

# APICED

## Se loger en Ile-de-France avec des revenus modestes un parcours du combattant !

Compte-rendu de la conférence-débat du 29 avril 2017

Intervenante : **Fadila DERRAZ**, chargée de mission pour le logement des défavorisés à la Fondation Abbé Pierre, militante du droit au logement.

### I. Historique de la politique du logement en France

La politique du logement varie d'un pays à un autre. 2 politiques existent, suivant les pays :

#### -La politique de la loi du marché :

Elle se fonde sur l'idée que le logement est un bien comme les autres et repose sur l'équilibre entre la quantité de logements offerts sur le marché et la demande de logements.

Elle a une influence sur le prix des biens car il dépend de l'importance de l'offre ou de la demande : s'il y a beaucoup plus de demandes de logements que d'offres, les logements deviennent rares et les loyers augmentent. Dans ce cas, l'Etat met des filets de sécurité en faisant bénéficier les ménages d'aides au logement.

#### -La politique sociale :

Elle se fonde sur l'idée que le logement n'est pas un bien comme un autre et que l'Etat doit jouer le rôle de chef d'orchestre en faisant en sorte que le logement soit accessible à tout le monde et en bloquant la politique de la loi du marché.

**Dans les années 50, en France, la politique était sociale** : l'Etat considérait que le logement était un bien commun (comme la santé, l'école) et finançait les logements. **Cela s'appelait « l'aide à la pierre ».** En conséquence, **il n'y avait presque pas d'aides à la personne** (allocations logement...).

**Puis petit à petit, dans les années 70,** le système d'intervention de l'Etat dans les politiques du logement est devenu plus libéral. **On est passé de l'aide à la pierre aux aides à la personne.**

**Cette nouvelle orientation de la politique du logement a marqué le début du désengagement de l'Etat dans le secteur du logement social.**

Cette nouvelle orientation préférant les aides à la personne plutôt que l'aide à la pierre, se traduit :

- dans les années 70, par l'attribution des allocations logement.

- dans les années 2000, par la volonté de l'Etat de faire financer la construction de logements par les particuliers, notamment en zone tendue<sup>1</sup>, comme l'Ile-de-France (IDF).

Pour ce faire, des lois sont votées et se succèdent, parmi lesquelles : la loi Perben, la loi Pinel et la loi Duflot, qui prévoient des réductions d'impôt pour les ménages qui achèteraient du logement neuf aux fins de le louer.

Avec ces lois, on utilise l'argent provenant de l'impôt sur le revenu et de la TVA, c'est à dire l'argent "public" (l'argent des impôts de tout le monde), pour aider seulement quelques-uns, à devenir propriétaires de logements pour la location.

**Ce qu'il faut comprendre, c'est que dans un système d'aides à la personne, on aide seulement quelques-uns à devenir locataires ou propriétaires. Ne vaudrait-il mieux pas un système d'aide à la pierre pour aider tous les citoyens à se loger de façon accessible et correcte et que tous les biens construits restent la propriété de la communauté?**

<sup>1</sup> Une zone géographique qualifiée de "tendue" est une zone où l'offre de logements est très insuffisante (difficultés d'accès au logement, niveau élevé de loyers).

Le résultat de cette orientation politique en IDF est que l'on a beaucoup plus de demandes de logements que d'offres et donc des loyers astronomiques et des gens qui n'arrivent pas à se loger.

Face à cette problématique, **l'Etat institue des filets de sécurité :**

- **la loi relative à la "Solidarité et au renouvellement urbain", appelé SRU (2000)** : loi qui oblige les grandes communes à disposer d'au moins 25% de logements sociaux. Lorsque les communes ne respectent pas cette obligation, elles sont condamnées à payer d'importantes amendes. Or certaines communes qui sont riches et ne voient pas d'un bon œil la cohabitation avec des logements sociaux, préfèrent payer que remplir leur obligation.

- **la loi "Droit au logement opposable", appelée Dalo (2007)** : loi qui institue une obligation à la charge de l'Etat, de reloger les personnes qui sont dans une situation d'urgence au regard du logement. Lorsque l'Etat ne respecte pas son obligation de reloger une personne reconnue prioritaire Dalo, il est sanctionné (*cf partie II.*).

- **la loi "Accès au logement et urbanisme renouveau", appelée Alur (2014)** : loi qui instaure un encadrement des loyers (à Paris depuis 2015 et Lille depuis 2017). En fonction du loyer appliqué à l'ancien locataire, un loyer maximal à ne pas dépasser est défini.

- **loi "Egalité-citoyenneté" (2016)** : cette loi part du constat que les ménages les plus modestes héritent souvent de logements sociaux dans les quartiers les plus en difficulté et vise à améliorer cela : 25 % des attributions réalisées hors de ces quartiers devront bénéficier à des ménages appartenant aux 25 % des ménages les plus pauvres. En outre, cette loi étend aux communes, à Action logement et aux bailleurs sociaux, l'obligation de la loi Dalo faite à l'Etat, de réserver une partie de leurs logements au relogement des personnes prioritaires, dont le public Dalo.

## II. Le logement social en IDF

### ▪ Les chiffres

**Il y a 634 239 demandeurs de logement en Ile-de-France (IDF) pour 82 418 attributions par an<sup>2</sup>.**

**Le parc social représente environ 25% des résidences principales en IDF. 50% de ces logements sont situés sur seulement 5% des territoires**, à savoir le département de Seine St Denis et les 13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements de Paris<sup>3</sup>.

**Un des problèmes de l'accès au parc social en IDF est que le taux de rotation dans les logements sociaux est de seulement 6%**. Les gens ne quittent pas leur logement social car ils n'ont pas d'autre perspective : ils ne peuvent pas accéder à la propriété, ni davantage louer dans le privé en raison des loyers exorbitants.

**Depuis une dizaine d'années, l'objectif est de construire 70 000 logements sociaux par an. Néanmoins, il n'est pas atteint chaque année.** En 2015 par exemple, le budget alloué à la construction de logements a permis de financer 30 100 logements sociaux en IDF seulement<sup>4</sup>.

### ▪ Les réservataires

On appelle réservataires les acteurs qui participent au financement de la construction des logements sociaux.

En contrepartie, ils bénéficient de logements qui leur sont "réservés" et peuvent proposer des candidats, aux propriétaires-bailleurs des logements sociaux de leur contingent.

**Les 4 réservataires principaux sont :**

- l'Etat, dont le contingent appelé "contingent préfectoral", équivaut à 30% des logements construits ;
- les communes, dont le contingent équivaut à 20% des logements construits ;
- Action Logement<sup>5</sup>, dont le contingent équivaut à 40% des logements construits ;
- les bailleurs sociaux, dont le contingent équivaut à 10% des logements construits<sup>6</sup>.

<sup>2</sup> Source : le rapport 2016 de l'Observatoire du logement social en IDF.

<sup>3</sup> Source : site web de l'Association Régionale pour l'Habitat d'IDF : l'Union Sociale pour l'Habitat d'IDF. Les informations citées peuvent être retrouvées en suivant le lien suivant : <http://www.aorif.org/logement-social-en-idf/contexte-cartes-et-chiffres-cles>

<sup>4</sup> Source : la même que la précédente.

<sup>5</sup> Le dispositif d'Action logement (ex 1% Logement) prévoit que toutes les entreprises du secteur privé non agricole employant au moins 20 salariés, versent 1 % de leur masse salariale aux fins du financement de la résidence principale de leurs salariés.

### ▪ Les types de logements sociaux

Parmi les logements sociaux financés, on trouve plusieurs types de logements, correspondant à différents plafonds de ressources et à différents niveaux de loyers :

- le logement financé à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I) : logements à loyer modéré, destiné aux ménages en difficulté. Le loyer des PLA-I est d'environ 6 euros/m<sup>2</sup> hors charges ;
- le logement financé à l'aide d'un prêt locatif à usage social (PLUS), dont le loyer est d'environ 7 euros/m<sup>2</sup> hors charges ;
- le logement financé à l'aide du prêt locatif social (PLS), dont le loyer est d'environ 12 euros/m<sup>2</sup> hors charges ;

Suivant ses revenus annuels, un foyer peut prétendre soit à un PLA-I, soit à un PLUS, soit à un PLS.

Parmi les demandeurs de logements sociaux en IDF, 70% (soit 70 personnes sur 100) ont des revenus inférieurs au plafond des PLA-I et devraient donc pouvoir bénéficier d'un logement social de type PLA-I.

Or parmi les 30 101 logements construits en 2015, 37% sont des PLUS, 37% sont des PLS et 25% seulement sont des PLA-I et sur les 25% de PLA-I, une part est réservée aux structures d'hébergement et aux logements étudiants<sup>7</sup>.

**Au final, le pourcentage de PLA-I destinés aux familles est de 6% seulement : sur les 70 demandeurs de logements sociaux pouvant prétendre à un PLA-I, seules 6 en obtiennent un.**

**Il y a donc un problème de construction des logements adaptés aux franciliens : on construit davantage de PLUS et de PLS alors qu'on a besoin de PLA-I.**

### ➤ LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

#### ➔ La demande :

**Elle est régionale.** On fait donc une seule demande si les communes où l'on souhaite être relogé sont toutes en IDF.

Elle peut se faire de 2 façons :

- en remplissant un formulaire papier à la Mairie, auprès d'Action Logement, auprès d'un bailleur social ;
- directement sur internet sur un site web dédié<sup>8</sup>.

La demande est valable un an.

**A noter :** Les jeunes majeurs ont tout intérêt à déposer leur propre demande de logement social le plus rapidement possible. Même ceux qui ne travaillent pas, car il n'y a pas de plancher ressources, il n'y a que des plafonds de ressources. Pour être aidés, ils peuvent se rendre au Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes de Paris (CLLAJ)<sup>9</sup>.

#### ➔ Le renouvellement :

Il est impératif de renouveler sa demande chaque année. Lors du renouvellement, il faut penser à communiquer tous les justificatifs demandés, notamment ceux permettant d'actualiser les ressources.

**Il est préférable de faire son renouvellement sur papier, car le renouvellement en ligne sur le web peut être source d'erreur ou d'oubli. Aussi, pour éviter que soit proposé le renouvellement en ligne, il ne faut pas renseigner son adresse email ni son numéro de téléphone dans le dossier de demande de logement social initial.**

**La demande de logement social qui n'a pas été renouvelée sera radiée.**

#### ➔ Le changement de situation :

<sup>6</sup> Source : site web de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement. Les informations citées peuvent être retrouvées en suivant le lien suivant : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/comment-sont-attribues-les-logements-sociaux-a2230.html>

<sup>7</sup> Source : site web de l'Association Régionale pour l'Habitat d'IDF : l'Union Sociale pour l'Habitat d'IDF. Les informations citées peuvent être retrouvées en suivant le lien suivant : <http://www.aorif.org/logement-social-en-idf/contexte-cartes-et-chiffres-cles>

<sup>8</sup> Site web sur lequel faire sa demande de logement social en ligne : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>

<sup>9</sup> Le CLAJ de Paris accueille, informe et oriente les jeunes parisiens âgés de 18 à 29 ans, inscrits dans une démarche de recherche de logement. Pour prendre RDV, appeler le 01 45 84 77 34.

En cas de changement dans sa situation, il faut le déclarer auprès du service où l'on a déposé le formulaire si l'on a fait une demande papier ou sur internet si on l'a fait une demande en ligne.

### **CONSEILS POUR OPTIMISER SA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL**

#### **- les personnes candidates au logement social**

Chaque membre d'un foyer candidat à un logement doit apporter la preuve de son la régularité de son séjour. Il convient donc de ne pas mettre dans sa demande de logement social de personnes en situation irrégulière ou au pays.

Quand ce conseil est suivi, il peut arriver que, sans pour autant faire partie de la demande, des membres de la famille au pays apparaissent dans la déclaration d'impôt jointe à la demande du candidat au logement social. Dans ce cas il arrive que certains bailleurs demandent un justificatif prouvant que la famille réside vraiment au pays (exemple : certificat de scolarité des enfants). Cela peut valoir la peine de prévoir le coup en anticipant et en se procurant un document au pays dans l'éventualité d'une prochaine proposition de logement social.

