

GUIDE DE L'ACCÈS AU LOGEMENT DES RÉFUGIÉS STATUTAIRES



**à destination des équipes du dispositif national d'accueil
des demandeurs d'asile et des réfugiés statutaires**

Décembre 2009

Ce guide a été élaboré sous la direction de :

Fatiha MLATI,
Directrice de l'intégration – emploi/logement

et

Etienne ANTELME
Responsable de service

Rédigé par :
Camille COMBOURIEU, Florence GAUDEAU,
Aurore JOURDAN, Soumia POUGHON,
Vincent PROSPER

Illustration de couverture :
GettyImages

Le projet national RELOREF - rechercher un logement pour les réfugiés statutaires -
est soutenu par le Fonds européen pour les réfugiés
et le Ministère de l'immigration, de l'identité nationale et du développement solidaire

Paris - Décembre 2009

GUIDE DE L'ACCÈS AU LOGEMENT DES RÉFUGIÉS STATUTAIRES

**à destination des équipes du dispositif national d'accueil
des demandeurs d'asile et des réfugiés statutaires**

Ce guide a été élaboré dans le cadre du projet RELOREF, soutenu et financé par le Ministère de l'immigration, de l'intégration, de l'identité nationale et du développement solidaire, et par le Fonds européen pour les réfugiés

Décembre 2009

Les cahiers du social n° 23 bis

AVANT-PROPOS

Le projet RELOREF¹ lancé en 2004, soutenu par le Fonds européen pour les réfugiés et le Ministère de l'immigration, de l'intégration, de l'identité nationale et du développement solidaire est un outil qui s'inscrit dans le schéma national de l'accueil des demandeurs d'asile et des bénéficiaires de la protection internationale. Son action vise à soutenir en priorité la fluidité nécessaire du dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés statutaires et à permettre à ces derniers d'élaborer un parcours d'intégration par l'accès à l'emploi et au logement.

Le projet prévoit notamment le développement et la gestion d'un parc de logements relais de 127 appartements mobilisant une capacité théorique de 605 places au 31 décembre 2009 destinés aux réfugiés statutaires sortant de CADA. Cette activité s'inscrit dans le cadre de l'article L711-2 du CESEDA à savoir : *« L'étranger qui a obtenu le statut de réfugié en application du présent livre VII et a signé le contrat d'accueil et d'intégration prévu par l'article L.311-9 bénéficie d'un accompagnement personnalisé pour l'accès à l'emploi et au logement. A cet effet, l'autorité administrative conclut avec les collectivités territoriales et les autres personnes morales concernées ou souhaitant participer à cet accompagnement une convention prévoyant les modalités d'organisation de celui-ci »*.

Par ailleurs, les activités menées en matière de développement de partenariats dans les domaines de l'accès aux droits, du logement et de l'emploi, de veille législative, de capitalisation et diffusion de bonnes pratiques permettent aux acteurs de l'insertion de répondre aux missions qui sont les leurs et par la même de garantir un traitement aussi favorable que possible en matière d'accès aux droits des réfugiés statutaires tout en favorisant leurs parcours d'intégration conformément à la Convention de Genève.

Concernant le secteur du logement chacun sait que celui-ci est complexe, soumis à des évolutions permanentes, c'est pourquoi le guide de l'accès au logement des réfugiés statutaires a fait l'objet d'une réactualisation. Droit au logement opposable, nouvelles modalités administratives d'accès au logement social, garantie des risques locatifs, accession sociale à la propriété sont les principales évolutions législatives et réglementaires qui figurent dans cette nouvelle édition.

Ce guide est au service de l'ensemble des acteurs de l'asile. Sa diffusion, très large, vise à enrichir le savoir et le savoir-faire de l'ensemble des acteurs engagés en faveur de l'intégration des réfugiés statutaires. Que chacun puisse s'en saisir pour parfaire son action en matière d'accompagnement vers l'autonomie des bénéficiaires de la protection internationale.

Fatiha MLATI,
Directrice de l'intégration – France terre d'asile

¹ REchercher un LOgement pour les REFugiés statutaires

SOMMAIRE

INTRODUCTION	10
• Les évolutions de la politique du logement en France	10
• Les principales caractéristiques du logement des immigrés	13
• L'insertion par le logement des réfugiés	14
 CHAPITRE I — LES SOLUTIONS DE SORTIE DES CADA	 17
 LES CENTRES D'HEBERGEMENT ET DE REINSERTION SOCIALE (CHRS)	 19
• Qu'est ce qu'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale ?	19
• Les missions	20
• Les conditions d'admission	20
• Les conditions de prise en charge	20
• Les CHRS, avantages et inconvénients	21
• Comment faire une demande de place en CHRS ?	21
<i>Les Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS)</i>	23
 LES CENTRES PROVISOIRES D'HÉBERGEMENT (CPH)	 24
• Qu'est ce qu'un Centre Provisoire d'Hébergement ?	24
• Les missions	24
• Les conditions d'admission	25
• Les conditions de prise en charge	26
• Les CPH, avantages et inconvénients	26
• Comment faire une demande de place en CPH ?	27
 LES RESIDENCES SOCIALES	 29
• Qu'est-ce qu'une résidence sociale ?	29
• Les missions	30
• Les conditions d'admission	30
• Les conditions de prise en charge	31
• Les résidences sociales, avantages et inconvénients	31
• Comment faire une demande de place en résidence sociale ?	32
<i>Les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT)</i>	33
<i>Les Foyers de Travailleurs Migrants (FTM)</i>	34
<i>Les maisons-relais</i>	35

LE LOGEMENT TEMPORAIRE	37
L'INTERMÉDIATION LOCATIVE	37
• Qu'est-ce que l'intermédiation locative ?	37
• Qu'est-ce que la gestion locative adaptée ?	38
• Les principes de l'intermédiation locative	38
• L' aide publique à la sous-location : aide aux suppléments de gestion locative ou aide aux surcoûts de gestion lié à la gestion locative	42
• Le bail glissant	42
• L'intermédiation locative, avantages et inconvénients	43
• Comment faire bénéficier les réfugiés d'un dispositif d'intermédiation locative ?	44
<i>Le dispositif Solibail</i>	45
<i>Les dispositifs de sécurisation financière des associations pratiquant la sous-location</i>	46
<i>Expérimentation d'un nouveau dispositif : la résidence temporaire</i>	47
L'HEBERGEMENT ALT	48
• Qu'est-ce que le logement temporaire ?	48
• Qu'est-ce que l'ALT ?	48
• Les modalités d'attribution	49
• Les modalités de versement	49
• Les conditions d'hébergement	50
• Le logement temporaire, avantages et inconvénients	50
• Comment faire une demande d'ALT ?	51
<i>Les logements-relais RELOREF</i>	53
LE PARC PUBLIC	55
LES CRITERES D'ATTRIBUTION ET DE PRIORITE	55
• Les critères d'admission et les critères d'attribution	55
• Les critères de priorité	56
• Les accords collectifs	56
• Les « réservataires » et le « contingent préfectoral »	57
• Les commissions d'examen des demandes prioritaires	58
• Les commissions prioritaires, avantages et inconvénients	59
LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX	61
• La constitution de la candidature et le numéro unique (NU)	61
• Réforme du numéro unique et instruction de la demande d'attribution d'un logement social	62
• Les commissions d'attribution des logements locatifs sociaux	63

• Les commissions d'attribution des logements locatifs sociaux : avantages et inconvénients	64
• Les commissions de médiation	64
<i>La convention-cadre Etat/Union Sociale pour l'Habitat</i>	66
<i>Accelair « nouveau départ »</i>	67
LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE	68
• Les bénéficiaires du DALO	68
• Le recours amiable devant la commission de médiation	69
• Le recours contentieux devant le tribunal administratif	71
CHAPITRE II – LES ACTEURS PUBLICS DU LOGEMENT	74
L'ETAT	78
L'ECHELON DEPARTEMENTAL	78
• Les compétences du préfet	78
• Les compétences des directions départementales interministérielles	79
<i>Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)</i>	81
<i>L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)</i>	83
LES COLLECTIVITES TERRITORIALES	87
LE DEPARTEMENT, L'EPCI, LA COMMUNE	87
• Les compétences du conseil général	87
• Les compétences des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)	87
• Les compétences des communes	89
<i>L'échelon régional</i>	90
LES BAILLEURS SOCIAUX	91
• Qu'est-ce qu'un logement HLM ?	91
• Les différents types de bailleurs sociaux	91
• Les différents types de financements	93
L'ANIL ET LES ADIL	97
• Qu'est ce que l'ANIL ?	97
• Que sont les ADIL ?	97
CHAPITRE III – LES ACTEURS PRIVES DU LOGEMENT	99
LES ACTEURS PRIVES DU SECTEUR LIBRE	101
LES RESEAUX D'AGENCES ET DE PROPRIETAIRES	101

• Les agences immobilières	100
• Les administrateurs de biens	102
• Les études de notaires	102
• Les marchands de liste	103
<i>La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)</i>	104
<i>L'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS)</i>	105
<i>L'Union Nationale de la propriété Immobilière (UNPI)</i>	106

LES ACTEURS PRIVES ET ASSOCIATIFS

DU SECTEUR SOCIAL107

LES ORGANISMES COLLECTEURS D'ACTION LOGEMENT

(EX-1% LOGEMENT)107

• Qu'est ce qu'Action Logement ?	107
• A quoi sert la PEEC ?	108
• Les organismes nationaux gestionnaires d'Action Logement	109
• Les organismes collecteurs : les CIL	109
• Les services des organismes collecteurs d'Action Logement	110
• Comment bénéficier des services des CIL ?	110

LES AGENCES ET SERVICES IMMOBILIERS SOCIAUX111

• Qu'est-ce qu'un service immobilier social ?	111
• Les missions et services	112
• Les conditions d'admission et de prise en charge	113
• Comment bénéficier des services d'une agence immobilière sociale ?	113

<i>La Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL)</i>	114
--	-----

LES PACT115

• Qu'est ce que le Mouvement PACT ?	115
• Les activités des PACT	115
• Les PACT, partenaires des institutions	116
<i>Le protocole de partenariat PACT / France Terre d'Asile</i>	117
• Où se renseigner ?	117

QUELQUES AUTRES RESEAUX ASSOCIATIFS118

• Habitat & Humanisme	118
• Habitat & Développement	119
• La Fondation Abbé Pierre pour le logement des Défavorisés (FAP)	119
<i>Le projet RELOREF de France Terre d'Asile</i>	121
<i>La plate-forme francilienne de promotion de l'insertion par la mobilité-PRIM</i>	122

CHAPITRE IV – LES AIDES A L'ACCÈS AU LOGEMENT124

LES AIDES EN DROITS OUVERTS126

LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT126

- Qu'est-ce que les aides personnelles au logement ?126
- Qui peut en bénéficier ?126
- Les critères d'attribution127
- Les conditions d'attribution127
- Le montant et les modalités d'attribution128
- Comment faire une demande d'aide personnelle au logement ?128

L'aide à la mobilité : la prime de déménagement de la CAF129

LES AIDES D'ACTION LOGEMENT131

- L'avance LOCA-PASS131
- Comment bénéficier des aides du LOCA-PASS ?132
- Le MOBILI-PASS132
- Les services en réseau CIL-PASS134

LE FOND DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT (FSL)136

- Qu'est-ce que le FSL ?136
- Le fonctionnement du FSL ?136
- Que couvrent les aides à l'accès au logement ?137
- L'accompagnement social lié au logement (ASLL)137
- La disparition de l'aide à la médiation locative139
- Les conditions d'attribution139
- A qui s'adresser ?139

Le Programme Départemental d'Insertion (PDI)140

LA GARANTIE DES RISQUES LOCATIFS141

- Qu'est-ce que la garantie des risques locatifs ?141
- Le public éligible142
- Les garanties offertes au bailleur142
- Le rôle des compagnies d'assurance143
- Les démarches à suivre143

LES AIDES SUR DOSSIER144

LES AIDES DE LA CAF144

- Les aides à l'équipement mobilier et ménager144
- Les secours et prêts d'honneur145

Les Centres Communaux et Intercommunaux d'Action Sociale (CCASS/CIAS) 146

LES AIDES À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ	152
• Les démarches préalables à la mise en œuvre du projet d'accèsion à la propriété	152
• Les dispositifs d'aide à l'accèsion à la propriété	153
CHAPITRE V – L'ACTION SOCIALE LIÉE AU LOGEMENT	156
LES ATELIERS RECHERCHE LOGEMENT	157
• Qu'est-ce qu'un Atelier Recherche Logement (ARL) ?	157
• L'organisation des ARL	157
• Les thématiques des ARL	158
• Monter un ARL collectif en CADA	159
• L'élaboration des projets logement individuels	160
L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIE AU LOGEMENT	162
• Qu'est-ce que l'ASLL ?	162
• Le contenu de l'ASLL	162
• La mise en œuvre de l'ASLL	163
• Comment obtenir une mesure individuelle d'ASLL ?	163
• Comment devenir prestataire de mesures d'ASLL ?	164
LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT PERENNE	165
• Faire une demande de logement social	165
• La validité de la demande	166
<i>Les dérogations au principe de l'avis d'imposition N-2</i>	167
<i>Les titres de séjour pour l'accès au logement social</i>	168
• L'attribution d'un logement social	169
• Cibler sa recherche d'un logement dans le parc privé	169
• Où rechercher un logement privé ?	169
• Rencontrer un propriétaire bailleur	170
<i>Éviter les discriminations</i>	172
CONCLUSION	173
LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES	175
LEXIQUE	178
BIBLIOGRAPHIE	184
ADRESSES UTILES	187

INTRODUCTION

Les évolutions de la politique du logement en France

Les premières formes de logements sociaux proviennent d'initiatives privées comme en témoigne l'apparition de **cités ouvrières** au XIX^{ème} siècle. La révolution industrielle entraîne la concentration de populations, souvent étrangères, dans des régions où elles sont contraintes de s'installer pour y travailler. Ces nouvelles populations ouvrières, venues de régions ou de pays éloignés, doivent donc être rapidement logées à proximité de leur lieu de travail. C'est ainsi qu'en 1853, d'importantes cités ouvrières apparaissent à l'initiative des industriels du textile de Mulhouse.

Dans la **seconde moitié du XIX^{ème} siècle**, les conditions d'habitation des ouvriers se dégradent, et la pénurie de logements est de plus en plus alarmante. C'est avec la loi Siegfried du 30 novembre 1894 que sont créées les Habitations à bon marché (HBM), qui incitent à la mise à disposition de logements à prix social par une exonération fiscale des sociétés de construction. Cette loi est complétée par la loi Strauss de 1906 qui permet aux départements et communes d'intervenir dans le secteur du logement social, légitimant ainsi l'action publique dans ce domaine. En 1908, la loi Ribot encourage **l'accession à la propriété** en étendant les dispositions fiscales favorables de la loi Siegfried à l'acquisition de terrains.

Ces avancées législatives connaissent une efficacité limitée dans la pratique. Pour tenter de remédier à ces difficultés et répondre aux demandes des syndicats de locataires, la loi du 23 décembre 1912, dite loi Bonnevey, crée les offices publics d'habitations à bon marché, qui sont des établissements publics. Le **service public du logement** est créé.

L'importance des mouvements sociaux et la crise du logement qui s'accroît conduisent au vote de la loi Loucheur de 1928 qui fixe un programme global de construction et introduit un nouveau type de **logement dit « à loyer moyen »**. L'effort financier engagé par l'Etat dans le cadre de cette loi ne sera pas renouvelé dans la période de l'entre deux guerres.

Au lendemain de la guerre, parmi les problèmes urgents à résoudre, la France est confrontée à une crise du logement dont les causes

ne sont pas seulement dues aux dégâts considérables provoqués par les bombardements mais aussi aux conséquences de la politique menée précédemment, qui n'a pas pris en compte l'**exode rural massif**. Le gouvernement décide alors par une ordonnance du 28 juin 1945 modifiée le 26 octobre 1945, d'instituer un prélèvement sur les loyers, destiné à alimenter une "**Caisse nationale pour l'amélioration et l'entretien de l'habitat rural et urbain**", transformée en "Fonds national d'amélioration de l'habitat" (FNAH), dont la gestion fut confiée au Crédit foncier de France. Le FNAH est devenu en 1971 l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH).

Dans les **années 50 et 60**, la modernisation économique et la restructuration territoriale qui en découle accentuent le besoin de loger la main d'œuvre. D'autre part, des mouvements de protestation parfois violents font apparaître au grand jour la gravité de la situation. Dans ce contexte une intervention massive de l'Etat s'impose. L'appellation Habitations à loyers modérés (HLM) se substitue à Habitations à bon marché et indique que le logement social doit désormais assumer une vocation beaucoup plus large et répondre aux demandes formulées par une population qui ne se limite pas aux seules classes ouvrières mais inclue également les classes dites moyennes.

En 1953 est créé le **1^{er} logement** qui consiste en la contribution obligatoire des entreprises à l'effort de construction (1 % de la masse des salaires pour les entreprises de plus de 10 salariés), fournissant ainsi des ressources supplémentaires pour la réalisation de logements sociaux. L'année suivante, à la suite de l'appel de l'Abbé Pierre, l'État s'engage massivement dans l'effort de construction de logements, notamment sous la forme de grands ensembles. Jusqu'au début des années 70, on assiste à une période dite de « **rénovation urbaine** », dominée par une production massive répondant aux besoins quantitatifs de logements.

Dans les années 70, le gouvernement va mettre l'accent sur la priorité à donner à l'amélioration qualitative de l'habitat. Une importante réforme de la politique du logement va alors être engagée suite aux rapports Nora-Eveno¹ et Barre² de 1976. Après l'effort de reconstruction de l'après-guerre, l'Etat s'intéresse à nouveau à l'habitat ancien et à sa réhabilitation. En outre, le gouvernement entend favoriser

¹ Simon Nora et Bertrand Eveno, *Rapport sur l'amélioration de l'habitat ancien*, La Documentation française, Paris, 1976.

² Raymond Barre, *Rapport de la Commission d'étude d'une réforme du financement du logement*, La Documentation française, 1976.

l'aide à la personne, plutôt que l'aide à la pierre, afin de solvabiliser la demande. Cette réforme permet en particulier l'instauration d'une nouvelle aide au logement pour les locataires du parc HLM, l'**aide personnalisée au logement** (APL), avec en contrepartie la signature d'une convention entre le propriétaire du logement et l'État.

C'est au cours des années 80 que va émerger la notion de **droit au logement**. Tout d'abord, en 1982, la loi Quillot rééquilibre les droits du locataire face au propriétaire, puis la loi Mermaz de 1989 va qualifier le droit au logement de **droit fondamental**.

Des mesures vont ensuite être prises pour favoriser l'accès au logement des plus démunis. Ainsi, la **loi Besson de 1990**, dite « loi pour le logement des plus défavorisés » instaure un certain nombre de dispositions en faveur de « toute personne éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence ». Cette loi prévoit notamment la mise en place de Plans Départementaux d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD³) et la création des Fonds de Solidarité Logement (FSL⁴). Mais le constat, huit ans plus tard, du développement et de l'aggravation des phénomènes d'exclusion⁵ a conduit à la promulgation de la **loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions** du 29 juillet 1998 qui vise à l'adaptation et au renforcement des dispositifs existants.

Le 13 décembre 2000 est votée la **loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain** (SRU) afin de rendre les politiques urbaines plus cohérentes. Elle fixe l'objectif de 20% de logements sociaux dans des villes des agglomérations de plus de 50 000 habitants. Mais le problème du mal-logement est loin d'être résolu comme en témoignent les 28 rapports consacrés au logement élaborés par 21 instances différentes sur la seule période 2002-2005.

La **loi DALO** du 5 mars 2007 s'inscrit dans la continuité des actions entreprises en faveur des personnes éprouvant des difficultés d'accès au logement mais représente surtout un tournant en accordant des droits nouveaux aux personnes n'étant pas en mesure d'accéder à un logement par leurs propres moyens ou de s'y maintenir. **Le droit au logement** devient désormais **opposable** ce qui lui confère

³ Cf. chapitre II, « L'Etat », « L'échelon départemental ».

⁴ Cf. chapitre IV, « Les aides à l'accès au logement », « Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) ».

⁵ Voir le rapport, *Promouvoir le droit au logement, contribution à l'évaluation de la loi du 31 mai 1990*, La Documentation française, 1998.

sa justiciabilité. Le demandeur rentrant dans les critères du DALO peut ainsi se prévaloir de son droit au logement devant une commission de médiation et, si ce recours n'aboutit pas, former un recours contentieux devant le juge administratif en engageant la responsabilité de l'Etat. La loi désigne expressément l'Etat comme le garant de ce droit et fait peser sur lui une obligation de résultat. C'est donc une rupture par rapport aux politiques conduites jusque-là en faveur des personnes en difficulté puisque la loi de 1990 avait fixé une simple obligation de moyens à la collectivité.

La **loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion** (MLLE), en date du 27 mars 2009, s'inscrit dans le prolongement des réformes antérieures et vise principalement à favoriser la production de logements et à lutter contre l'exclusion. Elle touche l'ensemble des secteurs du logement, parc privé et parc public, l'organisation, le statut et le champ d'intervention d'acteurs tels que le 1 % logement, les organismes de logement social, l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), et les associations agissant en faveur du logement des personnes démunies. Selon le gouvernement, les 3 objectifs majeurs de la loi sont :

- soutenir l'activité de la construction ;
- permettre aux classes moyennes d'accéder à la propriété ;
- favoriser la mobilité dans le parc HLM.

Les principales caractéristiques du logement des immigrés

Plus de 200 000 personnes arrivent chaque année en France en provenance de pays tiers⁶. Quelles sont leurs conditions de logement à leur arrivée en France et les besoins qui en résultent ? Même si les immigrés se dirigent traditionnellement vers des segments spécifiques du parc de logement, il reste très difficile d'appréhender convenablement leurs besoins et l'évolution de leurs modes de logement.

Les immigrés sont généralement confrontés à une dynamique de ségrégation pouvant enclencher une série de mécanismes d'inégalité ou d'exclusion. On observe ainsi des phénomènes de concentration sociale et ethnique qui peuvent être la conséquence de populations

⁶ Moyenne obtenue par rapport aux flux d'immigration recensés entre 2002 et 2007 par l'INED (Institut national d'études démographiques).

qui n'ont pas le choix et se dirigent vers les segments du marché qui leur restent accessibles. Pendant longtemps, ils ont aussi expérimenté les marges du logement ordinaire, enchaînant bidonvilles, habitat de fortune et logements insalubres, avant d'accéder pour certains à la propriété, et pour d'autres au parc social. Dans ce second cas, ils tendent néanmoins à résider dans les fractions les moins attractives du parc public, subissant une relégation qui ne semble pas s'atténuer avec le temps. Le rapport annuel de l'Observatoire des zones urbaines sensibles (ZUS) constate ainsi la forte concentration des populations immigrées dans les quartiers relevant de la politique de la ville, constat répété depuis le début des années 80.

En revanche, les implications de l'immigration sur les besoins en matière de logement n'ont que rarement été étudiées. En effet, s'il est difficile de procéder à une estimation solide du solde migratoire annuel à l'échelle nationale, il l'est d'autant plus à l'échelle d'un bassin d'habitat (département, commune ou quartier). Par conséquent, les politiques d'immigration se préoccupent plus des questions d'emploi que des conséquences en matière de logement. Pour l'essentiel, les immigrés se sont débrouillés seuls pour se loger⁷.

Par ailleurs, les immigrés se dirigent dans un nombre limité de départements. Leur répartition géographique fait apparaître une concentration dans les grandes aires urbaines, notamment en Ile-de-France, Rhône-Alpes et Paca. Ils se retrouvent ainsi sur les secteurs les plus tendus du marché en termes d'accès au logement.

Enfin, le statut d'occupation des immigrés est marqué par une plus faible proportion de propriétaires. En 2006, seulement 39 % des ménages immigrés sont propriétaires de leur logement, contre 59 % pour les ménages non-immigrés⁸.

L'insertion par le logement des réfugiés

Est reconnue réfugiée toute personne « qui [...] craignant avec raison d'être persécutée du fait de sa race, de sa religion, de sa nationalité, de son appartenance à un certain groupe social ou de ses opinions politiques, se trouve hors du pays dont elle a la nationalité et qui ne peut ou, du fait de cette crainte, ne veut se réclamer de la protection de ce pays [...] ». La France, en ratifiant la **convention de**

⁷ Patrick Simon "Le logement et l'intégration des immigrés", Logement et Habitat, 1998.

⁸ Données issues de la dernière enquête Logement de l'INSEE, en juillet 2006.

Genève du 28 juillet 1951, souscrivait à ce principe et s'engageait à accueillir sans réserve les réfugiés fuyant de telles persécutions.

Elle a pour ce faire mis en place un système d'accueil : le Dispositif National d'Accueil (DNA), qui comprend aujourd'hui environ 20 000 places en Centres d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA) et un peu plus de 1000 places réservées aux réfugiés, en Centres Provisoires d'Hébergement (CPH).

A l'heure actuelle, **ce système est en crise**. Les tensions croissantes sur le marché du logement en France génèrent depuis quelques années un engorgement des structures d'hébergement doublé d'un allongement des durées de séjour des réfugiés accueillis, censés sortir rapidement du dispositif vers le logement de droit commun.

Cette saturation constitue un problème structurel pour les CADA, qui voient leurs missions premières – l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement social, administratif et médical des demandeurs d'asile – largement remises en cause par la présence non négligeable en leur sein de réfugiés statutaires. La plupart de ceux-ci nécessitent en effet de bénéficier d'un travail d'insertion fort éloigné des pratiques habituelles d'accompagnement juridique et de « gestion de l'attente » des intervenants sociaux des CADA. **Confrontés à cette réalité, les CADA ont donc de facto développé des activités d'insertion des réfugiés**, hors de tout cadre réglementaire et sans appui spécialisé, en sus de leur travail avec les demandeurs d'asile.

Or, le problème de la sortie de CADA des réfugiés va bien au-delà de la question, interne au secteur de l'asile, de la répartition entre places CADA et CPH. **C'est à la crise du logement dans son ensemble que doivent faire face les responsables de CADA**, comme d'ailleurs, ceux des autres structures d'hébergement.

En l'absence de réponse « interne » au problème de la sortie de CADA, les centres cherchent à développer des compétences en matière d'insertion par le logement d'un public aux caractéristiques bien spécifiques mais relevant juridiquement du droit commun. Ils n'en ont pas toujours les moyens. Car **le secteur du logement est lui aussi un secteur mouvant, complexe et même parfois opaque**, au sein duquel s'enchevêtrent une série de dispositifs plus ou moins adaptés à la population dont il est ici question. Or, c'est la compréhension profonde du fonctionnement de ce secteur, et donc la possibilité d'en exploiter les possibilités, qui permettra aux CADA de gagner du temps et ainsi de **rétablir l'équilibre entre leurs mis-**

sions réglementaires, l'accueil et l'accompagnement des demandeurs d'asile, et celles auxquelles ils sont amenés à se confronter, l'insertion par le logement des réfugiés.

Les problématiques relatives au logement des réfugiés sont à bien des égards particulières. **Les difficultés « classiques » rencontrées lors de la recherche d'un logement sont dans leur cas exacerbées par la situation sociale hybride dans laquelle ils se trouvent.** Assimilés, de par leur statut, aux nationaux, et donc au droit commun, ils n'en sont pas moins handicapés par leur méconnaissance de la langue et du fonctionnement de la société française, par la précarité de leurs conditions d'hébergement, qui les maintient dans une situation d'urgence permanente, par leur absence d'attaches et de repères...

Ainsi, si les réfugiés souffrent de handicaps qui justifieraient le recours à des dispositifs d'aide à l'accès au logement, ils ne sont pas pour autant assimilables aux autres catégories de « personnes défavorisées » visées par les politiques publiques du logement. Les réfugiés relèvent d'un processus d'insertion, et non de « réinsertion ». A l'obtention du statut, ils ont tout à construire : projet professionnel, vie sociale, points de repère... **S'ils n'ont que peu d'espoir de mobiliser un logement par leurs propres moyens, ils présentent pourtant toutes les garanties d'une adaptation rapide à leur nouvel environnement.** L'application des dispositifs classiques de logement des personnes défavorisées à tous les réfugiés sans prise en compte de leur niveau d'autonomie présente donc le risque de créer, effectivement, de la « désocialisation » là où il n'en existait pas au départ...

Toute la difficulté réside donc, pour les CADA, dans le maniement de ces dispositifs pas tout à fait adaptés à la situation des réfugiés, mais que l'on peut tenter d'utiliser au mieux – dès lors que l'on en connaît les subtilités. Le présent guide a été conçu dans cette optique. Il s'attachera à les présenter dans leur ensemble, en commençant par les structures et modes d'hébergement mobilisables par les réfugiés, puis le cadre et les acteurs du logement des personnes défavorisées, pour terminer par les aides financières et l'action sociale liée au logement.

Il est destiné aussi bien aux responsables de CADA qu'aux intervenants sociaux en charge de la « sortie » des réfugiés. Il a vocation à être accessible à tous, en particulier aux néophytes, et à aborder les thèmes de la manière la plus concrète possible.

• CHAPITRE I •

LES SOLUTIONS DE SORTIE DES CADA

La question de la sortie de CADA des réfugiés statutaires ne s'est pas toujours posée de façon aussi aigüe que depuis ces dernières années. Fut un temps où les réfugiés sortaient de CADA pour intégrer un CPH ou un logement social relativement facilement et surtout, rapidement. A l'heure actuelle, alors que près de 13 % des places de CADA sont occupées par des réfugiés statutaires⁹, l'engorgement du dispositif d'accueil se fait sentir de manière criante.

La durée de séjour en CPH s'est en effet considérablement allongée, passant de 200 jours en moyenne en 1994 à 333 jours en 2008. L'accès au parc public s'est restreint pour certaines catégories de population, dont les réfugiés. Le parc privé reste pour la majorité d'entre eux inaccessible. Ces éléments cumulés sont en partie constitutifs de la « crise » du dispositif national d'accueil, expression dont les acteurs de l'asile sont désormais familiers.

Ses conséquences sont néfastes à tous niveaux, puisqu'elle modifie la fonction des CADA, et par conséquent des CPH. Les intervenants sociaux des CADA sont amenés à pratiquer un travail d'insertion qui n'entre pas dans le cadre de leurs missions réglementaires¹⁰, et auquel ils ne sont pas forcément préparés. Les CPH n'accueillent plus que les familles en grande difficulté, celles qui n'ont aucun espoir de pouvoir intégrer rapidement un logement autonome en bail direct. Les missions des uns et des autres se diluent dans la gestion de l'urgence, plaçant les personnels des structures d'hébergement dans une position complexe vis-à-vis des usagers¹¹.

Pour les usagers également, les conséquences de cette situation sont lourdes. Au terme d'une procédure de reconnaissance du statut longue et douloureuse durant laquelle prévaut l'incertitude, les réfugiés se voient notifier l'injonction de sortir du CADA qui les a

⁹ Source : « Etat du Dispositif National d'Accueil des demandeurs d'asile et réfugiés en 2008 » ; OFII ; avril 2009.

¹⁰ Ces missions sont précisées par la circulaire du 24 juillet 2008 relative aux missions des centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) et aux modalités de pilotage du dispositif national d'accueil (DNA).

¹¹ Sur ce sujet, voir le 10^e rapport du Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées, « L'Hébergement d'urgence : un devoir d'assistance à personnes en danger », décembre 2004.

hébergés, dans un délai de trois mois, renouvelable une fois¹². Ce délai réglementé impose aux CADA de trouver des solutions de sortie très rapidement. Or, l'accès à un logement pérenne nécessite plus de temps de recherche et d'attente que l'accès à des structures d'hébergement. Ainsi, ces mois destinés à travailler l'insertion par le logement et/ou par l'emploi peuvent, in fine, déboucher sur une sortie vers un autre dispositif temporaire, ou vers un hébergement dont la qualité est bien inférieure à celle qui leur était offerte en CADA. Certains « parcours résidentiels » sont ainsi fortement accidentés. C'est principalement le cas pour les ménages réfugiés issus des CADA d'Ile de France ou de la région PACA. Dans les faits, leur séjour en CADA en tant que réfugiés statutaires retarde la possibilité, pour eux, d'entamer le processus psychologique qui leur permettra de se sentir chez eux en France, de « poser leurs bagages ».

Face à ces constats conjoncturels, les CADA ont pris l'habitude de diversifier les recours aux modes de logement et d'hébergement « spécialisés ». La sortie des réfugiés étant un impératif avec un délai réglementaire pour les CADA, il faut frapper à toutes les portes. Cependant, dans le panel des solutions disponibles, toutes ne conviennent pas à tous les ménages : selon la situation socioprofessionnelle du ménage supposé « sortir », on mobilisera plutôt un dispositif prévoyant un suivi social poussé, un hébergement collectif ou encore un logement en bail direct...

¹² Circulaire interministérielle n°DPM/ACI3/2007/184 du 3 mai 2007 relative aux modalités d'admission dans les centres d'accueil de demandeurs d'asile et de sortie de ces centres.

LES STRUCTURES D'INSERTION

Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)

Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), structures de prise en charge des populations les plus démunies, jouent un rôle primordial dans la politique de lutte contre les exclusions. Ils accueillent en effet chaque année près de 500 000 personnes en situation de « rupture » sociale, notamment du point de vue du logement.

➤ Qu'est ce qu'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale ?

Un Centre d'hébergement et de réinsertion sociale est une structure accueillant les « **personnes et les familles qui connaissent de graves difficultés**, notamment économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion, en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale »¹³.

Les CHRS sont des établissements privés, la plupart du temps gérés par des associations, ou des établissements publics gérés par des organismes publics (centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, structures dépendant du conseil général), et financés par les Directions départementales de la cohésion sociale (DDCS), et en Ile-de-France par la « Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Ile-de-France » (DRIHL-IF). Ils entrent dans la catégorie des **établissements sociaux** et médico-sociaux régis par la loi de 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale : ils doivent donc être habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale. Cette

habilitation définit les catégories de bénéficiaires ainsi que les objectifs poursuivis et les moyens mis en œuvre par le CHRS. Elle est assortie d'une convention passée entre l'organisme gestionnaire et la DDCS – précisant le **projet de l'établissement** et ses modalités d'accueil et de fonctionnement.

Les CHRS sont des structures diversifiées, dont les missions peuvent être très différentes selon ce que contient leur projet social : certains CHRS prennent la forme d'un centre d'accueil et d'orientation (CAO) sur les dispositifs d'urgence du département, d'autres, d'un service d'accueil de jour, d'autres encore, de « centres d'adaptation à la vie active » (CAVA), structures de prise en charge des personnes démunies sur le plan administratif et socioprofessionnel, à travers la dispense d'ateliers, animations, entretiens... Quant aux CHRS qui proposent un hébergement, ils s'organisent selon différentes formules qui vont de l'accueil de nuit au logement ordinaire. Ils peuvent être collectifs, regroupés et/ou « éclatés » ou « diffus » (c'est-à-dire que l'organisme loue des logements qui ne se trouvent pas nécessairement dans le même ensemble immobilier). Ils peuvent également proposer des logements individuels en sous-location avec ou sans « bail glissant », ou encore des logements « temporaires » ; voire même le cautionnement et l'accompagnement de personnes locataires en nom propre.

¹³ Article L.345-1 du Code de l'action sociale et des familles.

➤ Les missions

Les CHRS ont pour mission d'assurer « l'accueil, notamment dans les situations d'urgence, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse »¹⁴.

Cette définition globale se traduit par 4 missions principales :

- **l'accueil** et l'orientation des personnes en détresse, notamment en urgence ;
- **l'hébergement** ou le logement, individuel ou collectif, dans ou hors les murs ;
- le soutien ou **l'accompagnement social** ;
- **l'insertion** sociale et professionnelle.

Les CHRS n'ont pas obligation de remplir l'ensemble de ces missions : ils peuvent ne les assurer que partiellement, en fonction du contenu de la convention qui les lie à l'Etat et de leur habilitation. Ainsi, certains CHRS ne pratiquent-ils pas d'hébergement, mais seulement des activités d'insertion.

➤ Les conditions d'admission

La catégorie de personnes pouvant être accueillies en CHRS n'a cessé de s'élargir au fur et à mesure de l'évolution de la législation, pour répondre aujourd'hui à une définition globale et non limitative, fondée sur la notion de « **grave difficulté** ». Il revient donc aux responsables des dispositifs de veille sociale ainsi qu'aux responsables de centre d'évaluer la « gravité » des difficultés rencontrées par les personnes souhaitant intégrer un CHRS.

L'habilitation du CHRS définit plus précisément la ou les catégories de publics

que l'établissement s'engage à accueillir. Ensuite, c'est au responsable du centre de décider d'admettre ou non une personne ou famille. La décision d'accueil, lorsqu'elle est positive, est transmise sans délai au préfet.

L'accompagnement est un axe fondamental de l'activité des CHRS, qui va de la prévention à l'accès aux droits et à l'insertion. Il couvre de nombreux domaines tels que la santé, la vie familiale, l'emploi et le logement, ou encore le domaine judiciaire. Il prend forme autour de l'accueil de la personne, de l'évaluation de sa situation personnelle, de l'élaboration d'un projet et de sa mise en œuvre. Les CHRS peuvent ainsi intervenir à différents moments du processus d'insertion, depuis l'accueil de première urgence jusqu'à la prise en charge à plus long terme des personnes les plus désocialisées ; certains d'entre eux assurent l'ensemble des phases de ce processus.

➤ Les conditions de prise en charge

➤ **Le statut d'occupation** : les personnes prises en charge sur le plan du logement par un CHRS sont « hébergées », ce qui signifie que le logement qu'elles occupent leur est prêté à titre gracieux pour une durée courte. Les droits et devoirs du « prêteur » et de « l'hébergé » sont plus souples que ceux du bailleur et du locataire : en effet, les articles du Code civil qui régissent le « prêt à usage » restent assez vagues et généraux.

➤ **Les modalités de prise en charge** : les règles qui définissent, au final, les relations entre les deux parties

¹⁴ Article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles.

sont surtout contenues dans le « contrat de séjour » obligatoire depuis la loi de 2002. Est également fourni à chaque personne hébergée une « charte des droits et libertés de la personne accueillie » ainsi que le règlement de fonctionnement de l'établissement. Enfin, un « projet d'établissement » définit les objectifs généraux du centre en matière de prestations.

▷ **La durée de prise en charge** : celle-ci n'est plus limitée depuis la loi de lutte contre les exclusions de 1998. Elle est librement déterminée par le responsable du centre lors de la décision d'admission. Cependant la durée de référence correspond toujours aux six mois de prise en charge précédemment institués, même si ceux-ci ne correspondent plus à la réalité.

▷ **La participation financière** : elle est fixée par arrêté préfectoral sur la base d'un barème prenant en compte les ressources du ménage accueilli ainsi que des dépenses restant à sa charge pendant la période d'accueil¹⁵. Ainsi, après acquittement de cette participation, un minimum de ressources doit être laissé à la disposition du ménage.

▷ Les CHRS, avantages et inconvénients

▷ **Les avantages** : les CHRS pratiquant l'hébergement sont susceptibles de réagir rapidement à une situation d'urgence. L'insertion fait en outre partie de leurs missions réglementaires. Certains sont spécialisés dans l'accueil de publics spécifiques – familles mono-

parentales, personnes handicapées – auxquels les réfugiés statutaires correspondent parfois. Ils bénéficient alors d'une prise en charge adaptée.

▷ **Les inconvénients** : les occupants des CHRS sont en situation d'« hébergement », à l'instar des occupants des CADA. Or, à statut d'occupation égal, certains CHRS ne pourront proposer aux réfugiés un accompagnement aussi adapté et spécialisé que celui dispensé en CADA. Il faut donc veiller à ne pas orienter de familles déjà autonomes sur des CHRS consacrés aux situations d'urgence (« centres d'hébergement d'urgence ») ou à certains cas particuliers (comme l'hébergement des SDF par exemple). En outre, les CHRS sont confrontés aux mêmes difficultés de fin de prise en charge que les CADA et les Centres provisoires d'hébergement¹⁶.

▷ Comment faire une demande de place en CHRS ?

La demande de prise en charge au titre de l'aide sociale à l'hébergement peut être réalisée **directement par le ménage, ou par son référent social**. Deux solutions peuvent être envisagées :

- soit la demande passe **par le dispositif de veille sociale**, c'est-à-dire par le 115, par un « Service d'Accueil et d'Orientation » (SAO), ou par un « Centre d'Accueil et d'Orientation » (CAO). Ces deux dernières structures sont des

¹⁵ Cf. décret n° 2001-576 du 3 juillet 2001, relatif aux conditions de fonctionnement et de financement des CHRS, et arrêté du 13 mars 2002 portant application de l'article 8 du décret.

plates-formes d'orientation et de conseil, souvent co-gérées par les CHRS locaux. Il existe également, selon les départements, des permanences d'accueil spécialisées ou encore des services d'urgence sociale ;

- soit la demande est faite **directement auprès du centre** ; pour les personnes en situation d'urgence, elle peut même se faire par présentation spontanée et anonyme.

Si l'admission en CHRS est prononcée par le responsable du centre, le ménage signe une demande d'admission à l'aide sociale accompagnée de documents justificatifs, qui est immédiatement transmise au préfet (en pratique à la DDCS) qui donne, ou non, son consentement. L'admission est réputée acceptée lorsque le représentant de l'Etat n'a pas fait connaître sa décision dans le délai d'un mois. Lorsque la durée d'accueil prévisible n'excède pas cinq jours, l'admission est réputée acquise d'office.

La prise en charge, dont la durée est déterminée lors de l'admission en centre, peut éventuellement être renouvelée, si la demande de renouvellement est suffisamment motivée.



Les démarches

Renseignez-vous auprès des CHRS de votre département pour savoir quels types de publics ceux-ci prennent habituellement en charge, quels sont leurs missions et leur mode de fonctionnement. N'orientez les ménages réfugiés sortant de CADA sur un CHRS que si celui-ci propose des activités d'insertion adaptées et un hébergement à moyen terme au moins.

¹⁶ Cf. chapitre I, « Les Centres provisoires d'hébergement », « Avantages et inconvénients ».

Les Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS)

Les RHVS sont des structures d'hébergement créées par la loi « Engagement national pour le logement » du 13 juillet 2006. L'objectif, dans le cadre du pacte national pour le logement en 2005, était de créer 5000 places, dont 1 600 pour le contingent préfectoral. Cet objectif a été réitéré en 2008 dans le cadre du chantier national prioritaire. Au 31 décembre 2007, 63 places étaient en service, 3 projets de RHVS de 280 places ont été lancés et 5 ou 6 projets sont en cours de montage, représentant entre 300 et 400 logements (source : DIDOL)

La RHVS est un établissement commercial d'hébergement agréé par le préfet, constitué d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés. Il n'y a pas de durée de séjour réglementaire. Les logements sont loués pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. L'exploitant doit réserver au moins 30% de sa capacité à des « personnes défavorisées », désignées par le préfet, par des

collectivités locales, ou par des associations ou personnes morales jouant un rôle dans le logement des personnes défavorisées.

Les RHVS ont été créées dans la perspective d'offrir à un public à faibles revenus mais ne présentant pas de difficultés particulières d'insertion, une alternative au recours à des hôtels meublés onéreux et de qualité médiocre. Elles seront réservées prioritairement aux sortants de CHRS. Les RHVS ne sont pas destinées aux personnes exigeant un accompagnement social ou médico-social dans la résidence.



Les démarches

Il est encore trop tôt pour évaluer la pertinence de ce nouveau dispositif au regard des besoins des réfugiés en CADA. Il est cependant probable que les RHVS constitueront une solution marginale mais satisfaisante pour certains ménages autonomes mais aux ressources faibles.

Cadre juridique

- Articles L.312-1 et L.345-1 à L.345-4 du Code de l'action sociale et des familles.
- Circulaire n°91-19 du 14 mai 1991 relative aux missions des Centres d'hébergement et de réadaptation sociale.
- Circulaire DAS n°95-42 du 22 février 1995 relative aux Centres d'hébergement et de réadaptation sociale.
- Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.
- Loi n°2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale.

Statut d'occupation et modalités de prise en charge :

- Articles 1874 à 1891 du Code civil.
- Articles L311-3 à L311-9 du Code de l'action sociale et des familles.

Concernant la participation financière en CHRS :

- Décret n°2001-576 du 3 juillet 2001 relatif aux conditions de fonctionnement et de financement des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.
- Arrêté du 13 mars 2002 portant application de l'article 8 du décret n°2001-576 du 3 juillet 2001 relatif aux conditions de fonctionnement et de financement des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Résidences hôtelières à vocation sociale :

- Article L631-11 du Code de la construction et de l'habitation.
- Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.
- Circulaire du 8 avril 2008 relative aux Résidences hôtelières à vocation sociale

LES STRUCTURES D'INSERTION

Les Centres Provisores d'Hébergement (CPH)

Créés en 1991 suite à la distinction opérée entre « demandeurs d'asile » et « réfugiés statutaires », les Centres provisoires d'hébergement (CPH) ont longtemps constitué la solution de sortie « naturelle » des réfugiés hébergés en CADA. Aujourd'hui, la disproportion entre les places en CADA (20 410 au 31 décembre 2009 avec une augmentation prévue de 1000 places sur l'année 2010) et les places en CPH (1 023 à la même date sans perspective d'augmentation sur l'année 2010) conduit à faire de ces établissements une solution quasi marginale.

➤ Qu'est ce qu'un Centre Provisoire d'Hébergement ?

Un CPH est un **CHRS spécialisé dans l'accueil des réfugiés statutaires et des bénéficiaires de la protection subsidiaire**. En tant que CHRS, les CPH sont des « établissements sociaux » intégrés dans les Schémas départementaux de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion. Ils doivent être habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale, et respecter les droits et libertés des usagers.

Les premiers centres d'accueil pour réfugiés furent créés en 1974. Or, jusqu'en 1991, tous les centres du dispositif d'accueil étaient des CPH et les réfugiés primo-arrivants avaient automatiquement droit au travail. Conséquence de l'augmentation massive de la demande d'asile après la chute du mur de Berlin et de la chute des taux de reconnaissance du statut, la distinction fut opérée entre réfugiés « en attente » d'une décision de l'OFPPA (c'est-à-dire demandeurs d'asile) et reconnus (c'est-à-dire statutaires, ayant vocation à s'installer en France), ces deux catégories bénéficiant alors de modalités d'hébergement séparées : **les CADA étaient ainsi créés, tan-**

dis que les CPH se recentraient sur l'insertion et l'accompagnement social des réfugiés statutaires.

Au 31 décembre 2009, on comptait 27 CPH en France, représentant une capacité de 1 023 places. Cette capacité est restée stable depuis 1998.

Les CPH sont pour la plupart des centres collectifs, c'est-à-dire des ensembles immobiliers uniques, mais il existe également des centres « éclatés » ou « diffus » : l'organisme gestionnaire loue dans ce cas des logements individuels qui ne se trouvent pas nécessairement dans le même ensemble immobilier. Les CPH sont pour la plupart gérés par des associations loi 1901.

➤ Les missions

Les missions générales des CPH sont les mêmes que celles de l'ensemble des CHRS. Cependant, aux termes d'une circulaire datant du 14 novembre 1996 relative au fonctionnement des CPH, ceux-ci ont pour mission particulière **de préparer l'insertion des réfugiés** statutaires arrivant en France en favorisant leur accès aux dispositifs de droit

commun. Cette mission nécessite la mobilisation de partenariats locaux avec les instances chargées des dispositifs d'insertion existants localement dans les domaines suivants : hébergement/logement, accès au RSA, accès à l'emploi et à la formation, accès aux soins, aide et action sociale. Les conditions précises de réalisation d'une telle mission sont définies dans la convention DDCCS/organisme gestionnaire que passent tous les CHRS.

Concrètement, les CPH assurent donc **l'accueil, l'hébergement ainsi que l'accompagnement social** des réfugiés statutaires. L'un des objectifs prioritaires de cet accompagnement consiste à mobiliser un logement pérenne en faveur des ménages accueillis. Un « livret d'accompagnement du réfugié » a par ailleurs été instauré par la circulaire du 14 novembre 1996 : il doit permettre d'assurer le suivi de chaque situation individuelle, d'une part, et d'évaluer la qualité de la prise en charge par le CPH, d'autre part.

Enfin, jusqu'à présent, les CPH bénéficiaient d'une dotation globale annuelle qui leur permettait d'assurer une mission fondamentale et « double » : **la formation linguistique et socioprofessionnelle** des réfugiés statutaires. Or, la loi de programmation pour la cohésion sociale votée le 18 janvier 2005 a mis en place des « contrats d'accueil et d'intégration », c'est-à-dire de contrats signés par tout étranger ayant vocation à s'insérer en France, prévoyant notamment les conditions dans lesquelles ceux-ci bénéficient d'une formation linguistique. Cette formation est désormais assurée par l'OFII et concerne toutes les catégories d'étrangers, réfugiés compris. Les financements relatifs à la formation linguistique en CPH ont donc été récemment supprimés.

➤ Les conditions d'admission

L'accès aux CPH est ouvert aux réfugiés et bénéficiaires de la « protection subsidiaire »¹⁷, personnes et familles, privés de logement et qui ont momentanément besoin d'être hébergés.

Le demandeur doit :

- être identifié administrativement comme réfugié, c'est-à-dire **être reconnu réfugié** par l'OFPPA ou la CNDA (notification de la décision, certificat de réfugié);
- répondre aux critères d'admission à l'aide sociale, c'est-à-dire **être sans logement et sans ressources** (ou sans ressources suffisantes, à apprécier en fonction de la composition familiale, en particulier lors d'une procédure de regroupement familial).

La demande est fondée sur un véritable diagnostic social, le statut de réfugié donnant par ailleurs accès à l'ensemble des dispositifs sociaux de logement de droit commun.

Certains ménages sont **prioritaires**. Les réfugiés répondant aux critères d'admission en CPH sont orientés par la commission nationale d'admission en fonction des priorités suivantes :

- réfugié reconnu depuis un an au plus ;
- familles avec enfants en bas âge ;
- jeunes majeurs (moins de 20 ans) ;

¹⁷ Les bénéficiaires de la protection subsidiaire peuvent être admis en CPH depuis la modification du Code de l'action sociale et des familles introduite par la loi du 24 juillet 2006 relative à l'immigration et à l'intégration.

- sur avis médical motivé, réfugiés ayant des problèmes de santé, mais ne nécessitant pas un accueil médicalisé ;
- femmes seules ;
- conjoint ou enfant d'un réfugié bénéficiaire d'un regroupement ou rapprochement familial officiel et ayant déposé une demande d'asile.

Ces priorités peuvent être tempérées par les capacités d'accueil disponibles, par les impératifs de répartition en fonction des compositions familiales et par les admissions dérogatoires validées par la DPM.

De fait, depuis quelques années, la priorité a été donnée aux réfugiés sortant de CADA : les personnes qui n'y ont jamais été prises en charge sont rarement admises en CPH.

➤ Les conditions de prise en charge

➤ **Le statut d'occupation** : les personnes prises en charge par un CPH sont « hébergées », de même que toutes les personnes prises en charge en CHRS.

➤ **Les modalités de prise en charge** : elles sont identiques à celles d'un CHRS classique ; cependant, la circulaire de 1996 relative au fonctionnement des CPH instituait un « livret d'accompagnement » visant à normaliser les dossiers de suivi individuel des ménages hébergés.

➤ **La durée de prise en charge** : elle est fixée à six mois, renouvelable éventuellement une fois. Toute prolongation est par définition dérogatoire et ne

peut être accordée que par la DDSC sur saisine écrite et dûment motivée par le responsable d'établissement.

➤ **La participation financière** : les réfugiés sont tenus de participer financièrement à leur hébergement. Les modalités de cette participation répondaient à des règles spécifiques jusqu'en 2001, mais sont aujourd'hui les mêmes qu'en CHRS.

➤ Les CPH, avantages et inconvénients

➤ **Les avantages** : les CPH constituent la solution la plus appropriée pour les familles de réfugiés statutaires les plus « éloignées » du logement et de l'emploi, c'est-à-dire pour les familles qui présentent une difficulté spécifique (handicap, problème de santé, famille très nombreuse, manque d'autonomie...) ou pour celles qui n'ont pu bénéficier d'aucune action d'insertion (formation linguistique, préparation du projet professionnel ou du projet de vie...) parce que le CADA qui les héberge n'en a pas les moyens.

Les CPH constituent pour ces familles l'étape logique de leur parcours résidentiel après le CADA. Elles y bénéficient d'un accompagnement étroit et adapté, leur permettant d'acquérir l'autonomie nécessaire à une bonne insertion dans la société française.

➤ **Les inconvénients** : les CPH connaissent depuis quelques années un problème de plus en plus important de saturation :

- la capacité d'accueil est quasi inchangée depuis 1998, alors même que le nombre de réfugiés sortants de CADA augmente. En même temps, le rapport entre places CADA et places CPH ne cesse de se dégrader : 5 % au 31 décembre 2009 contre 6.6 % au 31 décembre 2004 ;
- la durée moyenne de séjour en CPH n'a cessé de croître entre les années 90 et les années 2000 (200 jours en 1994 contre 333 en 2009, selon l'OFII). Depuis 2004, la durée moyenne de séjour avoisine les 330 jours selon l'OFII. Les prolongations de prise en charge sont dues pour l'essentiel à l'absence de solutions de sortie vers le logement autonome ;
- les chances, pour une famille de réfugiés statutaires correspondant aux critères « prioritaires », de voir aboutir une demande de prise en charge en CPH s'amoindrissent. Les dossiers de demande mettent dans tous les cas de plus en plus de temps à aboutir – ce qui prolonge le séjour en CADA.

Par ailleurs, il n'existe aucune corrélation entre les places CADA et les places CPH : l'implantation de ces derniers s'est faite sans considération des bassins les plus favorables à la mobilisation d'un emploi et d'un logement accessibles aux réfugiés statutaires.

demandeurs d'asile et des réfugiés. Il prend donc en charge la gestion des entrées dans les Centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) et également celle des entrées dans les Centres provisoires d'hébergement des réfugiés (CPH).

Pour faire une demande, il faut remplir un formulaire qui peut être obtenu auprès de l'OFII et le retourner à l'adresse suivante :

**Secrétariat de la Commission
Nationale d'Admission**

OFII
44, rue de Barge
75015 PARIS

Attention : l'admission fonctionnant sur une base nationale, le ménage candidat ne peut pas choisir le CPH vers lequel il sera orienté ; il est donc important de bien le préparer à un éventuel changement de région. Les candidats peuvent, toutefois, faire apparaître leurs « souhaits » dans leur dossier.

Comment faire une demande de place en CPH ?

Depuis 2009, l'OFII (Office Français de l'Immigration et de l'Intégration) coordonne et anime le Dispositif national d'accueil des



Les démarches

Les CPH constituent la solution la mieux adaptée aux réfugiés sortant de CADA nécessitant un accompagnement approfondi. Pour les ménages dont le processus d'insertion débute seulement, faites systématiquement une demande de place en CPH. Préparez les familles à l'éventualité d'un changement de région. Celles-ci ont intérêt à poursuivre par ailleurs leurs démarches pour mobiliser une solution de sortie, car les réponses positives d'entrées en CPH sont rares...

Cadre juridique

- Circulaire n°91-22 du 19 décembre 1991 relative à la réorganisation du dispositif national d'accueil des réfugiés et des demandeurs d'asile.
- Circulaire n°93/15 du 27 mai 1993 relative à la formation socioprofessionnelle des réfugiés hébergés en CPH.
- Circulaire MASSV/DPM n°94/21 du 14 juin 1994 relative au fonctionnement des CPH, à l'évaluation de leur activité et à la préparation des budgets 1995.
- Circulaire MATVI/DPM n°699 du 14 novembre 1996 relative au fonctionnement des CPH.
- Circulaire MES/DPM n°99/399 du 8 juillet 1999 relative aux procédures et critères d'admission dans le dispositif national d'accueil des réfugiés et demandeurs d'asile.
- Circulaire DPM/DGEFP ACI3 n°2002/457 du 19 août 2002 relative à la formation linguistique et professionnelle des réfugiés statutaires.
- Circulaire DPM/ACI3/n°2003/605 du 19 décembre 2003 relative à la déconcentration de la programmation des ouvertures de places de CADA au niveau régional et de la gestion des admissions en CADA.

LES STRUCTURES D'INSERTION

Les résidences sociales

Les résidences sociales constituent à plusieurs égards une solution de logement temporaire adaptée pour les personnes en situation de « rupture » de parcours résidentiel, ou en recherche de solution de logement temporaire dans le cadre d'une mobilité. Elles ont été créées en 1994, suite à la modification de la réglementation de ce qui s'appelait jusqu'alors les « logements-foyers (Foyer Jeunes Travailleurs (FJT), Foyer de Travailleurs Migrants (FTM)...)), afin de répondre à la demande de nombreuses personnes défavorisées, souvent isolées et ne parvenant pas à accéder aux circuits traditionnels du logement. Les maisons-relais, ainsi que les résidences d'accueil, sont également une forme spécifique de résidences sociales.

➤ Qu'est ce qu'une résidence sociale ?

Les résidences sociales sont des **logements-foyers** conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL), conçus pour être des **logements provisoires**, une étape dans un parcours d'accès au logement. Elles constituent donc un « segment » de l'offre de logement social.

Leur gestion est confiée soit directement à leur propriétaire, soit à un organisme gestionnaire. Lors de leur création, l'organisme gestionnaire doit recevoir un agrément du préfet du département¹⁸. La convention APL lie par ailleurs l'Etat en la personne du préfet, le propriétaire bailleur et le cas échéant, l'organisme gestionnaire. Y est annexé le « **projet social** » de la résidence.

Les résidences sociales ont vocation à **accueillir temporairement** des personnes ou **familles ayant des difficultés d'accès à un logement** telles que définies par le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Ces personnes ou familles n'ont

pas le statut de locataires : elles ont seulement un titre de « résident ». Les résidences sociales peuvent aussi disposer de places d'urgence financées par de l'ALT¹⁹, à hauteur de 10 % maximum de leurs capacités. Les personnes accueillies dans ce cadre sont alors « hébergées ».

