

FICHE PRATIQUE

Le logement

FASTI - 15/03/15

Cette fiche concerne le logement des personnes primo-arrivantes, la question de l'hébergement d'urgence pour les plus démunis faisant l'objet d'une autre fiche. Le droit au logement est un droit constitutionnel, ce qui ne signifie pas que l'Etat a l'obligation de fournir un logement à toute personne qui en fait la demande, mais qu'il doit apporter une aide aux personnes qui remplissent les conditions pour en bénéficier. Les recommandations pour que l'étranger puisse trouver un logement dans le parc privé ou dans le parc social sont présentées dans cet outil pratique.

I / Les différentes voies d'accès à une location

a/ Le parc privé

Les modes de recherche sont multiples : bouche à oreille, agence, annonce de particuliers. Il existe deux types de location : meublée ou vide. Dans une location meublée il y a des meubles et le bail peut être de plus courte durée (1 an contre trois ans pour la location vide) ; et la caution peut être plus élevée. Quel que soit le type de location, la recherche peut être compliquée, surtout dans les grandes villes, car les propriétaires exigent souvent que les revenus du foyer dépassent 3 fois le montant du loyer.



Attention : le propriétaire est en droit d'exiger une copie du titre de séjour dans le cadre du dossier à soumettre, toutefois, aucune discrimination sur l'origine ne doit être acceptée. Dans le cas contraire, il est conseillé de se rapprocher d'une association ou de saisir le Défenseur des Droits.

b/ La demande de logement social

Les logements sociaux sont destinés aux personnes ayant des revenus modestes ou moyens. Ils sont attribués sous conditions de ressources : les candidats ne doivent pas gagner plus qu'une certaine somme pour pouvoir en bénéficier.

Qui peut faire une demande ? Toutes personnes de nationalité française et toutes personnes admises à séjourner régulièrement sur le territoire français (il faut un titre de séjour d'au moins six mois).

Où peut-on constituer une demande de logement social ?

- + A la mairie (à Paris, dans la mairie d'arrondissement)
- + à la Préfecture du département ou dans tout autre service de l'État désigné par le Préfet
- + dans les organismes HLM.

Les documents nécessaires

- + Pièce d'identité ou titre de séjour
- + Preuve de domiciliation : quittances de téléphone, Edf, ou domiciliation associative
- + Livret de famille ou extrait de naissance
- + Documents prouvant les ressources : fiches de paye, impôts, allocations, etc....

L'attestation et le numéro départemental

Toute demande d'attribution de logement locatif social doit faire l'objet d'un enregistrement départemental. Un numéro départemental est délivré et une attestation est remise au demandeur de logement.

 **Attention : la durée de validité de la demande est d'un an à compter de son enregistrement. La demande est à renouveler tous les ans.**

II / La demande de logement social

La demande de logement « DALO »

La loi du 5 mars 2007, « loi Dalo » (droit au logement opposable) permet à des catégories de demandeurs de logement (par exemple des personnes qui ont une demande depuis 3 ans sans réponse, ou logées dans des locaux insalubres ou à la rue, ou menacées d'expulsion sans relogement) de saisir une commission départementale de médiation. Si la commission donne une réponse favorable, l'Etat doit formuler une proposition de logement dans un délai de 6 mois. Pour faire une demande, il faut pouvoir justifier d'un titre de séjour renouvelé une fois, disposer de son numéro départemental matérialisé dans l'attestation de demande de logement social (cf ci-dessus).

L'hébergement dans la loi DALO

Cette loi a également créé le droit à l'hébergement opposable. La procédure est quasi identique à celle du DALO.

 **Attention. Il n'y a pas de logement à la clé mais seulement une proposition d'une place en hébergement**

En cas de réponse favorable, un hébergement ou un logement selon la procédure introduite doit être trouvé. Et, si la demande est rejetée, ou que la personne ne reçoit aucune réponse, il est possible de faire un recours.

Deux situations de recours pour le DALO et le DAHO:

- + contre la décision de la Commission
- + contre le préfet

Dans tous les cas, il est conseillé de se faire assister d'un avocat, non obligatoire mais fortement recommandé, d'une assistante sociale ou d'une association agréée de lutte contre l'exclusion.

L'Aide juridictionnelle

Toute personne ayant de faibles revenus peut faire valoir ses droits en justice, grâce à l'aide juridictionnelle. L'Etat prend en charge les honoraires et frais de justice (honoraires d'avocat, frais d'huissier, d'expertise, ...).

Les personnes de nationalité étrangère résidant régulièrement et habituellement en France peuvent bénéficier de l'aide juridictionnelle.

Pour pouvoir en bénéficier il ne faut pas dépasser un certain plafond de ressources

Le dossier de demande d'Aide Juridictionnelle doit être déposé ou envoyé en accusé de réception au bureau d'aide juridictionnelle du Tribunal de grande instance. Attention : il faut demander un reçu de la demande. Il doit vous être délivré.

