

guide Logement

JE CHERCHE UN NOUVEAU LOGEMENT

*Tout savoir sur les recherches
à effectuer pour trouver un toit
à Paris et en Ile de France*

février 2011



**Fondation
Abbé Pierre**
pour le logement
des défavorisés

LE LOGEMENT ET VOUS...

Trouver un logement est partout de plus en plus difficile. En région parisienne, l'exercice se révèle être un véritable parcours du combattant.

Nombreuses sont les causes de découragement ou d'abandon. Les obstacles sont d'autant plus difficiles à franchir quand on ne connaît pas les principales règles à respecter, les démarches ou encore les documents essentiels à connaître pour faciliter **sa recherche d'un nouveau logement**.

Ce guide, réalisé par l'Espace Solidarité Habitat de la **Fondation Abbé Pierre**, a pour but de vous présenter des pistes possibles auxquelles il faut penser quand on cherche un nouveau logement.

L'Espace Solidarité Habitat est un lieu **d'accès aux droits pour les mal-logés** en situation d'expulsion, d'habitat indigne, en litige avec leur hôtelier ou pensant être victime de discrimination.



Pourquoi
un guide du **logement** ?

SOMMAIRE

Qu'est-ce que je cherche ?	pages 4 et 5
Ma recherche d'un logement Hlm en 3 étapes	pages 6 à 9
Ma recherche d'une place en foyer, centre d'hébergement ou en résidence sociale...	pages 11 et 12
Ma recherche d'un nouveau logement dans le privé	pages 13 à 16
Ma recherche d'une autre solution : une chambre en hôtel, une colocation...	pages 17
Mon budget logement et les aides financières	pages 18 à 21
Mes notes	pages 22 et 23



QU'EST-CE QUE JE CHERCHE ?

En fonction du budget dont je dispose, de la superficie minimum dont j'ai besoin, de l'urgence de ma situation... quel type de logement dois-je chercher ?

... un logement dans le parc social ou dans le parc privé ?

... un logement définitif ou temporaire ?

	dans le parc social ↓	dans le parc privé ↓
un logement définitif ...	logement HLM	location vide ou meublée (loyer libre)
un logement temporaire ...	foyer, centre d'hébergement, résidence sociale...	chambre dans un hôtel meublé, colocation

qu'est-ce que je cherche ?

QU'EST-CE QUE JE CHERCHE ?

Pour obtenir un **logement Hlm**, les délais d'attente peuvent être longs, notamment pour les ménages qui demandent uniquement Paris et ceux qui recherchent des grands logements.

Pour obtenir un **hébergement** (hébergement d'urgence, foyer, résidence sociale...), il est conseillé de se rapprocher d'un travailleur social qui pourra vous aider à déposer votre candidature auprès des gestionnaires. Là encore, les délais d'attente peuvent être longs.

Trouver un **logement définitif dans le parc privé** est surtout une question de ressources financières, de ténacité et de chance. Dans le parc privé, les propriétaires sont libres de fixer le loyer qu'ils souhaitent, d'où l'extrême diversité dans les prix pratiqués. Un 3 pièces vide aujourd'hui à Paris se loue entre 18 et 30 euros/m²/mois.

Les hôtels meublés, malgré leur manque de confort, sont souvent complets et ils restent pourtant la dernière solution pour les personnes en situation d'urgence. Sachez toutefois que si vous payez au mois une chambre dans un hôtel meublé, vous pouvez bénéficier d'une allocation logement.

Devant le prix des loyers et la pénurie des offres se développe, notamment chez les jeunes célibataires, le système de **colocation**. Certains sites internet spécialisés en la matière existent.



MA RECHERCHE D'UN LOGEMENT EN 3 ÉTAPES

Étape n°1 - Je dépose un dossier de demande de logement en Mairie

Je le remplis correctement avant de le rapporter avec toutes les pièces justificatives demandées. La taille du logement que je demande doit correspondre à la composition de mon ménage.

••• Je souhaite un logement sur Paris, je m'adresse à la Direction du Logement et de l'Habitat au **6 rue Agrippa d'Aubigné dans le 4^e arrondissement** ou dans l'un des points d'accueil logement en mairie d'arrondissement.

••• Je souhaite un logement dans une commune de la région parisienne, j'habite ou pas dans cette commune, je m'adresse à la mairie de cette commune. Je ne suis pas obligé de résider dans la commune souhaitée pour faire ma demande.

Attention

De nombreuses communes refusent de vous inscrire si vous ne résidez pas dans la commune.

Un refus d'inscrire une demande de logement social peut présenter **des critères discriminants. N'hésitez pas à demander des explications par écrit ainsi que les conditions d'inscription.**

comment
je cherche?



MA RECHERCHE D'UN LOGEMENT EN 3 ÉTAPES

Étape n°2 - Je sollicite les autres réservataires

Les différents partenaires qui ont financé la construction de logements sociaux disposent d'un certain nombre de logements réservés et pour lesquels **ils peuvent proposer des candidats : c'est ce qu'on appelle les contingents.**

Chaque réservataire est donc en mesure de recevoir des candidatures de demandeurs de logement.

Les principaux réservataires sont :

1. **les mairies** (pour Paris, la Ville de Paris et les mairies d'arrondissement),
2. **la préfecture,**
3. **l'action logement** (ex « 1% logement »),
4. **les bailleurs sociaux.**

❖ Particularité parisienne : le contingent de la Ville de Paris est, pour moitié, utilisé par la Mairie de Paris et, pour l'autre moitié, **par les mairies d'arrondissement.** Pour connaître les démarches à effectuer pour obtenir une proposition sur le contingent de la mairie d'arrondissement : dossier ou fiche spécifique à remplir, rencontre avec un élu ou un chargé de mission... , **il faut s'adresser à la mairie de l'arrondissement où l'on demeure.**



MA RECHERCHE D'UN LOGEMENT EN 3 ÉTAPES

❖ Le dépôt des dossiers de candidature auprès des services des **préfectures** varie en fonction des départements (dépôt par les demandeurs en direct, transmission par les services des mairies ou envoi par un travailleur social), le mieux est de se renseigner auprès de son assistante sociale ou des **services de sa mairie**.

❖ Si je suis salarié, je sollicite mon **employeur** pour connaître les possibilités d'attribution dans le cadre de l'**action logement** afin de déposer une demande. Ensuite, je prends contact avec le collecteur dont dépend mon entreprise, et qui reçoit les demandes, pour suivre l'avancement de mon dossier.

❖ Certains **bailleurs sociaux** acceptent directement les dossiers des demandeurs de logements qui seront examinés par leur propre commission. Le contenu du dossier à remplir et les pièces à fournir varient en fonction des bailleurs. Dans mon dossier, je n'oublie pas de joindre une lettre d'accompagnement pour motiver ma demande.

Dans le cadre d'**un accord collectif**, dans chaque département, l'Etat et les bailleurs sociaux (ainsi que la Ville de Paris et les collecteurs de l'action logement pour Paris) se sont engagés à reloger sur leurs contingents respectifs des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales. L'accord assigne aux bailleurs sociaux signataires des objectifs chiffrés en terme de relogement des personnes défavorisées.

Renseignez-vous auprès d'un travailleur social pour savoir si vous pouvez prétendre à ce dispositif.



comment
je cherche ?

MA RECHERCHE D'UN LOGEMENT EN 3 ÉTAPES

Étape n°3 - Je renouvelle et j'actualise mon dossier

Chaque année, je renouvelle ma demande et ce, auprès de chaque réservataire à qui j'ai envoyé un dossier. Attention, si je ne renouvelle pas ma demande de logement en Mairie, mon ancienneté est alors perdue. Quel que soit le nombre de réservataires sollicités par département, je ne dois avoir qu'un seul numéro d'enregistrement par département (le plus ancien).

Attention

Je vérifie que mon numéro unique prend bien en compte l'année de ma première demande.

Exemple : 093 **02 98** 0115874 ; *02 c'est le mois (février) et 98 l'année de la première demande (1998).*

Je n'attends pas le renouvellement annuel pour actualiser ma situation auprès de chaque réservataire si ma situation a changé. Je signale tout changement important au niveau de ma situation familiale (nouvel emploi, baisse ou hausse de salaire, naissance d'un enfant...) ou de ma situation locative (avis d'expulsion, saturnisme, arrêté d'insalubrité ou de péril...).

Si je ne cherche pas uniquement sur Paris, je n'oublie pas de le préciser dans mes dossiers de demande de logement.

Je ne néglige pas un **contact avec un élu ou un travailleur social** pour leur faire part de ma situation locative ou sociale.

Si je refuse une proposition, je dois donner par écrit des motifs sérieux pour ne pas être pénalisé.



LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO)

Depuis la loi du 05 mars 2007, instituant le Droit au logement opposable, l'Etat doit garantir un logement décent et autonome à ceux qui ne peuvent y accéder ou de s'y maintenir par leurs propres moyens.

Dès lors, vous avez la possibilité de saisir la **commission de médiation de votre département sans délai** (se renseigner auprès de votre préfecture) si vous êtes dans l'une des situations suivantes :

- Ne pas avoir reçu de proposition de logement adaptée à sa demande de logement social dans un délai dit « anormalement long » et fixé par arrêté préfectoral dans chaque département,
- dépourvu de logement,
- menacé d'expulsion sans relogement,
- hébergé ou logé temporairement dans un logement de transition,
- logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
- logé dans un local « manifestement suroccupé » ou non décent si vous avez au moins un enfant mineur, ou bien si vous présentez un handicap ou avez à votre charge une personne handicapée.

Cf. guide spécifique « la loi Dalo : comment ça marche ? »



comment
je cherche ?

MA RECHERCHE D'UNE PLACE EN FOYER

Ma recherche d'une place en foyer, centre d'hébergement ou résidence sociale...

Pour trouver une place en foyer ou dans un centre, il est conseillé de se rapprocher d'un travailleur social qui pourra vous aider à déposer votre candidature auprès des gestionnaires.

Quelques centres peuvent être directement sollicités par les demandeurs comme :

ADOMA, 42, rue de Cambronne, 75015 Paris

www.adoma.fr

Pour les moins de 30 ans, consultez le site de **l'Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes** (UNAHJ)

www.unhaj.org

Pour les moins de 25 ans, consultez le site de **l'Association des résidences et des foyers de jeunes** (ARFJ)

www.arfj.asso.fr

Pour les étudiants, consultez le site du **Crous** www.crous-paris.fr pour une place en résidence ou le site www.adele.org pour une place en résidence privées.

Les Foyers Logements sont des établissements qui offrent des logements adaptés aux personnes âgées autonomes. Sur Paris, les Résidences appartements et les Résidences services sont gérées par le CASVP. Pour connaître les autres structures, renseignez-vous auprès d'un **Point Paris Emeraude (PPE)**.



MA RECHERCHE D'UNE PLACE EN FOYER

Pour les **personnes sans abri**, en appelant le 115, vous pouvez connaître les lieux d'hébergement où les places sont disponibles. Des associations proposent un hébergement d'urgence accessible directement (liste consultable sur le site de la Mairie de Paris).

Droit à l'hébergement opposable (Daho)

Si vous avez effectué, sans résultat, des démarches pour avoir accès à un hébergement), votre droit à un hébergement peut être reconnu au titre de la loi du 5 mars 2007 sur le Droit à l'hébergement opposable (Daho). Pour cela il faut déposer un dossier auprès de la Préfecture de votre département. En cas d'avis favorable, l'administration sera tenue de vous proposer un accueil en structure d'hébergement.

cf. guide spécifique « la loi Dalo : comment ça marche ? »



comment je cherche ?

MA RECHERCHE DANS LE PRIVÉ

Si vos ressources le permettent, vous pouvez parallèlement à la recherche d'un logement Hlm, chercher à vous loger dans le privé. Après d'un propriétaire, vous aurez souvent à justifier de revenus équivalents à 3 ou 4 fois le loyer demandé.

