT ?

Le demandeur de logement dépose une demande de certificat de droit au logement auprès de la **commune** dans laquelle il réside habituellement, c'est-à-dire où il habite.

Les demandeurs n'habitant pas dans une commune du Bade-Wurtemberg peuvent s'adresser à la commune du Bade-Wurtemberg dans laquelle ils souhaitent habiter à l'avenir.

Le formulaire de demande de certificat de droit au logement est disponible auprès des communes.

QUAND UN CERTIFICAT DE DROIT AU LOGEMENT EST-IL ACCORDÉ ?

Pour obtenir un certificat de droit au logement, le demandeur doit respecter un certain plafond de revenus. Les plafonds actuels sont toujours publiés et connus des communes.

La commune détermine le revenu annuel total du demandeur et des membres de son ménage. Si la commune conclut que le plafond de revenu est respecté, elle délivre au demandeur un « certificat général de droit au logement ».

COMMENT LE REVENU EST-IL CALCULÉ ?

Le revenu annuel est calculé séparément pour le demandeur et pour chacun des membres de son ménage, puis additionné pour obtenir un revenu annuel total.

Le revenu annuel est calculé sur la base du revenu escompté au cours du mois de la demande et des onze mois suivants.

Les changements, dus par exemple au début et à la fin d'un congé parental ou au début d'une activité professionnelle après la fin d'une formation, doivent être pris en compte s'ils sont déjà intervenus ou s'ils sont attendus avec certitude dans les douze mois suivant le dépôt de la demande et s'il est possible de retracer leur début et leur montant.

S'il n'est pas possible d'établir des prévisions de revenus (par ex. en cas de fortes fluctuations des revenus), il convient en principe de se baser sur les revenus des douze derniers mois précédant la demande.

La commune peut exiger que le demandeur prouve les données relatives à l'établissement de ses revenus par ses propres documents (par ex. bulletins de salaire) ou par des attestations de son employeur. Cela vaut également pour l'établissement des revenus des membres du ménage.

Il existe **différents types de revenus** pour l'établissement des revenus :

- En cas de travail non indépendant, il faut indiquer le revenu annuel brut (salaire brut, rémunération brute) moins les frais professionnels reconnus fiscalement.
- En cas d'activité indépendante, y compris dans l'agriculture et la sylviculture ou dans une entreprise commerciale, il faut indiquer le bénéfice reconnu fiscalement.
- En cas de location et de bail ainsi que de capital, il faut indiquer l'excédent des recettes sur les frais professionnels reconnus fiscalement.
- Les revenus provenant de pensions et de rentes doivent être indiqués après déduction des frais professionnels reconnus fiscalement.
- Les allocations de chômage, de chômage partiel, de transition et d'insolvabilité, l'aide à l'insertion professionnelle et les prestations visant à garantir les moyens d'existence du livre II du Code social (« Hartz IV ») sont considérées comme des revenus.

Les **parents isolés** peuvent déduire de leur revenu le montant de l'allègement fiscal.

Les **personnes tenues de verser des pensions** peuvent déduire de leurs revenus les pensions alimentaires :

- pour les pensions alimentaires versées pour les enfants, jusqu'à 3 000 euros par an et par enfant,
- en cas de pension alimentaire de séparation ou de divorce, jusqu'à 6 000 euros par an.

Pour le **bénéficiaire de la pension alimentaire**, la totalité de la pension alimentaire est ajoutée à son revenu.

La commune pourra fournir de plus amples informations sur l'établissement des revenus.

QUELLE EST LA SURFACE MAXIMALE DU LOGEMENT ?

La personne éligible au logement ne peut pas louer n'importe quel logement social locatif. Le logement social locatif doit être adapté en termes de surface et de nombre de pièces habitables.

C'est pourquoi le certificat de droit au logement contient des informations sur la surface appropriée du logement et donc sur celle qui convient au ménage du demandeur.

La surface du logement dépend de l'**année de subvention** pour le logement social locatif et du **nombre de personnes composant le ménage**.

Les surfaces de logement appropriées sont les suivantes en fonction de la surface habitable et du nombre de pièces :

A) POUR LES LOGEMENTS DES ANNÉES DE SUBVENTION JUSQU'À 2008 INCLUS

- Personnes seules : jusqu'à 45 m² de surface habitable totale
- Ménages de 2 personnes : jusqu'à 60 m² de surface habitable totale ou 2 pièces d'habitation
- Ménages de 3 personnes : jusqu'à 75 m² de surface habitable totale ou 3 pièces d'habitation
- Ménages de 4 personnes : jusqu'à 90 m² de surface habitable totale ou 4 pièces d'habitation
- Ménages de 5 personnes : jusqu'à 105 m² de surface habitable totale ou 5 pièces d'habitation
- Pour les ménages de plus de 5 personnes, la surface habitable est augmentée de 15 m² ou d'une pièce supplémentaire.
- Les **parents isolés** obtiennent pour les logements de ces années de subvention 1 pièce de plus pour une surface habitable totale inchangée, afin de permettre une chambre à coucher individuelle pour le parent isolé.

B) POUR LES LOGEMENTS DES ANNÉES DE SUBVENTION À PARTIR DE 2009

- Personnes seules : jusqu'à 45 m² de surface habitable totale avec jusqu'à 2 pièces d'habitation
- Ménages de 2 personnes : jusqu'à 60 m² de surface habitable totale avec jusqu'à 3 pièces d'habitation
- Ménages de 3 personnes : jusqu'à 75 m² de surface habitable totale avec jusqu'à 4 pièces d'habitation
- Ménages de 4 personnes : jusqu'à 90 m² de surface habitable totale avec jusqu'à 5 pièces d'habitation
- Ménages de 5 personnes : jusqu'à 105 m² de surface habitable totale avec jusqu'à 6 pièces d'habitation
- Pour les ménages de plus de 5 personnes, la surface habitable est augmentée de 15 m² et d'une pièce supplémentaire.

Les surfaces de logement indiquées peuvent être dépassées de 5 m² maximum pour chaque logement, indépendamment de l'année de subvention.

C) CAS PARTICULIERS

Pour un groupe particulier de personnes et dans certains cas, il est possible d'augmenter la surface appropriée du logement.

Cela s'applique notamment aux personnes lourdement handicapées. La surface du logement augmente également en cas de logement pour seniors assistés ou d'un logement social locatif accessible. Parmi les autres cas, on trouve par exemple l'accueil de personnes soignantes dans le logement ou d'autres situations de détresse. La commune pourra fournir de plus amples informations à ce sujet.

REMARQUES IMPORTANTES

Le certificat de droit au logement est valable dans tout le Land et donc dans toutes les communes du Bade-Wurtemberg.

- Le certificat de droit au logement est valable un an.
- Le certificat de droit au logement ne donne aucun droit à un logement social locatif, la recherche d'un logement locatif social n'est pas prise en charge.
- Le certificat de droit au logement offre uniquement la possibilité de conclure un contrat de location pour un logement social locatif.
- Le bailleur d'un logement social locatif ne peut le louer que s'il lui a été présenté un certificat de droit au logement valable et approprié.
- En cas de déménagement dans un nouveau logement social locatif, un nouveau certificat de droit au logement doit être demandé.



ÉDITEUR

Ministère du Développement régional et du Logement du Bade-
Wurtemberg

Postfach 10 01 41, 70001 Stuttgart

0711/123-0

poststelle@mlw.bwl.de

mlw.baden-wuerttemberg.de

Illustration de couverture : ©tynyuk, [stock.adobe.com](https://www.stock.adobe.com)

Illustrations : Freepik Storyset

Version Octobre 2021



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN