

Logement social ou logement privé : quelles différences ?

Vérfié le 24 octobre 2017 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Les différences entre un logement social et un logement privé tiennent principalement à leurs conditions d'accès, aux loyers pratiqués, à la durée du bail et aux cas de résiliation à l'initiative du bailleur.

Principales différences entre un logement social et un logement privé		
Objet	Logement social	Logement classique
Conditions d'attribution	Ressources inférieures à <u>un plafond</u> . Attribution par une commission spécifique. Priorité pour certains demandeurs	Aucun critère. Le propriétaire choisit librement dès lors qu'il n'est pas dans une logique de <u>discrimination</u> .
Démarches	Un <u>dossier unique</u> pour toutes les demandes dans un même département.	<u>Un dossier</u> par logement. Des <u>frais</u> peuvent être facturés en cas de recours à un agent immobilier.
Recours en cas de non-obtention du logement souhaité	Exercice du <u>droit au logement opposable</u>	Aucun, sauf si vous pouvez établir une <u>discrimination</u> .
Fixation du loyer	Niveau de <u>loyer réglementaire</u> . L'application d'un <u>surloyer</u> s'effectue par ailleurs en cas d'augmentation substantielles des ressources du locataire.	Niveau de loyer <u>libre</u> ou <u>encadré selon les communes</u> (<u>Paris</u> et <u>Lille</u> font l'objet de règles spécifiques). En cas de loyer surévalué, il peut être <u>réduit</u> dans certaines communes (<u>Paris</u> et <u>Lille</u> font l'objet d'une procédure spécifique). En cas de loyer sous-évalué, il peut être <u>augmenté</u> à l'occasion du renouvellement du bail (<u>Paris</u> et <u>Lille</u> font l'objet d'une procédure spécifique).
Révision du loyer	La révision du loyer est possible <u>chaque année</u> en fonction de l'indice de référence des loyers.	La révision du loyer est possible <u>chaque année</u> en fonction de l'indice de référence des loyers.
Durée du bail	Indéterminée (le locataire bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux)	<ul style="list-style-type: none">• <u>3 ans</u> si c'est un logement vide,• <u>1 an</u> si c'est un logement meublé (9 mois si le locataire est étudiant)
Fin du bail	En dehors d'une faute du locataire (impayés, troubles de voisinage, ...) <u>le bailleur peut résilier le bail</u> en cas de : <ul style="list-style-type: none">• dépassement du plafond de ressources,• ou logement sous-occupé,• ou logement inoccupé,• ou logement inadapté (trop grand),• ou logement cédé.	En dehors d'une faute du locataire (impayés, troubles de voisinage) le bailleur peut <u>résilier le bail</u> en cas de : <ul style="list-style-type: none">• reprise du logement pour y habiter ou y loger un proche,• ou vente du logement.