À Paris, les locations se sont conclues en 2009 à un loyer moyen de 21,8 euros/m².
Source : Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP)

Etape 1 - Je fais savoir autour de moi que je suis à la recherche d'un logement (amis, collègues de travail, commerçants...). Le bouche-à-oreille reste l'un des meilleurs moyens de dénicher un logement dans le parc privé.

Etape 2 - Je consulte les annonces, soit dans la presse écrite soit sur **internet** et je peux aussi me présenter dans les **agences immobilières**.

Si je consulte les petites annonces :

- je les lis attentivement,
- je ne sélectionne que les annonces qui rentrent dans le cadre de ma recherche,
- j'ai sélectionné une annonce, je téléphone immédiatement,
- j'ai près de moi du papier et un crayon pour prendre note de toute information utile qui me sera donnée,
- avant de téléphoner, je pense à ce que je vais dire : je dois être clair, précis et naturellement poli,
- je prépare à l'avance le message que je laisserai sur le répondeur,
- dès que j'obtiens un rendez-vous, je demande les pièces que je dois fournir pour les apporter le jour de la visite,
- je prépare le rendez-vous pour la visite d'un logement (voir les conseils page suivante).



MA RECHERCHE DANS LE PRIVÉ

Ce que je dois savoir avant de louer

Je vais signer un contrat de location

Je veille à ce que mon bail indique le montant du loyer et celui des charges locatives, la date de début de la location, le montant du dépôt de garantie, le descriptif et la surface du logement.

Je vais faire un état de lieux

Il doit être établi, en ma présence, le jour de la remise des clefs. Un second état des lieux sera établi à mon départ. Ce document décrit avec précision l'état du logement pièce par pièce. Je conserve un exemplaire après signature du propriétaire et de moi-même. Attention : mal établi à mon entrée, il peut se retourner contre moi à mon départ. Je garde tous les justificatifs des travaux que j'effectue.

Je vais verser un dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est limité à un mois de loyer sans les charges. Il garantit le respect de mes obligations (par exemple, le paiement des réparations locatives). Je dois récupérer le dépôt de garantie dans un délai de 2 mois après la remise des clés du logement.

Il ne peut être révisé ni en cours de bail, ni lors du renouvellement du bail. Il ne produit pas d'intérêts à mon profit.



comment
ça se passe ?

MA RECHERCHE DANS LE PRIVÉ

Je vais payer un loyer principal...

Je ne verse jamais d'argent liquide, je règle par chèque en indiquant l'ordre de la personne à laquelle je le remets (de manière à m'assurer d'avoir à faire au bon propriétaire), par mandat ou virement.

Si j'en fais la demande, la quittance est obligatoire. Elle doit mentionner le détail des sommes en distinguant le loyer et les charges. Si j'effectue un paiement partiel, mon propriétaire est tenu de me délivrer un reçu.

Mon loyer peut être révisé une fois par an, soit à la date prévue au contrat de location, soit à sa date d'anniversaire. Aucune augmentation ne peut avoir lieu en cours de bail.

...et des provisions sur charges

Je paye mensuellement des provisions sur les charges du logement. Elles comprennent la consommation d'eau, l'entretien de l'ascenseur, le nettoyage, l'entretien et la consommation d'électricité des parties communes. La liste des charges à payer par le locataire est limitée (décret du 26 août 1987). **Les provisions sur charges ne sont qu'une estimation.** Une fois par an, on fait les comptes. En fonction du montant des provisions que je lui ai versé et des consommations réelles, mon propriétaire me demande un complément ou me rembourse un trop-perçu. **Attention**, si les provisions sur charges sont peu importantes, le propriétaire risque de demander un complément au moment des comptes. Lors d'une visite, je pense toujours à demander ce que comprennent les provisions sur charges.



MA RECHERCHE DANS LE PRIVÉ

ATTENTION...

À certaines annonces qui renvoient sur des « **marchands de listes** » qui font payer une cotisation en échange de listes de logements à louer, sans aucune garantie de résultat.

À la législation sur les **locations meublées**, différente de celle des locations vides (il est plus facile notamment pour un propriétaire de donner congé).