Historiquement, les résidences sociales sont pour la plupart issues de la transformation des Foyers de Travailleurs Migrants (FTM) et des Foyers pour Jeunes Travailleurs (FJT) en une seule catégorie d'établissements, élargie à l'ensemble des ménages éprouvant des difficultés de logement. À terme, l'ensemble des FTM et FJT ont vocation à être transformés en résidences sociales, à l'occasion d'une demande de conventionnement à l'APL ou lors du renouvellement des conventions actuelles.

¹⁸ Seules les résidences sociales spécialisées dans l'accueil des jeunes travailleurs relèvent de la procédure d'agrément relative aux établissements sociaux et médico-sociaux. Cf. infra, « Les FJT ».

¹⁹ Aide aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées. Sur ce sujet, cf. chapitre I, « Le logement temporaire ».

Au 1^{er} janvier 2008²⁰, on recensait 80 176 places (75 224 logements) en maisons-relais, résidences-accueil, résidences sociales issues de la transformation de Foyers de travailleurs migrants (FTM), de Foyers de jeunes travailleurs (FJT)... Parmi elles, 37 137 places sont issues de la transformation de FTM en résidences sociales, 21 147 de la transformation de FJT et 17 412 constituent une offre nouvelle.

Les résidences sociales peuvent prendre la forme :

- d'un bâtiment unique, comprenant des espaces collectifs (halls, cuisines...) et des espaces privatifs répondant à certaines normes : nombre minimum de mètres carrés, présence de sanitaires... ;
- d'un ensemble de bâtiments organisés selon le même modèle ;
- d'un bâtiment à proximité duquel sont rattachés plusieurs logements « diffus » conventionnés à l'APL (ces résidences sont aussi appelées « foyers-soleil »).

➤ Les missions

Les résidences sociales constituent une étape dans un parcours d'insertion par le logement. Leur mission première consiste donc à offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement. Seuls deux types de résidences offrent une solution de logement pérenne : celles issues de la transformation des FTM et les maisons-relais²¹.

Leur création est accompagnée d'un « projet social » qui décrit, en fonction des publics ayant vocation à être accueillis prioritairement dans la résidence, les moyens mis en œuvre pour répondre à leurs besoins

et faciliter leur accès au logement ordinaire. Le projet social définit également les mesures d'accompagnement social qui peuvent être mises en place si le public accueilli rencontre des difficultés particulières. Mais cet accompagnement ne peut être ni systématique ni imposé. La plupart des occupants des résidences sociales ne bénéficient donc d'aucun suivi spécifique, ou ont recours aux dispositifs de droit commun.

➤ Les conditions d'admission

Les résidences sociales sont destinées à loger des personnes ou familles rencontrant des difficultés d'accès à un logement autonome telles que définies par le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)²², et plus particulièrement :

- les publics ayant des difficultés d'accès au logement d'ordre social ou économique ;
- les publics aux revenus modestes et en mobilité professionnelle ;
- les publics « ayant un besoin de lien social »²³ (cette désignation renvoyant aux résidents des anciens FTM ou des maisons-relais).

La convention APL et le projet social précisent par ailleurs les catégories spécifiques de publics pouvant être accueillis, deux types d'organisation étant possibles : soit

²⁰ Source : Enquête DHUP

²¹ Au sujet des maisons-relais, cf. encadré ci-dessous, « Les maisons-relais ».

²² Sur le PDALPD, cf. chapitre II, « L'échelon départemental ».

²³ Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales.

les résidences ont vocation à accueillir des publics « mixtes », en quel cas le projet social doit veiller à rendre leur cohabitation possible, soit elles sont destinées à un public particulier – jeunes, travailleurs migrants, isolés, saisonniers, familles, jeunes mères avec enfants... Dans cette dernière configuration, quelques places peuvent être réservées à d'autres types de publics.

L'attribution des places relève des **mêmes règles que celles des logements sociaux** en ce qui concerne les plafonds de ressources des publics accueillis²⁴ : s'y appliquent les plafonds de ressources habituels, qui varient selon la façon dont a été financée la résidence sociale pour sa construction (PLUS ou PLA-I)²⁵. La convention APL précise en outre les modalités particulières de gestion des attributions « réservées » par le préfet dans le cadre de son contingent. Elle peut également instituer d'autres contingents de réservation : les résidences ont en effet la possibilité de réserver une partie de leur capacité à certains de leurs partenaires dans le cadre de conventions spécifiques.

➤ Les conditions de prise en charge

▷ **Le statut d'occupation : les personnes logées en résidences sociales sont « résidentes ». Ce statut fait l'objet d'une réglementation spécifique. Les résidents sont liés au gestionnaire par un « titre d'occupation ».**

▷ **La durée de prise en charge** : les titres d'occupation sont valables un mois et renouvelables tacitement, à la volonté du seul résident dans la limite des conditions d'accueil spécifiques de la résidence.

▷ **La participation financière** : le résident doit s'acquitter d'une « redevance ». La convention APL passée entre l'Etat, le bailleur et le cas échéant le gestionnaire régit la part de redevance demandée en contrepartie de l'usage des locaux (assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables) : c'est cette part qui est prise en compte pour l'application du barème APL. La redevance totale comprend en plus un élément relatif aux « prestations annexes » (mobilier, nettoyage...). L'APL « foyer », versée en tiers-payant au gestionnaire, est plus élevée que l'APL « classique ».

➤ Les résidences sociales, avantages et inconvénients

▷ **Les avantages** : les résidences sociales constituent une solution appropriée pour les ménages situés à « mi-chemin » de l'autonomie : un accompagnement social y est généralement dispensé sans être trop lourd, et les délais d'occupation des résidences, plus longs que ceux des autres « logements de transition », permettent de sortir les ménages de l'urgence – et pose ainsi des conditions favorables à une insertion durable.

▷ **Les inconvénients** : les résidences sociales sont des établissements composés de logements autonomes et d'espaces collectifs, proposant un certain nombre de prestations hôtelières. Bien que les locaux à usage privatif contien-

²⁴ Article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation.

²⁵ Au sujet du financement des logements sociaux, cf. chapitre II, « Les bailleurs sociaux », « Les différents types de financements ».

nent tous, désormais, au minimum une « kitchenette » et une salle d'eau, le passage par une structure semi-hôtelière pour un ménage ayant déjà occupé un logement totalement autonome en CADA éclaté peut être mal vécu. Par ailleurs, certaines résidences sociales sont spécialisées dans l'accueil de personnes en situation de véritable « rupture » de leur parcours de vie - ces résidences ne sont alors pas adaptées aux réfugiés sortants de CADA.

➤ **Comment faire une demande de place en résidence sociale ?**

Chaque résidence précise, dans son projet social, les conditions d'admission, les modalités d'accès, les modalités de proposition et de désignation des résidents ainsi que les « organismes ou instances locales pouvant proposer des résidents » ; elle précise enfin « l'existence éventuelle d'une **instance locale de concertation sur les attributions** »²⁶.

Les dossiers de demande sont discutés en équipe, le **gestionnaire de la résidence sociale ayant la responsabilité de l'admission en dernier ressort**. Les procédures de demande varient d'une résidence à l'autre : pour certaines, l'orientation doit être faite par un travailleur social, pour d'autres non ; certaines associent des institutions à la commission d'attribution (DDCS, conseil général...), d'autres non, etc. Il faut donc se renseigner sur les démarches à effectuer directement auprès des résidences.



Les démarches

Les résidences sociales peuvent constituer une solution satisfaisante de sortie de CADA pour les ménages réfugiés. Renseignez-vous auprès des résidences sociales de votre département pour savoir quel type de publics elles accueillent, et quel accompagnement elles proposent. Si l'une d'entre elles vous semble adaptée au public des réfugiés statutaires, il faut alors rencontrer son gestionnaire afin de discuter avec lui de la possibilité pour le CADA de faire partie des « organismes pouvant proposer des résidents ». Il est cependant probable que l'attribution d'une place en résidence sociale à un réfugié statuaire ne se fasse pas directement, mais passe par une instance locale d'attribution fonctionnant dans le cadre du PDALPD : c'est donc à ses responsables qu'il faut dans ce cas s'adresser.

²⁶ Décret n°94-1129 du 23 décembre 1994 relatif aux conventions passées entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire pour les logements-foyers dénommés résidences sociales.

Les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT)

Les FJT sont des institutions sociales à but non lucratif régis par la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale : ils font donc à la fois partie de la catégorie des résidences sociales et de celle des établissements sociaux et médico-sociaux (cf. infra). Leur objet est de mettre à disposition des jeunes un hébergement ainsi qu'un ensemble de moyens favorisant leur insertion sociale et professionnelle.

Les FJT peuvent prendre la forme d'un foyer collectif ou d'un « foyer-soleil », c'est-à-dire d'un foyer composé en partie de logements et locaux collectifs et en partie de logements extérieurs situés dans un environnement proche.

- **Public** : jeunes de 16 à 25 ans en cours d'insertion sociale et professionnelle. Toutefois, ce public peut être élargi, par exemple aux jeunes de 25 à 30 ans, aux jeunes demandeurs d'emploi, aux jeunes couples ou aux familles monoparentales.

Tous les FJT sont appelés à devenir des résidences sociales dans les conditions prévues par la circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006. Ce passage à un nouveau statut n'a pas d'incidence sur la mission spécifique des FJT, et les procédures d'agrément (régies par la loi du 2 janvier 2002) restent les mêmes.



Les démarches

Les FJT sont susceptibles de constituer une solution satisfaisante de sortie de CADA pour les réfugiés jeunes et isolés. Renseignez-vous auprès des FJT de votre département pour connaître leurs modalités d'attribution. Leurs coordonnées sont généralement disponibles auprès des mairies.

Les Foyers de Travailleurs Migrants (FTM)

Les FTM ont été construits majoritairement dans les années 60 et 70 pour répondre aux besoins d'hébergement des travailleurs migrants isolés ne devant en principe y séjourner que provisoirement. Depuis, le visage des FTM a changé. Ces structures sont devenues des lieux de vie permanents pour la population traditionnellement accueillie, maghrébine et vieillissante, ou des lieux de logement transitoire à faible coût pour des personnes en situation de précarité économique et sociale. Certaines sont organisées sur la base de la communauté d'origine des migrants, notamment de ceux originaires de l'Afrique subsaharienne.

Les FTM sont gérés en partie par ADOMA, en partie par des gestionnaires associatifs et fédérés en grande majorité par l'UNAFO. Ils offrent des formes d'accueil diverses selon les structures : il peut s'agir d'hébergement en dortoir ou en chambre individuelle, ou bien encore d'appartements incluant des services hôteliers.

- **Public** : initialement des travailleurs immigrés. Cependant, peuvent désormais être ac-

cueillis des français célibataires ou éloignés de leur résidence principale par des obligations professionnelles et également des personnes en situation d'exclusion, notamment des petites familles lorsque la résidence sociale comprend des logements T2 ou T3 permettant de les accueillir.

Un plan quinquennal, renouvelé en 2006, a été mis en place par l'Etat afin de réhabiliter les FTM et les transformer en résidences sociales, soit à l'occasion des travaux de réhabilitation, soit à l'expiration de la convention APL.



Les démarches

Les FTM ne constituent une bonne solution de sortie que lorsqu'ils ont été transformés en résidences sociales, et que le public accueilli a été élargi à différentes catégories de population. Les FTM organisés par communautés d'origine des résidents connaissent souvent d'importantes difficultés de fonctionnement qui les rendent inaccessibles à d'autres publics.

Les maisons-relais

Les maisons-relais sont des résidences sociales fonctionnant selon des modalités spécifiques. Leur création en 2002 fait suite à l'expérimentation menée avec les « pensions de famille » depuis 1997, et vise à étendre et développer cette expérimentation. Elles doivent « répondre aux besoins des personnes qui, sans nécessiter un accompagnement social lourd, ne peuvent, du fait de leur isolement social ou affectif, trouver immédiatement un équilibre de vie dans un logement individuel autonome », selon les termes de la circulaire de 2002 réglementant les maisons-relais.

En tant que résidences sociales, les maisons-relais :

- accueillent des publics en grande difficulté d'insertion sociale, isolés et ne pouvant accéder à un logement ordinaire ;
- établissent un projet social définissant les objectifs d'accompagnement social ;
- sont conventionnées dans le cadre de l'« APL-foyer » : les résidents bénéficient de l'APL. Ils versent également une redevance mensuelle.

En revanche :

- elles n'accueillent pas une catégorie prédéfinie de public, les profils doivent être variés ;
- elles constituent un logement durable (sans limitation de durée) et non temporaire.

Les maisons-relais sont des structures de tailles réduites (10 à 25 logements, majoritairement des T1) associant des logements privatifs équipés (sanitaires et kitchenettes) et des espaces collectifs conséquents (notamment cuisine

salle à manger commune), afin de permettre une vie sociale soutenue. La majorité est constituée d'ensembles collectifs, mais une maison-relais peut être composée de logements en diffus.

Elles sont gérées par un ou plusieurs « hôtes », qui ont pour mission d'animer et de réguler la vie quotidienne, d'être à l'écoute des résidents, et d'assurer les liens avec les partenaires extérieurs.

Fin 2008, on recensait 6 183 places en maisons-relais et 2 309 places ayant un accord de financement mais non encore ouvertes. Si les créations se sont intensifiées en 2009, l'effort devra être soutenu encore d'ici 2012 pour atteindre l'objectif fixé initialement à 12 000 places dans le cadre du Chantier national prioritaire pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal-logés et porté à 15 000 dans le Plan de relance).



Les démarches

A priori, les maisons-relais s'adressent à un public souvent marqué par des parcours d'hébergement difficiles, voire par des situations d'errance, et à la recherche d'une solution de logement collectif durable. Elles ne constituent a priori pas une solution adaptée au public des réfugiés statutaires, qui ont vocation à s'autonomiser rapidement, et à accéder, à terme, à un logement locatif en bail direct.

Cadre juridique

- Articles R353-165 à R353-165-12 du Code de la construction et de l'habitation.
- Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.
- Décret n°94-1128 du 23 décembre 1994 relatif aux subventions pour l'acquisition et l'amélioration des logements-foyers dénommés résidences sociales.
- Décret n°94-1129 du 23 décembre 1994 relatif aux conventions passées entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire pour les logements-foyers dénommés résidences sociales.
- Décret n°94-1130 du 23 décembre 1994 relatif aux logements foyers dénommés « résidences sociales ».
- Circulaire n°2000/452 du 31 août 2000 relative à l'aide à la gestion locative sociale des résidences sociales.
- Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales.

Les Foyers de Jeunes Travailleurs :

- Loi n°2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale.

Les FTM :

- Circulaire 98-65 du 18 juin 1998 relative à la mise en œuvre de l'article 1^{er} de la convention du 14 mai 1997 entre l'Etat et l'UESL.
- Circulaire DPM-ACI4/CILPI n°2002-515 du 3 octobre 2002 relative à la prorogation du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants.