#### **- la zone géographique demandée**

Tous les logements sociaux sont concentrés dans les mêmes endroits.

A Paris par exemple, on trouve la plus forte concentration dans les arrondissements suivants : 13<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>.

A Saint-Denis : on trouve des logements sociaux dans tout Saint-Denis.

Dans les Hauts-de-Seine : on trouve la plus forte concentration à Gennevilliers et à Nanterre.

### ➤ **LES DISPOSITIFS COMPLEMENTAIRES DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL**

**Pour bénéficier de ces dispositifs, il est indispensable d'avoir déjà effectué sa demande de logement social initiale.**

#### **1. la demande à Action Logement :**

Le dispositif Action Logement existe dans les entreprises de plus de 20 salariés. Si l'on est salarié d'une entreprise de cette taille, on doit pouvoir bénéficier du dispositif. Il convient de se rapprocher de son patron ou de son service des Ressources Humaines pour demander le contact du gestionnaire Action Logement et constituer avec lui un dossier (le dossier à remplir pour la demande de logement via Action Logement est exactement le même que celui déjà rempli dans la demande de logement sociale initiale).

**La demande de logement social via Action Logement représente l'un des moyens les plus efficaces d'accéder au logement social. Il faut noter cependant que les logements proposés sont rarement situés à Paris.**

#### **2. le recours Dalo :**

Créé par la Loi Dalo en 2007, ce recours est un **levier juridique qui rend le droit au logement opposable pour les personnes dont la demande de logement social n'a pas abouti et qui sont dans une situation qui nécessite un logement en urgence.**

**Il consiste en l'envoi [par courrier en lettre recommandée avec demande d'accusé-réception] d'un formulaire papier<sup>10</sup>** rempli et accompagné des justificatifs demandés, au secrétariat de la Commission de médiation Dalo.

**Il existe 3 conditions de saisine de la Commission :**

- être de nationalité française ou disposer d'un droit ou d'un titre de séjour en cours de validité ;
- avoir une demande de logement social valide ;
- ne pas pouvoir se loger par ses propres moyens dans un logement décent et indépendant.

**Les personnes pouvant faire le recours Dalo sont :**

- les personnes sans domicile ;
- les demandeurs de logements sociaux en attente d'un logement depuis un délai anormalement long, et qui n'ont jamais reçu aucune proposition de logement.

A Paris par exemple, c'est 6 ans pour un T1, 9 ans pour un T2/T3, 10 ans pour un T4 et plus.

<sup>10</sup> Le formulaire papier du recours Dalo est le [cerfa n°15036\\*01](https://www.service-public.fr). Il est téléchargeable et imprimable en ligne sur le site web : <https://www.service-public.fr>

Ailleurs en IDF, c'est en moyenne entre 3 et 4 ans, toutes superficies de logement confondues.

- les personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- les personnes hébergées en structure d'hébergement ou en résidence hôtelière à vocation sociale depuis plus de 6 mois ou logées temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de 18 mois ;
- les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou insalubres ou dangereux ;
- les personnes logées dans un logement indécent ou sur-occupé dès lors qu'ils ont à leur charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou qu'elles présentent elles-mêmes un handicap.

**À la réception du dossier, la préfecture vous délivre un accusé-réception dont la date donne le point de départ du délai laissé à la commission pour se prononcer sur le caractère prioritaire ou non de la demande et rendre sa décision. En IDF, le délai est de 6 mois.**

La commission notifie ensuite sa décision en précisant les motifs d'attribution ou de refus :

- ➔ **Soit elle considère que la demande est prioritaire et qu'un logement doit être attribué en urgence. Dans ce cas, elle transmet la demande au préfet avec les caractéristiques que doit avoir le logement.**

Par la suite, si la personne déclarée comme étant prioritaire n'a pas été relogée dans le délai prévu, il est possible d'engager :