Aux personnes qui louent des logements sans en être les vrais propriétaires, vous risqueriez alors de vous retrouver en procédure d'expulsion.

À un propriétaire ou une agence qui refuse de vous louer un bien, qui exige des garanties financières supplémentaires (ou refuse sans motif valable de vous restituer votre dépôt de garantie). N'hésitez à vous rapprocher de professionnels pour savoir s'il ne s'agit pas de **critères discriminants**.

Lors de vos contacts avec des propriétaires, pensez à leur parler de la Garantie des Risques Locatifs (GRL). Elle vise à apporter des garanties en cas d'impayés, de dégradations locatives et de frais contentieux sur toute la durée du bail et sans exigence de caution. Les bailleurs doivent s'acquitter d'une prime d'assurance. Les bailleurs ayant souscrit une assurance garantissant les obligations locatives n'ont pas le droit de demander aux locataires « une caution ».



comment ça se passe ?

MA RECHERCHE D'UNE AUTRE SOLUTION

Ma recherche d'une autre solution : une chambre en hôtel, une colocation...

Aujourd'hui, **l'hôtel** reste malheureusement la seule solution pour avoir un toit pour le soir même et sans avoir à fournir un dossier complet... Il n'existe pas d'annuaire des établissements qui offrent une prestation digne de ce nom. Le mieux, pour trouver une **chambre décente** est de prendre les adresses d'hôtels meublés qui peuvent être remis parfois par les **services sociaux** et de se rendre sur place pour demander si une chambre est disponible (et ainsi vérifier l'état de l'hôtel). Sachez toutefois que si vous payez au mois une chambre dans un hôtel meublé, vous pouvez bénéficier de **l'allocation logement**.

D'autres solutions peuvent être trouvées comme la **colocation inter-générationnelle**, pour les **apprentis ou étudiants**. Sur Paris, des associations mettent en relation seniors et jeunes et s'assurent du bon fonctionnement de la colocation (coordonnées sur le site de la Ville de Paris).



MON BUDGET LOGEMENT...

Il est important d'évaluer le **budget nécessaire** à son installation pour ne pas être pris au dépourvu au moment de l'emménagement et faire face aux premières dépenses.

Ce budget comprend principalement :

- le premier loyer + les provisions pour charges,
- le dépôt de garantie (1 mois de loyer hors charges),
- l'assurance (qui est obligatoire),
- la mise en service de l'électricité et éventuellement du gaz,
- la mise en service du téléphone,
- les frais d'agence (1 mois de loyer hors charges pour les logements dans le parc privé),
- les frais d'installation (travaux divers),
- les frais de déménagement possibles.

ATTENTION...

Je dois absolument m'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion et éventuellement vol), mon bailleur va me demander un justificatif au moment de la signature du contrat de location.

Les aides pour payer mon loyer

Je bénéficie par l'intermédiaire de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), sous conditions de ressources et de logement¹, d'aides financières pour alléger la charge de mon loyer.

¹ Les conditions d'obtention de l'allocation logement sont : occuper un logement répondant à des normes minimales de salubrité (WC à l'intérieur, tout-à-l'égout, installation de chauffage) et de taille (9 m² pour une personne, 16 m² pour 2 personnes, + 9 m² par personne en plus). Le logement doit être ma résidence principale et il ne doit pas y avoir de lien de parenté entre le propriétaire et le locataire.



combien ça coûte ?

ET LES AIDES FINANCIÈRES

Soit de l'Aide Personnalisée au Logement - APL si le logement est conventionné par la CAF comme les Hlm, ou certains foyers, **soit de l'Allocation Logement – AL** pour les autres logements.

L'Allocation Logement peut être versée directement à mon propriétaire. Elle est suspendue si mon logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril et peut l'être en cas d'impayés de loyers.