Les maisons-relais :

- Circulaire DGAS/SDA n°2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons-relais.
- Instruction de la DGAS du 11 mars 2003 relative aux maisons-relais.
- Loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.
- Note d'information n°DGAS/DGUHC/PIA/IUH1/2005/189 du 13 avril 2005 relative à la mise en œuvre du programme 2005 maisons-relais/pensions de famille.
- Relevé de décisions PARSA du 8 janvier 2007.
- Circulaire DGAS/DGALN/2008/248 du 27 août 2008 relative à la création de maisons-relais.

LE LOGEMENT TEMPORAIRE

L'intermédiation locative

Face à un déficit d'une offre accessible aux plus modestes et face à un nombre important de logements vacants, des collectivités territoriales ont pris l'initiative de mettre en place des dispositifs d'intermédiation locative sur leurs territoires comme par exemple à Paris le dispositif « Louez solidaire et sans risque ». L'intermédiation locative a ensuite été expérimentée fin 2008 en Ile-de-France à travers le dispositif Solibail pour ensuite être précisée par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi Mlle).

Si à l'origine, l'intermédiation locative était exclusivement pratiquée par les associations, la loi Mlle a ouvert ce dispositif aux bailleurs sociaux afin d'accroître encore l'offre de logements.

➤ Qu'est-ce que l'intermédiation locative ?

Le principe de l'intermédiation locative est la présence d'un tiers, soit un organisme privé (associations...) soit un organisme public (bailleurs sociaux...), entre le locataire et le propriétaire afin de favoriser l'accès et le maintien de ménages démunis (hébergés en hôtel, sortants de centres d'hébergement, voire dans certains cas ménages menacés d'expulsion) dans un logement autonome de droit commun tout en apportant une sécurité et des garanties au propriétaire bailleur.

L'intermédiation locative, telle que définie par la circulaire du 5 mars 2009 du ministère du logement pour la relance active à l'hébergement, est une pratique qui peut-être développée selon deux modalités distinctes. Elle reprend en cela les pratiques associatives développées depuis les années 1980, et consacrées par la loi « Besson » du 31 mai 1990 :

Le mandat de gestion : le locataire et le propriétaire sont liés par un bail de droit commun. Seule la gestion locative est confiée à un opérateur intermédiaire. Lorsqu'une structure, de type agence immobilière sociale (AIS) assure ce service, la dimension de l'accompagnement social est prise en compte et l'on parle alors de gestion locative adaptée. **La location/sous-location :** le bailleur confie son logement à bail à un organisme intermédiaire (association ou bailleur social) qui devient locataire en titre et le ménage est sous-locataire. Cet organisme intermédiaire garantit le paiement du loyer et des charges, la prise en charge des petites réparations locatives, la remise en l'état initial du bien à l'issue du bail et la prise en charge totale de la relation avec le ménage logé. Si besoin est, le ménage peut bénéficier d'un accompagnement social.

Pour pratiquer l'intermédiation locative, les organismes privés ou organismes publics doivent obtenir un agrément préfectoral « Intermédiation et gestion locative sociale » (mentionné aux articles L 365-1 et

suivants du Code de la construction et de l'habitation) rendant ces structures éligibles aux aides publiques.

➤ **Qu'est ce que la gestion locative adaptée ?**

La gestion locative adaptée est une gestion locative plus souple et plus personnalisée qu'une gestion locative classique dans la mesure où elle veille à prévenir les difficultés liées à la gestion d'un logement et à éviter les contentieux. La dynamique d'insertion est au cœur de la Gestion Locative Adaptée qui met l'accent sur la pédagogie et la proximité.

L'objet de la gestion locative adaptée : sécuriser le rapport locatif en favorisant l'accès et le maintien des personnes les plus démunies dans un logement de droit commun et en apportant une sécurité et des garanties au propriétaire bailleur.

Ainsi, tout au long du bail les associations vont assurer une gestion personnalisée du locataire à travers l'accueil, l'écoute, le suivi administratif, les liens avec les référents sociaux externes, la gestion des retards de paiement, la prévention des impayés, la maintenance, l'aide aux réparations, la gestion des sinistres, la médiation des conflits avec le voisinage, les comptes rendus aux propriétaires... Il s'agit ainsi d'assurer la médiation entre les locataires et l'ensemble des acteurs ayant un lien avec eux. Ce travail visant à prévenir tout risque lié à l'occupation du logement (impayés, dégradations, troubles de voisinage...) est le plus souvent complété par un travail d'accompagnement social à proprement parler dont l'objet est la dynamique globale d'insertion dans laquelle s'inscrit

le ménage relogé. Cet accompagnement se fait avant l'entrée dans le logement (préparation administrative, solvabilisation par la mobilisation des aides au logement, explication des documents contractuels et des engagements...) et après l'entrée dans le logement.

➤ **Les principes de l'intermédiation locative**

▷ **L'intermédiation locative dans le parc privé libre :** Le locataire, c'est-à-dire l'organisme privé ou public, étant une personne morale, ce sont en principe les dispositions du Code civil, et non la loi du 6 juillet 1989 « tendant à améliorer les rapports locatifs », qui s'appliquent. L'association locataire peut alors sous-louer son logement pour la durée du bail, sans autorisation spécifique, à moins qu'une clause du contrat de location ne l'interdise. Le bailleur et le locataire sont libres de déterminer dans le contrat de location les éventuelles conditions d'une sous-location.

Dispositions particulières :

- Le locataire ne peut céder plus de droits qu'il n'en détient lui-même ; le contrat de sous-location expire donc nécessairement à la fin du contrat de bail.
- Le bailleur dispose d'une action directe contre le sous-locataire, notamment pour l'exécution des obligations découlant du contrat de sous-location (expulsion en cas de non-paiement du loyer). Plus précisément, les organismes HLM peuvent prendre à bail des logements vacants depuis au moins un an et qui appartiennent à une ou des personnes physiques ou à une société civile immobilière (Art.

L444-2 du Code de la Construction et de l'Habitation) pour les sous-louer ensuite à des personnes physiques. Le sous-locataire est assimilé au locataire pour le bénéfice de l'AL, l'organisme HLM est assimilé au bailleur pour le versement de l'aide en tiers-payant.

Le loyer de sous-location ne peut excéder un plafond fixé en fonction de la zone géographique. L'organisme ne peut donner congé au sous-locataire que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le sous-locataire de l'une des obligations lui incombant. Le congé doit mentionner le motif allégué (art. 444-5 du CCH).

Selon l'article L444-6 du CCH « *Si, à l'expiration du contrat de location passé entre le propriétaire et l'organisme d'habitations à loyer modéré, il n'a pas été conclu de contrat de location entre le propriétaire et le sous-locataire, ce dernier est déchu de tout titre d'occupation sur le logement que l'organisme est tenu de restituer au propriétaire libre de toute occupation. Trois mois avant l'expiration du contrat entre le propriétaire et l'organisme d'habitations à loyer modéré, ce dernier est tenu de proposer au sous-locataire qui n'a pas conclu de contrat de location avec le propriétaire et qui remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitations à loyer modéré la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.* »

▷ **L'intermédiation locative dans le parc public.** En principe, il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement HLM, meublé ou non, sous peine d'amende²⁷.

Cependant, par dérogation à l'article L442-8 du Code de la Construction et de l'habitation, certains organismes ou associations peuvent sous-louer²⁸ dont :

- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale (CCH : L365-4)
- les associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap ou à des personnes âgées de moins de 30 ans.

Dans ce cadre, le locataire est assimilé au locataire pour le bénéfice de l'APL ou de l'AL et la sous-location est assujettie partiellement à la loi de 1989. Pendant la durée du contrat principal conclu entre l'organisme et le bailleur social, certaines dispositions de la réglementation HLM s'appliquent, (notamment quant aux plafonds de ressources). Les sous-locataires perdent leur droit au maintien dans les lieux en cas de rupture du contrat principal (cessation ou résiliation) ou dès le refus d'une offre de relogement correspondant à leurs besoins et possibilités. Ils perdent également ce droit lorsqu'ils ne remplissent plus, les conditions pour être logés par les organismes, conditions devant être précisées dans le contrat de sous-location.

Dispositions particulières :

- Lorsque les logements sont loués à une personne morale pour être sous-loués à titre transitoire à des personnes éprouvant des difficultés particulières (CCH : L301-111), un examen périodique contradictoire de la situation des sous-locataires

²⁷ Article L.442-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

²⁸ Article L.442-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

taires est effectué afin d'évaluer la capacité des sous-locataires à assumer les obligations résultant d'un transfert du bail à leur nom.

- Les dispositions relative à la sous-location HLM sont applicables aux Sociétés d'Economie Mixte (SEM), à l'exception de la référence au droit au maintien dans les lieux qui ne les concerne pas (articles 98 de la loi MLE et L481-2 du CCH)

▷ **L'intermédiation locative dans le parc privé conventionné à l'APL²⁹**

En principe, elle est interdite. Elle est cependant consentie aux « associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, des personnes présentant un handicap ou à des jeunes de moins de 30 ans, et aux organismes bénéficiant de l'agrément « Intermédiation et gestion locative »³⁰. Les sous-locataires sont dans ce cas assimilés aux locataires, tant pour le bénéfice de l'APL que pour leurs droits et devoirs. Le contrat de sous-location relève en effet conjointement de la convention APL (pour la durée du contrat et le prix du loyer), de la loi sur les rapports locatifs de 1989 en tant qu'elle concerne les logements conventionnés, et de la législation sur les HLM.

Dispositions particulières :

Le sous-locataire bénéficie d'un droit à la reconduction automatique de son bail sur la durée de la convention APL, qui est au minimum de neuf ans (ce qui signifie que le propriétaire ne peut donner congé à son locataire sans raisons particulières au terme de la durée du bail, généralement de trois ans). Cependant le sous-locataire perd ce bénéfice « après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à [ses] besoins et à [ses] possibilités ».

▷ **L'intermédiation locative dans le parc privé conventionné à l'Anah.**

Le régime du conventionnement Anah, issu de la loi du 13 juillet 2006, permettait, dans les conditions du Code de la Construction et de l'Habitation, la sous-location meublée ou non-meublée des logements conventionnés Anah du secteur locatif social et très social aux personnes défavorisées visées par la loi du 31 mai 1990 dite loi Besson (personnes éprouvant des difficultés particulières notamment en raison de l'inadaptation des ressources ou de ses conditions d'existence), aux jeunes, ainsi qu'aux travailleurs saisonniers, par l'intermédiaire d'associations, d'organismes privés ou publics.

Suite à la loi DALO (du 5 mars 2007) de nouvelles possibilités de sous-location ou d'hébergement dans le cadre du conventionnement Anah ont été ouvertes : en effet, les logements conventionnés Anah à loyer intermédiaire, social et très social peuvent être loués à des organismes publics ou privés dans le cas de sous-location ou d'hébergement des demandeurs reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable. D'autre part, les organismes HLM peuvent prendre à bail des logements conventionnés Anah dans le secteur social et très social.

Enfin, la loi Mlle a apporté quelques modifications d'harmonisation et d'articulation avec le régime applicable dans le secteur HLM, en ce qui concerne les organismes ou associations autorisés à prendre en location les logements pour les sous-louer, ainsi que le public visé, élargi à toutes les personnes physiques dont la situation nécessite une situation locative

²⁹ Aide Personnalisée au Logement. Sur les logements privés conventionnés, cf. chapitre II, « L'état : l'échelon départemental », « L'ANAH ».

³⁰ Article L365-4 du Code de la construction et de l'habitation

de transition, ou éprouvant des difficultés particulières (art. L.301-1 du CCH)

- * La sous-location meublée ou non meublée des logements conventionnés Anah aux personnes défavorisées loi Besson, aux jeunes ainsi qu'aux travailleurs saisonniers (article L321-9 ; art L353-20 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Les logements concernés sont ceux conventionnés avec l'Anah du secteur locatif social et très social (CCH L321-8) vide ou meublée. Le sous-locataire est assimilé au locataire pour le bénéfice de l'APL et les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 sont applicables au contrat de sous-location dans les conditions de l'article 40 III. La durée du contrat de sous-location ainsi que les modalités de reconduction et de résiliation sont calées sur celle de la location à loyer conventionné (article 353-20 alinéa 8 du CCH.).

La durée de location des logements conventionnés du secteur social et très social est de 3 ans ou 6 ans selon le statut du bailleur. Ainsi, en application du principe selon lequel on ne peut accorder plus de droits que l'on en détient, la durée du contrat de sous-location sera au maximum de 3 ou 6 ans.

Dispositions particulières :

- Pour la sous-location consentie aux personnes défavorisées visées par la loi Besson, le locataire principal peut donner congé au sous-locataire qui refuse une offre de logement correspondant à ses besoins et possibilités (art L353-20 et L442-8-1 du CCH)
- Pour la sous-location consentie à des jeunes de moins de 30 ans le sous-locata-

taire perd son droit à reconduction du bail dès lors qu'il ne répond plus aux conditions, qui sont précisées dans le contrat de sous-location, pour être logé (qualité d'étudiant, condition d'âge ou de ressources...)

- * La sous-location de logements conventionnés Anah à loyer intermédiaire, social et très social à toute personnes physique dont la situation nécessite une solution locative de transition (CCH : L321-10), ainsi que les personnes physiques éprouvant des difficultés particulières (CCH : L301-1 II)

Cela répond aux mêmes règles énoncées ci-dessus. C'est l'article L353-20 du Code de la Construction et de l'Habitat qui s'applique.

Dispositions particulières :

La durée de contrat de location (3 ou 6 ans selon le statut du bailleur) n'est pas applicable aux contrats de sous-location (art. L321-10-1 du CCH)

- * La sous-location de logement conventionnés Anah à loyer intermédiaire, social et très social exercée par les organismes HLM (art. L444-7 et L444-9 du Code de la Construction et de l'Habitation)

L'intermédiation locative par les organismes HLM renvoie au régime applicable pour la sous-location de logements vacants³¹. Ainsi, les conditions d'expiration du bail et de relogement s'appliquent (art L444-6 du CCH), certaines dispositions de la loi de 89 également, et le loyer

³¹ Voir paragraphe sur l'intermédiaire locative dans le parc privé libre

est plafonné. Cependant, des dispositions spécifiques sont applicables dans ce cas :

- le contrat entre l'organisme HLM et le propriétaire est conclu pour une durée minimale de 6 ans (ce qui correspond à la durée minimale d'une convention passée avec l'Anah)
- le contrat de sous-location est conclu pour une période d'un an. Il peut être renouvelé deux fois pour la même durée à l'initiative du bailleur qui doit proposer, trois mois avant le terme définitif du contrat, une solution de logement correspondant aux besoins et aux possibilités des sous-locataires.
- les sous-locataires peuvent mettre fin au contrat à tout moment en respectant un préavis d'un mois.