- **un recours « en injonction » devant le tribunal administratif.** C'est un recours en référé qui sera examiné assez rapidement :
  - la demande doit avoir été déclarée prioritaire et devant être satisfaite d'urgence par la Commission de médiation ;
  - le demandeur ne doit avoir reçu aucune proposition de logement de la part du préfet dans le délai de 3 ou 6 mois ;
  - le recours doit être déposé dans un délai de 4 mois maximum après l'expiration du délai donné au préfet.
- **une demande de dommages-intérêts pour réparer le préjudice subi** par la personne puisqu'elle n'a pas été relogée [en adressant un courrier en lettre recommandée avec demande d'accusé-réception, signé, avec les pièces à l'appui de la contestation] **au Préfet**, en chiffrant le préjudice subi du fait de l'absence de relogement.
- ➔ **Soit elle considère que la demande n'est pas prioritaire et elle rejette le recours. Dans ce cas, il est possible de contester les motifs de rejet de sa décision et d'engager :**
  - un recours gracieux devant la Commission départementale de médiation [en adressant un courrier en lettre recommandée avec demande d'accusé-réception, signé, avec les pièces à l'appui de la contestation] dans les 2 mois à compter de la notification de la décision de la Commission.
  - un recours contentieux devant le tribunal administratif, en cas de silence gardé ou de rejet pendant le délai de 2 mois dont dispose la Commission pour statuer sur la demande.

**45 000 foyers reconnus prioritaires Dalo sont toujours en attente de relogement en IDF.**

**Si l'on a été reconnu prioritaire par la Commission et que l'on n'a pas été relogé, il faut faire ces démarches.**

**D'abord dans son intérêt personnel**, parce que l'Etat aura tendance à reloger celui-ci qui l'aura fait condamner par un recours, en priorité par rapport à celui qui ne l'aura pas fait,

**Ensuite dans l'intérêt général**, parce que les condamnations coûtent de l'argent à l'Etat, donc s'il est condamné pour chaque personne reconnue prioritaire qu'il n'aura pas relogée, la somme due sera peut-être suffisamment importante pour qu'il prenne enfin l'initiative de construire plus de PLA-I.

**Enfin, dans le cas où l'on a épuisé tous les recours et que l'on est toujours sans proposition, il faut saisir le Défenseur des droits et alerter sur le dysfonctionnement des services de l'Etat.**

### **3. Les accords collectifs :**

**Il s'agit d'accords entre l'Etat, les communes, Action Logement et les bailleurs sociaux, qui prévoient que chaque année, chaque réservataire doit réserver un certain nombre de logements pour les ménages.**

A Paris par exemple, ils prévoient que 2000 logements sont réservés à destination des ménages.

**Pour pouvoir être candidat aux logements réservés dans le cadre de ces accords collectifs :**

- ➔ Il existe une **règle générale**, commune à tous les départements : il faut être en situation de mal logement et en situation régulière ;
- ➔ Il existe en revanche également des **règles spéciales, propres à chaque département** : il faut demander à voir le règlement par département.

A Paris par exemple, il existe des conditions -pour certaines non-cumulatives- relatives à la notion d'insertion :

- la demande de logement social du candidat doit avoir un an d'ancienneté ;
- les revenus du candidat doivent être équivalents à au moins un demi-smic ;
- la situation de mal logement du candidat doit être caractérisée ;
- le candidat doit présenter un handicap
- l'insalubrité du logement actuel du candidat doit être caractérisée.

**Les dossiers sont traités par les services sociaux de secteur.**

#### 4. Loc'annonces :

Il s'agit d'un **dispositif parisien**, en ligne sur un site web dédié<sup>11</sup>.

**On s'inscrit avec son numéro de demandeur de logement social (NUR) et une fois l'inscription faite, on pose soi-même sa candidature aux logements en ligne sur le site web.**

La Ville de Paris sélectionne ensuite les candidats après analyse de leur dossier.

Si sa candidature n'est pas retenue, il ne faut pas hésiter à retenter sa chance en refaisant vœu de candidature pour un autre logement.

**La mise à jour sur le site web a lieu tous les mardis soirs. Le mieux est donc de consulter les annonces chaque mercredi matin.**

#### 5. Le dispositif logements "spéciale mutation" :

Les logements "spéciale mutation" sont des **logements à destination des demandeurs de logement social habitant déjà dans le parc social en IDF, mais pour lesquels le logement n'est plus adapté** (trop petit, trop grand, trop cher, etc.) et qui souhaitent en changer, tout en restant dans le parc social.