Les Aides complémentaires de la Ville de Paris

Le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris attribue aux ménages à revenus modestes et sous certaines conditions (notamment de ressources et de durée de résidence et de domicile à Paris), des aides financières pour les soutenir dans leurs dépenses de logement. Par exemple :

- « Paris logement » aide aux personnes seules, couple avec un enfant ou sans enfant qui consacrent au moins 30 % de leurs ressources à leur loyer,
- « Paris logement famille » aide aux familles d'au moins deux enfants ou un enfant handicapé,
- « Paris logement familles monoparentales »,
- « Paris énergie familles » pour les dépenses d'électricité et de gaz,
- « l'Allocation chute brutale de ressources »,
- « l'Allocation familiale pour le maintien à domicile d'un parent âgé ».

Si vous souhaitez bénéficier de l'une de ces aides, adressez-vous au Centre d'Action Sociale de votre arrondissement.



MON BUDGET LOGEMENT...

Le LOCA-PASS ou la GRL

Le LOCA-PASS est un dispositif permettant d'obtenir une aide pour payer le dépôt de garantie et la caution (uniquement pour un logement Hlm).

Dans le parc privé, il existe la **Garantie des Risques Locatifs ou GRL** qui est à la charge des propriétaires. Il s'agit d'un contrat d'assurance qui couvre les propriétaires contre les risques d'impayés, notamment. En cas d'impayés, le bailleur s'adresse à son assureur qui l'indemnise directement. Le remboursement des sommes indemnisées s'effectue exclusivement auprès de l'assureur.

Peuvent souscrire une GRL uniquement les propriétaires bailleurs, personnes physiques ou morales, du parc privé qui louent des logements nus ou meublés à titre de résidence principale, dont le montant total du loyer mensuel (charges et taxes locatives comprises) est inférieur ou égal à 2 000 euros à un locataire dont le taux d'effort n'excède pas 50 % de ses revenus.

Les bailleurs ayant souscrit une assurance garantissant les obligations locatives n'ont pas le droit de demander aux locataires « une caution ».

Pour plus d'informations, consultez le site www.grl.fr



qu'est-ce qu'il faut faire ?

ET LES AIDES FINANCIÈRES

Le Fonds de Solidarité pour le Logement - FSL

Les demandes se font par l'intermédiaire du référent social. Le FSL accorde, sous certaines conditions, des aides financières aux personnes et aux familles :

- aides pour faciliter l'accès à un logement locatif durable pour les personnes sans logement, hébergées ou logées temporairement ;
- aides pour favoriser le maintien dans le logement (impayés de loyer, menace d'expulsion) ;
- aides pour le maintien et la fourniture d'énergie.



LIEUX RESSOURCES POUR RÉPONDRE À VOS QUESTIONS

...✦ Les services logements de votre mairie

...✦ Les agences départementales d'information sur le logement (ADIL)

ADIL DE PARIS

Site : www.adil75.org
E-mail : contact@adil75.org
Tél : 01 42 73 50 50

ADIL DE SEINE-ET-MARNE

Site : www.adil77.org
E-mail : info@adil77.org
Tél : 08 20 16 77 77

ADIL DES HAUTS-DE-SEINE

Site : www.adil92.org
E-mail : adil92@adil92.org
Tél : 08 20 16 92 92

ADIL DES YVELINES

E-mail : conseil@adil78.org
Tél : 08 20 16 78 78

ADIL DE SEINE-SAINT-DENIS

Site : www.adil93.org
E-mail : adil93@wanadoo.fr
Tél : 08 20 16 93 93

ADIL DE L'ESSONNE

Site : www.adil91.org
E-mail : adil.91@wanadoo.fr
Tél : 08 20 16 91 91

ADIL DU VAL-DE-MARNE

Site : www.adil94.org
E-mail : info@adil94.org
Tél : 08 20 16 94 94

ADIL DU VAL D'OISE

Site : www.adil95.org
E-mail : secretariat@adil95.org
Tél : 08 20 16 95 95

...✦ Espace Solidarité habitat - Mission Ile-de-France

Fondation Abbé Pierre
esh.fap@fondation-abbe-pierre.fr
tél : 01 44 64 04 40 - fax : 01 44 64 04 52



FONDATION ABBÉ PIERRE
www.fondation-abbe-pierre.fr