➤ **L' aide publique à la sous-location : aide aux suppléments de gestion locative ou aide aux surcoûts de gestion lié à la gestion locative**

En août 2004, la loi sur les libertés et les responsabilités locales ont élargi les compétences du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) à l'aide financière aux « suppléments de dépenses de gestion aux associations [...] qui sous-louent des logements » ou « en assurent la gestion immobilière pour le compte de propriétaires », et en janvier 2005, la loi de programmation pour la cohésion sociale a abrogé l'article de la loi de lutte contre les exclusions qui avait institué l'Aide à la Médiation Locative (ancienne aide publique dans le cadre de la gestion locative). Le coût du loyer étant théoriquement as-

sumé par le ménage occupant, l'aide aux surcoûts de gestion permet ainsi de financer l'activité de « gestion locative adaptée », c'est-à-dire le surcoût lié à la gestion « technique » du logement ainsi qu'aux interventions de médiation entre occupants et bailleurs³². Elle n'a par contre pas vocation à financer l'accompagnement social des ménages.

Le subventionnement de la gestion locative adaptée dépend donc désormais des conseils généraux en tant que gestionnaires des FSL, et est défini, le cas échéant, par les règlements intérieurs des FSL. Ces derniers décident donc seuls de l'opportunité et des modalités de soutien à la mobilisation et/ou la gestion de logement en faveur des publics défavorisés.

Cette aide ne peut porter sur les logements bénéficiant de l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées.

➤ **Le bail glissant³³**

Le bail glissant est une pratique qui consiste, pour une association, à sous-louer à un ménage « en difficulté » un logement pour une **période transitoire**, au terme de laquelle le bail établi au nom de l'association est résilié au profit d'un bail établi au nom du ménage : celui-ci devient alors locataire en titre. On dit ainsi que le bail de l'association « glisse » au ménage sous-locataire.

La pratique du bail glissant permet ainsi d'**assurer l'accès à un logement ordinaire de ménages présentant un problème de solvabilité ou d'autonomie**.

³² Cf. chapitre III, « Les agences et services immobiliers sociaux ».

³³ Voir la FAQ n°70 sur le bail glissant

Elle offre au bailleur toutes les garanties qu'il recherche, tout en laissant aux ménages le temps de stabiliser leur situation. En effet, les ménages bénéficient en principe d'un accompagnement social spécifique pendant toute la durée de la sous-location, jusqu'à ce qu'ils soient jugés aptes par l'association et par le bailleur à devenir locataires en titre.

La pratique du bail glissant n'est pas régie juridiquement en tant que telle : les trois parties, à savoir le propriétaire, le locataire et le sous-locataire, sont soumis aux règles régissant la sous-location unique-ment. **Les conditions de « glissement » du bail** en elles-mêmes ne font l'objet d'aucune réglementation particulière et **sont librement négociées entre les contractants**. Généralement, elles font l'objet d'articles spécifiques du bail principal (contrat de location entre le bailleur et l'association) ainsi que du bail « secondaire » (contrat de sous-location entre l'association et le ménage sous-locataire), à moins qu'une convention spécifique soit annexée à ces contrats. Le glissement du bail ne constitue une obligation pour le propriétaire que si une clause du contrat de location entre le propriétaire et son locataire mentionne expressément son caractère obligatoire.

Dans la pratique, le contrat de bail et le contrat de sous-location, ou le cas échéant la convention qui leur est annexée, prévoient les modalités d'examen de la situation du ménage occupant, à intervalles réguliers, pour déterminer si les **conditions de « glissement » du bail** préalablement négociées sont remplies. Cet examen a généralement lieu tous les six mois ou un an. Les associations doivent donc veiller à ce que les conditions de « glisse-

ment » ne soient pas excessives, sous peine de garder indéfiniment en gestion des logements pour lesquels elles ne bénéficient plus de financements.

La sous-location en bail glissant s'applique aussi bien au parc privé qu'au parc public. Dans ce dernier cas, elle est la plupart du temps pratiquée dans le cadre d'une **convention globale** prévoyant la mise à disposition d'un nouveau logement en faveur de l'association dès lors qu'un bail « glisse », de sorte à ce que le nombre de logements sous-loués par l'association reste fixe. Ainsi la mise en œuvre de la convention-cadre Etat/USH sur l'accès des réfugiés au logement social débouche-t-elle théoriquement sur la conclusion de conventions de ce type.

Le glissement du bail consistant, de fait, à **signer un nouveau bail en faveur du ménage sous-locataire, il suppose, pour le parc public**, que le ménage sous-locataire dispose d'un numéro unique départemental, qu'il ait déposé une demande de logement social auprès de l'organisme HLM bailleur, et que sa candidature soit examinée et acceptée par la commission d'attribution des logements.

L'intermédiation locative, avantages et inconvénients

Dans un contexte immobilier tendu, la captation de logement est de fait difficile. Or, l'intermédiation locative et la gestion locative adaptée apportent aux propriétaires une entière protection contre d'éventuels risques locatifs. La sécurisation du rapport locatif est un argument primordial de la mobilisation de logement en vue d'une gestion locative sociale. Ainsi,

les surcoûts liés à la gestion locative des logements ne doivent pas peser sur les propriétaires. Les aides publiques sont donc nécessaires à ce travail de captation et de gestion qui s'ensuit.

▷ **Les avantages :** l'intermédiation locative et la gestion locative adaptée ainsi que la sous-location « bail glissant » représentent une solution tout à fait adaptée aux ménages ayant déjà entamé leur processus d'insertion, et qui semblent engagés dans une dynamique positive. La période de sous-location leur permet alors de bénéficier de l'accompagnement social, notamment lié au logement, qui leur manque éventuellement, et de réaliser progressivement le passage à l'autonomie complète. Les inconvénients : le système de la sous-location fait supporter le risque locatif aux associations. Beaucoup d'entre elles ont dû faire face à de graves difficultés financières suite à des problèmes d'impayés ou de dégradations causés par les ménages occupants. Il faut donc impérativement veiller à orienter sur ce dispositif des familles réellement motivées dans leur démarche, et surtout à mobiliser en amont un maximum de garanties (FSL, dispositifs spécifiques³⁴...).

Par ailleurs, dans le cadre de la sous-location bail glissant il arrive souvent qu'un bailleur refuse abusivement de faire « glisser » un bail au prétexte que les conditions de « glissement » ne sont pas remplies. L'association est alors contrainte de rester sous-locataire du logement pour une durée supérieure à celle prévue initialement, et donc d'assumer les responsabilités et la charge de travail que ce statut suppose.

➤ **Comment faire bénéficier les réfugiés d'un dispositif d'intermédiation locative ?**

Il faut repérer les **associations locales pratiquant l'intermédiation locative et/ou la sous-location bail glissant**, se renseigner sur les publics qu'elles ont vocation à prendre en charge et sur les modalités de « candidature ». Éventuellement, une collaboration peut leur être proposée quant à l'accompagnement social des ménages, notamment pour ce qui concerne l'accompagnement lié à la situation spécifique des réfugiés statutaires.

Cadre juridique

- **La sous-location d'un logement privé conventionné :**

- Articles L353-19-2 et L353-20 du Code de la construction et de l'habitation.

- **La sous-location d'un logement appartenant à un organisme HLM :**

- Articles L.442-8 à L.442-8-4 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Les locations « libres » :**

- Articles 1714 et suivants du Code civil.
- Loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sur les baux et loyers.
- Loi n°89-462 du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.
- Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.
- Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
- Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.
- Loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

³⁴ Cf. infra, « Les dispositifs de sécurisation financière des associations pratiquant la sous-location ».

Le dispositif Solibail

Le dispositif d'intermédiation locative Solibail a été mis en place en Ile de France fin 2008. Cependant, d'ici quelques mois, Solibail devrait être étendu au niveau national sur 18 régions françaises dont 5 qui sont considérées comme prioritaires : le Nord-Pas-de-Calais, les Pays de la Loire, Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Languedoc-Roussillon et Rhône-Alpes. A ce titre, les premières conventions d'intermédiation locative dans le Nord-Pas-de-Calais ont été signées en octobre 2009.

Le dispositif Solibail est piloté par la préfecture de Région Ile de France et accompagné par l'Anah pour l'information et la communication auprès des propriétaires bailleurs privés.

Le principe du dispositif Solibail :

Un propriétaire loue son bien immobilier à un loyer modéré, pour une durée minimum de 3 ans, à une association, conventionnée par la préfecture de région, qui va y reloger, pendant 3 à 18 mois, des familles défavorisées qui auront le statut d'hébergé. L'association se charge donc de trouver un occupant qui correspond à des critères précis (ménages modeste insérés professionnellement étant actuellement hébergés, notamment à l'hôtel ou en CHRS). Les ménages hébergés peuvent bénéficier d'un accompagnement social selon leur besoins. Egalement, l'association assure le paiement du loyer, l'entretien et la remise en l'état du logement à l'échéance du bail.

Ainsi, le propriétaire est assuré de toucher ses loyers de manière régulière. Il peut également bénéficier des déductions fiscales inscrites dans la loi Mlle et dans la circulaire du 5 mars 2009 pour la relance active à l'hébergement. Cette dernière porte à 70 % la déduction fiscale pour un logement en zone tendue conventionné avec l'Anah (que celui-ci soit intermédiaire, social ou très social), et qui est loué à une association sous-louant à un

organisme public ou privé, soit en vue de leur sous-location à des personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières (mentionnées au II de l'article L301-1 du Code de la construction et de l'habitation) ou nécessitant une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes.

La mise en œuvre du dispositif Solibail

L'association conventionnée est locataire et signe le bail qui est garanti par la préfecture de région Ile de France qui a signé avec elle une convention assurant sa solvabilité. Les associations reçoivent une aide financière d'Etat pour payer une partie du loyer, assurer les relations avec les propriétaires, gérer l'entretien du logement et surtout l'accompagnement social des bénéficiaires.

La Préfecture de Région Ile de France a confié à 7 associations la mise en œuvre de ce dispositif (Aftam, Aurore, Apil 92, URPACT, le SIRES, SOS Habitat et Soins, FNARS IDF (qui coordonne 4 associations adhérentes : AIS 93, ARFOG, INSER'TOIT 92, ACR). Elles interviennent sur un ou plusieurs départements de la région parisienne.

Pour en savoir plus : www.solibail.fr

Cadre juridique

Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Circulaire du 5 mars 2009 du ministère du logement pour la relance relative à l'hébergement

Pour plus d'information FAQ n°63 « Qu'est ce que le dispositif Solibail » publiée sur le site de France Terre d'Asile

Les dispositifs de sécurisation financière des associations pratiquant la sous-location

★ La garantie « impayés » du FSL

L'article 6 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement précise que le « [Fonds de solidarité pour le logement] peut accorder une garantie financière aux associations qui mettent un logement à la disposition des personnes défavorisées [...] ou qui leur accorde une garantie ». Cette compétence est facultative ; c'est à chaque FSL de définir, dans son règlement intérieur, les modalités éventuelles de cette garantie. Dans la pratique, elle consiste en général à accorder aux associations pratiquant la sous-location une garantie supérieure en durée à celle accordée directement aux ménages, en cas d'impayé par le ménage de sa redevance ou participation.

★ Les dispositifs spécifiques : un dispositif régional de sécurisation des associations d'insertion par le logement et l'accord-cadre FAPIL/MACIF-MAIF

- Les dispositifs régionaux de sécurisation des associations d'insertion par le logement

Afin de sécuriser sur le plan financier les associations d'aides au logement, un dispositif a été mis en place par convention entre la FNARS et certaines Régions

il s'agit de sécuriser les associations sur le plan financier :

- couverture dans une certaine limite de risques liés à la location, sous location, au bail glissant
- avances de trésorerie pour suppléer l'attente d'un financement public

et aussi de proposer un appui technique et méthodologique :

- conseils sur la mise en place d'outils tels que tableaux de bord de suivi...
- de les aider sur le plan méthodologique

★ L'accord-cadre FAPIL-MACIF-MAIF : passé en 2001, cet accord permet aux associations adhérentes de la FAPIL et pratiquant des activités de gestion locative de se voir garantir tout frais lié aux impayés et dégradations exceptionnelles imputables aux ménages pris en charge, ainsi que les frais engendrés par une éventuelle « vacance anormale ». La MACIF et la MAIF ont ainsi créé des produits d'assurance adaptés aux activités des AIVS (cf. chapitre III, « Les agences et services immobiliers sociaux »).



Les démarches

Si vous souhaitez développer un parc de logements en sous-location par exemple dans le cadre d'une convention globale avec un organisme HLM, le dispositif régional de sécurisation des associations d'insertion par le logement peut être intéressant. Dans tous les cas, c'est la garantie du FSL qui doit être prioritairement sollicitée : il faut négocier avec chaque FSL les conditions de garantie les plus favorables possibles, aussi bien dans un cadre collectif avec les autres associations locales qu'à titre individuel.

Références :

- garantie « impayés » du FSL : loi n° 90-449 du 31 juillet 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement modifiée par la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (1).
- dispositif régional de sécurisation des associations d'insertion par le logement
- accord-cadre FAPIL-MACIF-MAIF

Expérimentation d'un nouveau dispositif : La résidence temporaire

L'article 101 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi Molle) met en place un « dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires »

L'objectif est de développer une offre de logement temporaire pour des personnes en grandes difficultés, dans le cadre d'un parcours vers une solution plus durable.

Ce dispositif instaure un cadre juridique dérogatoire au droit commun caractérisé par la précarité du titre d'occupation compensée par la modicité de la redevance demandée au résident. Ainsi, la loi Mlle exclut les personnes bénéficiant de ce dispositif –qui n'ont pas le statut de locataire - du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs en leur créant un statut d'occupation spécifique à travers un contrat de résidence temporaire (CRT).

Un décret du 30 décembre 2009 donne les modalités de mise en œuvre et d'encadrement de ce dispositif expérimental. Le dispositif, soumis

à l'agrément de l'Etat, résulte d'une convention entre le propriétaire d'un local vacant et un organisme public ou privé. Pour le propriétaire, il s'agit de mettre à disposition de l'organisme signataire son logement inoccupé en contrepartie de quoi celui-ci s'engage à préserver les locaux et à les rendre libres de toute occupation à l'échéance ou lors de la survenue d'un événement défini par la convention. Après avoir obtenu l'agrément, l'organisme disposant du logement et le résident signent un contrat de résidence temporaire pour une durée de trois mois renouvelable par tacite reconduction sans pouvoir excéder 18 mois. Le CRT doit comporter un certain nombre de mentions obligatoires comme le montant mensuel de la redevance (qui ne peut excéder 200 euros par mois), la dénonciation du contrat par l'organisme qui doit avoir lieu 1 mois au moins avant l'échéance du terme prévu et par le résident, qui peut résilier le CRT à tout moment avec un préavis de 15 jours

Références :

- Article 101 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Décret n°2009-1681 du 30 décembre 2009 relatif à l'occupation de locaux en vue de leur protection et préservation par des résidents temporaires

LE LOGEMENT TEMPORAIRE

L'hébergement ALT

L'hébergement ou logement temporaire fait partie des « formules » qui permettent de loger, pour des durées déterminées et à titre gracieux, des ménages défavorisés, notamment en cas d'urgence. L'appellation de « logement temporaire » renvoie à l'aide publique qui accompagne cette formule, à savoir « l'aide aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées ».