**L'échange se fait au même prix au m<sup>2</sup>.**

Les personnes concernées doivent demander le changement à leur bailleur.

Si le logement a été obtenu via Action Logement et que le demandeur est toujours salarié de l'entreprise l'ayant fait bénéficier du dispositif, ils doivent demander le changement à Action Logement.

**La Ville de Paris s'engage à ce que 25% des logements qu'elle attribue chaque année soit destiné à des locataires voulant changer de logement afin de libérer des appartements pour d'autres demandeurs.**

***A noter*** : En cas d'échec de la demande, il reste la possibilité de faire un recours Dalo, même si l'on ne remplit pas les critères. Cela permet d'interpeller bailleurs et réservataires.

#### ➤ LA PROPOSITION DE LOGEMENT

**Ce sont les réservataires qui proposent les candidats aux propriétaires-bailleurs des logements sociaux.**

##### ➔ **La règle générale**

Le réservataire sélectionne les demandeurs dont la situation correspond au logement. Sont donc retenus à ce stade tous les dossiers dont le nombre de personnes à loger correspond à la surface et au nombre de pièces du logement et dont les ressources permettent de payer le loyer.

Il classe les dossiers retenus par ordre de priorité et propose au bailleur la candidature des 3 premiers. Il avertit les personnes sélectionnées qu'elles sont candidates à l'attribution du logement.

<sup>11</sup> L'inscription en ligne se fait sur le site web : <https://teleservices.paris.fr/locannonces/>

Le bailleur invite les candidats à remplir et lui renvoyer à nouveau le dossier de demande de logement social ainsi que les justificatifs demandés. A réception des dossiers des 3 candidats, il examine chacun d'entre eux et peut modifier l'ordre de priorité préétabli par le réservataire.

Ensuite est organisée la visite du logement. La règle est souvent "le premier arrivé, le premier servi".

### → Les règles d'attribution spéciales

Il existe des règles d'attribution propres à chaque réservataire.

La Mairie de Paris par exemple, a mis en place un système de points, pour rendre sa procédure d'attribution transparente.

Pour l'attribution des logements, la Ville tient compte de la cotation des demandeurs.

Les critères de la cotation<sup>12</sup> sont les suivants : la situation familiale, les conditions de logement actuel et le lien avec Paris (la priorité est donnée aux personnes résidant à Paris ou y ayant de fortes attaches).

Cela donne un certain nombre de points.

Aux fins de sélectionner les 3 candidats à l'attribution d'un logement : la Mairie compte les points de chaque demandeur et établit ainsi un ordre de priorité.

**Tous les demandeurs de logement sociaux reconnus prioritaires Dalo figurent dans un fichier d'Etat nommé SYPLO. Ainsi, quand un logement réservé à un ménage reconnu prioritaire Dalo est disponible, le ménage est sélectionné dans le fichier, suivant un ordre de priorité.**

**En cas de refus d'une proposition de logement social pour des raisons injustifiées, le dossier du demandeur de logement social est "gelé" 1 an et, si le demandeur a été reconnu prioritaire Dalo, la priorité Dalo est perdue.**

## III. Les dispositifs d'aides à la location [privé/social]

**Une fois que les ménages ont trouvé le logement, ils peuvent rencontrer des difficultés financières pour s'y installer. Pour les aider à dépasser ces difficultés, il existe plusieurs dispositifs :**

### 1. Les aides LOCA-PASS d'Action Logement : l'avance et la garantie LOCA-PASS

Elles sont réservées aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés bénéficiant du dispositif d'Action Logement.

- ➔ L'avance Loca-pass permet de verser immédiatement le dépôt de la garantie demandée par le bailleur et de le rembourser petit à petit, sans payer d'intérêts, sur une durée maximale de 25 mois. Son montant est de 500 € maximum.
- ➔ La garantie Loca-pass est une garantie gratuite de paiement des loyers et charges locatives, donnée au bailleur à compter de l'entrée dans les lieux du locataire. Pendant les 3 ans qui suivent la date d'effet du bail, en cas d'impayés de loyers, Action Logement règle au bailleur jusqu'à 9 mois de loyers et charges. Le locataire rembourse ensuite, sans frais ni intérêts, les sommes avancées.