Les textes :

Article L. 441-2-3 III du CCH

BON A SAVOIR

III / Les aides financières au logement

a/ Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

Le Fonds de solidarité pour le logement accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour assurer les dépenses de leur logement (dépôt de garantie, factures, dettes de loyers...). Le FSL tient compte de l'ensemble des ressources de toutes les personnes composant le foyer.



L'attribution d'une aide du FSL n'est pas de droit. L'aide peut être refusée.

La Commission départementale du FSL est dans l'obligation de notifier ses décisions motivées par écrit. En cas de réponse négative un recours peut être formé dans un délai de 2 mois. Deux formes de recours sont possibles :

- ➊ **gracieux** par lequel on demande par écrit, avec accusé de réception, à la Commission de prendre une nouvelle décision,
- ➋ **contentieux** auprès du Tribunal administratif du département.

Les recours peuvent être exercés par les intéressé-e-s eux/elles-mêmes, toutefois, il est préférable de se faire aider par les services sociaux, ou d'une association agréée de défense des personnes mal logées.

b/ Les aides au logement APL, ALF, ALS

Si la personne (locataire ou propriétaire de la résidence principale) a des ressources modestes, elle peut bénéficier d'une aide au logement. Selon la situation personnelle et de logement, elle peut prétendre à l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) ou l'allocation de logement sociale (ALS). Ces aides ne sont pas cumulables.

La plupart des conditions d'ouverture du droit sont identiques pour ces trois prestations. Pour percevoir ces prestations il faut respecter des conditions de ressources et des conditions liées au logement. Le logement doit être décent, avec un confort minimum (WC, fenêtre, eau potable, électricité, etc) et conforme aux normes de santé et de sécurité.

Toutefois, si ces conditions ne sont pas remplies, la Caf peut accorder l'allocation de logement, par dérogation si des démarches pour la mise aux normes sont engagées.



Attention. En cas de non paiement du loyer ou des échéances de prêts depuis 2 mois ou plus, le versement de l'aide au logement risque d'être suspendu. Si la personne a un endettement trop important, il faut contacter rapidement une assistante sociale.

c/ Tarifs sociaux énergie

Si la personne a de bas revenus (par exemples les bénéficiaires de la CMU-C) elle peut avoir droit au tarifs sociaux de l'énergie : **Tarif de Premières Nécessité**.

BON A SAVOIR

Les allocations logement (APL, ALF et ALS) sont directement versée au propriétaire ou au prêteur qui la déduira du montant de votre loyer ou de vos mensualités

IV / Informations utiles

Charges locatives

Dans la quittance de loyer, figurent le loyer mais aussi les charges locatives. Ces charges comprennent les dépenses dont le propriétaire s'acquitte pour l'entretien et le fonctionnement du logement (ascenseur, eau chaude, chauffage, etc...). Quand le locataire s'acquitte de provisions, tous les ans le propriétaire doit régulariser les provisions payées par le locataire en fonction des dépenses réellement acquittées. Si le locataire a trop versé, il pourra récupérer le trop-perçu par le propriétaire. Mais si le montant de provision pour charges a été inférieur c'est au locataire de payer la différence.

Taxe d'habitation

La taxe d'habitation est due annuellement, en fonction de la situation au 1er janvier de l'année d'imposition. Cette taxe contribue ainsi au financement des services rendus aux habitant-e-s et des équipements collectifs. Dans certains cas, selon la situation personnelle on peut bénéficier d'une exonération, d'un dégrèvement ou d'un plafonnement de cette taxe.

Assurance habitation

Une assurance habitation multirisques permet la prise en charge de frais occasionnés par de nombreux incidents et/ou accidents, comme par exemple : incendie, cambriolage, dégâts des eaux, tempêtes, etc. La majorité des contrats d'**assurance habitation** comportent également la garantie d'une protection juridique et l'assistance à domicile.



L'assurance habitation est obligatoire. Les actes et dégradations commis volontairement par l'assuré seront exclus de l'assurance. Aucune indemnité ne sera alors versée.

Déménagement Résiliation bail

Quand la personne déménage il faut prévenir le propriétaire par recommandé avec accusé réception (AR) 3 mois avant le départ. – Il faut prendre, aussi rendez-vous pour l'état des lieux de sortie.

Logement d'urgence

En cas d'urgence, il faut contacter l'assistante sociale ou certaines associations qui peuvent proposer des solutions d'hébergement d'urgence.

Si la personne est en situation d'urgence immédiate, il faut contacter le 115 du Samu Social qui peut proposer des solutions à court terme (foyer ou hôtel). Il s'agit là d'un accueil immédiat et inconditionnel, ce qui signifie qu'il ne peut pas y avoir de discrimination en raison de la nationalité.

Les textes :

*article L.345
-2-2 du code
de l'action
sociale et
des familles*

BON A SAVOIR

Il est conseillé de faire des petits travaux qui permettront de récupérer la dépôt de garantie. Il faut informer les de la nouvelle adresse tous les organismes sociaux pour continuer à bénéficier des prestations. Et demander à La Poste de faire suivre le courrier. Il faut également penser à résilier aussi les abonnements d'EDF, téléphone, téléphone, internet...