### 2. Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) :

Pour favoriser l'accès au logement, le FSL propose des garanties de paiement de loyer et des charges locatives pour une période déterminée. Le Fonds peut aussi accorder des prêts sans intérêt ou des subventions afin de couvrir :

- le dépôt de garantie exigé par le bailleur pour l'entrée dans le logement,
- le paiement du premier loyer,
- les frais d'agence,
- les frais de déménagement ou d'aménagement (assurance, achat du mobilier de première nécessité...).

Le Fonds soutient également les locataires, pour permettre leur maintien dans le logement. C'est le cas des ménages menacés d'expulsion ou confrontés à des incidents de paiement. Dans ce domaine, les aides sont de même nature que

<sup>12</sup> La liste des critères se trouve au lien suivant : <https://teleservices.paris.fr/cotation/les-criteres.html>

celles proposées pour l'accès au logement (prêt ou subvention). Elles servent alors à rembourser les dettes de loyer, les frais d'huissiers ou, plus généralement, les frais de procédure engagés pour se maintenir dans le logement.

### **3. Les aides au paiement du loyer de la Caisse d'allocations familiales (CAF)**

#### **- l'aide personnalisée au logement (APL)**

L'APL est destinée à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat fixant, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail, les conditions d'entretien et les normes de confort.

#### **- l'allocation de logement à caractère familial (ALF)**

L'ALF concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui ont des enfants (nés ou à naître) ou certaines autres personnes à charge, ou qui sont mariées depuis moins de 5 ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints.

#### **- l'allocation de logement à caractère social (ALS)**

L'ALS s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF.

**Pour bénéficier de ces 3 aides, il faut remplir un certain nombre de conditions, qui sont, pour la plupart, identiques<sup>13</sup> :**

- il faut supporter les coûts du logement (loyer ou remboursement de prêt)
- il faut que le logement soit sa résidence principale et qu'il soit occupé au moins huit mois par an par soi-même ou son conjoint (ou concubin), ou par une personne à sa charge.
- Il faut que les ressources propres du ménage et celles des personnes qui vivent sous son toit ne dépassent pas certains plafonds.
- Il faut que le logement occupé soit décent, avec un confort minimum et conforme aux normes de santé et de sécurité. Sa superficie doit être au moins égale à :
  - 9 m<sup>2</sup> pour une personne seule ;
  - 16 m<sup>2</sup> pour deux personnes (auxquels il faut ajouter 9 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire) ;
  - et dans le cas de l'ALF, 70 m<sup>2</sup> pour huit personnes ou plus.

### **4. Les aides spécifiques :**

Il existe aussi des aides propres à la commune où l'on réside.

A Paris par exemple, de nombreux dispositifs aident à assumer les dépenses liées au logement, telles que Paris logement familles, Paris logements familles monoparentales, etc.

Il existe aussi une aide spécifique de la Ville de Paris pour les allocataires du RSA qui s'appelle l'allocation logement complémentaire de la Ville de Paris (ALCVP).

Le montant de l'ALCVP est plafonné à 183 euros par mois pour une famille et à 122 euros par mois pour une personne.

***A noter :*** Les aides au logement sont calculées sur les revenus annuels du foyer d'il y a 2 ans (année en cours - 2).

*Toutefois, en cas de difficultés telles que la perte brutale d'un emploi (à condition que l'on n'ait pas pu l'anticiper) ou la séparation d'un couple, la CAF procède à un abattement de 30% des revenus annuels du foyer d'il y a 2 ans, pour faire son calcul.*

**Pour conclure, il faut rappeler qu'avoir un logement est un droit. Pourtant, son accès dépend des choix politiques faits par le gouvernement. C'est pourquoi tous les citoyens doivent défendre ce droit coûte que coûte pour parvenir à un changement d'orientation politique qui garantisse son accès à chacun.**

<sup>13</sup> Si ces conditions ne sont pas remplies, la CAF peut néanmoins accorder l'allocation de logement, par dérogation.