➤ Qu'est-ce que le logement temporaire ?

Les termes de « logement temporaire » renvoient à **l'hébergement, pour une durée limitée et à titre gracieux, de « personnes défavorisées »**. L'association logeant temporairement ces personnes est locataire en titre ou propriétaire d'un logement qu'elle « met à leur disposition ». Elle peut bénéficier pour ce faire de « l'aide aux collectivités et organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées », communément appelée « **ALT** ».

Si l'association ne souhaite pas bénéficier de l'ALT, les conditions d'hébergement des personnes sont régies par le Code Civil uniquement, puisque la location du logement est « libre » et le bien (le logement) « prêté ».

➤ Qu'est-ce que l'ALT ?

L'Allocation de Logement Temporaire, instituée par une loi de 1991 « portant diverses dispositions d'ordre social », a été rebaptisée « aide aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées » par la loi de lutte contre les exclusions de 1998.

Cette **aide forfaitaire** vise à **couvrir les frais de loyers** et de charges des associations

mettant un logement à disposition de personnes défavorisées.

Ces personnes sont des **personnes aux ressources « très faibles, voire nulles »**, normalement désignées comme prioritaires par le PDALPD, n'ayant pas accès aux aides personnelles de droit commun (AL et APL)³⁵ – car ne disposant pas d'un logement à titre permanent – et n'étant pas hébergées en CHRS. Les demandeurs d'asile, en raison de la durée de leur titre de séjour, ne peuvent eux non plus être hébergés dans un logement financé par une ALT.

L'ALT peut être versée aux « associations à but non lucratif dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ainsi [qu'aux] centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, qui ont conclu une convention avec l'Etat »³⁶. Cette aide est aujourd'hui contingentée³⁷.

³⁵ Allocation Logement et Aide Personnalisée au Logement.

³⁶ Article L851-1 du Code de la sécurité sociale. ADOMA ainsi que certains groupements d'intérêt public peuvent également en bénéficier.

³⁷ Pourtant, suite à un recours de la FAPIL, une décision du Conseil d'Etat du 2 février 2005 (n°263833) a conclu que l'ALT ne pouvait être contingentée, dans la mesure où le préfet « ne saurait légalement refuser la signature d'une convention avec une association au seul motif que le total des engagements correspondant aux conventions déjà signées avec d'autres organismes dépasserait le montant des crédits disponibles »

L'ALT est susceptible de financer l'accueil d'urgence, en hôtel ou en meublé ; l'accueil en appartement de personnes pour un séjour court, ou encore l'accueil en structures d'hébergement. Ainsi les logements financés par une ALT viennent-ils souvent compléter les « capacités » de structures telles que les CHRS ou résidences sociales.

➤ Les modalités d'attribution

La **convention** ouvrant droit à l'ALT est passée entre l'association et le préfet. Elle est annuelle et fixe, « pour chaque année civile, mois par mois, la capacité d'hébergement envisagée, en nombre et en type de logements, et le montant prévisionnel de l'aide qui en résulte »³⁸.

Selon les termes de la circulaire qui régit l'attribution de l'ALT, le préfet signe des conventions prioritairement avec les **associations** :

- **dont l'action est reconnue localement dans la mise en œuvre du droit au logement ;**
- qui offrent des capacités réelles d'accueil sans se limiter à servir d'intermédiaire entre l'offre et la demande ;
- dont l'état des comptes et la qualité des responsables permettent de garantir un minimum de pérennité et de qualité dans la prestation offerte.

Selon cette même circulaire, la convention entre le préfet et l'association mentionne :

- les **engagements** de l'association en ce qui concerne les personnes hébergées ;
- les **capacités d'accueil** offertes par l'association ;
- les conditions d'attribution de l'aide et de son renouvellement.

Les engagements de l'association portent sur les personnes à accueillir, les conditions

de leur accueil et la production des comptes et des bilans annuels.

Le renouvellement ou la résiliation de la convention dépendent de la « situation locale et des activités propres de l'association ». C'est le préfet qui en décide, en prenant certains éléments en compte :

- le respect des normes de salubrité et la conformité des hébergements aux déclarations de l'association ;
- l'état d'exécution de la convention en cours ;
- la durée moyenne de séjour, en s'assurant qu'elle n'est pas majoritairement supérieure à six mois.

La convention est éventuellement renouvelée par avenant. Elle peut également être résiliée, en quel cas la partie souhaitant résilier la convention doit donner un préavis de trois mois. « Toutefois, en cas de méconnaissance des finalités de l'ALT, ou en l'absence de production des documents [comptes et bilans annuels], le préfet peut résilier la convention dans un délai d'un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception » (décret n°93-336 du 12 mars 1993 relatif à l'ALT).

➤ Les modalités de versement

L'ALT est versée aux organismes gestionnaires des logements par les **Caisse d'Allocations Familiales**, chaque mois, en fonction de la capacité d'hébergement effective, justifiée pour la totalité du mois, soit par des baux de location pour les locaux loués, soit par des factures d'hôtels meublés pour les locaux mobilisés en cours d'année.

³⁸ Décret n°93-336 du 12 mars 1993 relatif à l'ALT.

Le **montant de l'ALT** est fixé chaque année par arrêté. Il dépend de la nature du local (type de logement) ainsi que de sa situation géographique. Les barèmes renvoient à des montants maximaux, puisque ceux-ci ne peuvent excéder les charges réelles payées par les organismes.

➤ **Les conditions d'hébergement**

Certaines conditions doivent être respectées par les associations.

➤ **Le statut d'occupation** : les personnes bénéficiant d'un logement temporaire sont « hébergées » ; leur statut est donc régi par les dispositions du Code civil portant sur le « prêt à usage ». Il est fortement conseillé d'établir un contrat écrit entre l'association et les occupants, définissant les modalités d'occupation du logement prêté.

➤ **La durée de prise en charge** : elle est librement déterminée mais doit être « limitée », puisque les personnes sont logées « à titre transitoire ». Ainsi la durée moyenne d'occupation des logements ne doit pas être supérieure à six mois, si l'association veut voir son conventionnement renouvelé. « Pour que l'occupation n'excède pas cette durée, des solutions alternatives doivent donc être recherchées. Il peut notamment être envisagé un maintien dans les lieux du ménage en supprimant l'ALT pour le logement concerné et en accordant au ménage un statut locatif de droit commun, éventuellement par le biais d'une sous-location, avec bénéfice des aides à la personne »³⁹, ce qui nécessite bien entendu de convaincre le propriétaire du logement.

➤ **La participation financière** : l'hébergement se caractérise par la gratuité du droit d'usage. Une participation financière, notamment au paiement des charges, est cependant tolérée. Elle est alors librement déterminée mais ne doit pas être assimilable à un loyer.

➤ **Les normes d'occupation** : le taux de vacance moyen des logements sur un an ne doit pas être supérieur à 20 % des locaux mobilisés. Les locaux mobilisés doivent être des logements ou chambres d'hôtel répondant aux normes de salubrité et de confort et permettant le respect de la vie privée et familiale. Aucune norme de peuplement n'est instituée, mais le préfet veille à « ne pas cautionner les abus éventuels ».

➤ **Le logement temporaire, avantages et inconvénients**

➤ **Les avantages** : les logements temporaires offrent aux réfugiés une solution de sortie du CADA et un délai de quelques mois qui leur permettra de rechercher un logement pérenne en toute tranquillité, tout en servant de « transition » - plus symbolique que réelle pour les réfugiés auparavant hébergés en CADA « éclatés », c'est-à-dire en logement autonome - vers un mode de vie indépendant.

En outre, le coût d'un hébergement en logement temporaire subventionné avec de l'ALT est bien moindre que celui d'un hébergement en CADA. De plus ce système ne présente pas les mêmes

³⁹ Circulaire n°2003-72 du 5 décembre 2003 relative à la programmation de l'ALT.

risques financiers que la sous-location pour l'association, puisque l'ALT couvre la majeure partie des charges liées à la location du logement, le ménage hébergé ne s'acquittant que d'une participation financière complémentaire. Les cas d'impayés portent donc moins à conséquence.

▷ **Les inconvénients** : appliqué aux réfugiés statutaires sortant de CADA, le principe du logement temporaire présente sensiblement les mêmes avantages que le principe de la sous-location « bail glissant », tout en supposant un travail supplémentaire, pour le ménage et pour son référent social, puisque ceux-ci devront mobiliser un logement pérenne au terme des six mois d'occupation.

Par ailleurs, l'ALT constitue un dispositif assez lourd à gérer et manquant de souplesse : durées d'occupation fixes à respecter, bilans annuels détaillés, parc de logements fixe qu'il ne faut pas laisser

vacant trop longtemps, et auquel il faut donc trouver des familles correspondantes...

➤ Comment faire une demande d'ALT ?

« La demande d'aide est déposée par l'association **auprès du préfet** du département et instruite par ses services. Elle comporte un état descriptif des différentes formes d'hébergement envisagées »⁴⁰. Il est vivement conseillé de joindre à cette demande un projet d'hébergement décrivant le public visé ainsi que les modalités particulières de sa prise en charge – notamment en termes de suivi social.

Une fois la convention signée, l'association est tenue de rendre au préfet et à la CAF un certain nombre de documents justifiant l'utilisation passée et à venir des locaux conventionnés : bilan d'occupation, capacité prévisionnelle, comptes financiers...

Montant de l'ALT au 1^{er} janvier 2010

Type de logement	Zone I	Zone II et DOM	Zone III
Chambre individuelle	222,56 €	195,27 €	183,06 €
Chambre de 2 personnes	268,40 €	239,21 €	222,08 €
Chambre de plus de 2 personnes	288,22 €	259,04 €	242,07 €
Logement T 1 et T 1 bis	268,40 €	239,21 €	222,08 €
Logement T 2	288,22 €	259,04 €	242,07 €
Logement T 3	296,32 €	268,23 €	252,21 €
Logement T 4	304,72 €	277,29 €	262,21 €
Logement T 5	312,49 €	286,17 €	272,05 €
Logement de plus de 5 pièces	320,26 €	306,63 €	292,51 €

Zone I : certaines communes de la région parisienne et villes nouvelles de la région parisienne.

Zone II : villes de plus de 100 000 habitants et autres villes nouvelles. Zone III : reste de la France.

⁴⁰ Article R.851-1 du Code de la sécurité sociale.



Les démarches

Renseignez-vous auprès de la direction départementale interministérielle compétente⁴² pour connaître les associations locales gérant des logements en ALT et quels types de publics elles y hébergent. Si vous souhaitez mettre des logements financés par des ALT à disposition de réfugiés du CADA, assurez-vous que les restes à charge en terme de loyer, une fois l'ALT déduit, ne sont pas trop importants.

Cadre juridique

- Titre V du livre VIII du Code de la Sécurité Sociale.
 - Décret n°93-1336 du 12 mars 1993 relatif à l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées.
 - Circulaire DDS/PFL/93/31 du 19 mars 1993 relative aux conditions d'attribution de l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées.
 - Circulaire DSS/PFL/94/90 du 12 décembre 1994 modifiant la circulaire DDS/PFL/93/31 du 19 mars 1993.
 - Circulaire DHC/HA n°98-12 du 22 janvier 1998 relative à l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT) complétant la circulaire DDS/PFL/93/31 du 19 mars 1993.
 - Circulaire DSS/PFL/4A/98/630 du 23 octobre 1998 relative aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées.
 - Décret n°99-467 du 4 juin 1999 relatif à l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées.
 - Arrêté du 24 décembre 2008 relatif à l'aide aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées.
 - Circulaire n°2003-72/UHC/IUH1/23 du 5 décembre 2003 relative à la programmation de l'aide aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT).
 - Circulaire CNAF n°2004-013 du 02 avril 2004.
- **Statut d'occupation :**
Articles 1874 à 1891 du Code civil.

⁴² Selon les départements, il pourra s'agir de la DDT, de la DDCS ou de la DDCSPP (cf. Chapitre II, « L'Etat », « L'échelon départemental »).

Les logements-relais RELOREF

Lancé en janvier 2004, financé et soutenu par le ministère de l'Immigration, de l'Intégration, de l'Identité nationale et du développement solidaire, et par le Fonds européen pour les réfugiés (FER), le dispositif RELOREF (Réseau pour l'emploi et le logement des réfugiés) vise à faciliter l'accès des réfugiés statutaires hébergés en CADA au logement de droit commun.

Fondé sur un double constat – crise du logement et saturation des CPH - il s'est notamment traduit par la mise en place d'un parc de logements temporaires destiné à héberger des réfugiés statutaires. Au 31 décembre 2009, 127 logements-relais accueillent 821 personnes dans 19 départements.

- **Les objectifs** : fluidifier le dispositif CADA/CPH, en offrant aux réfugiés statutaires hébergés en CADA une solution de sortie ainsi qu'un délai supplémentaire susceptible de leur permettre de mobiliser un logement pérenne correspondant à leur projet d'insertion.
- **Les critères d'éligibilité au programme** :
 - avoir obtenu le statut de réfugié ;
 - être hébergé en CADA ou en accueil d'urgence « demandeurs d'asile ».
- **Les critères liés à l'autonomie de la personne** :
 - présenter un degré d'autonomie suffisant pour pouvoir occuper un logement individuel ;
 - s'inscrire dans une démarche volontaire d'insertion sur le marché de l'emploi ;
 - avoir un projet logement réaliste.

- **La démarche** : France Terre d'Asile loue des logements qu'elle met à disposition des réfugiés statutaires dont la candidature est acceptée. Elle assure leur accompagnement social pour la totalité du séjour des familles, qu'elle appuie dans leur recherche d'un logement pérenne, prioritairement au sein du parc privé.

- **Comment faire une demande d'hébergement en logement temporaire RELOREF ?**

Le référent social au CADA d'un ménage réfugié statuaire peut s'adresser au Service Reloref de France Terre d'Asile, afin de savoir s'il existe un parc de logements temporaires dans le département de résidence souhaité. Si c'est le cas, il devra remplir un dossier de demande d'hébergement qui passera ensuite en commission d'attribution. Dans la mesure où le ménage candidat répond aux critères d'admissibilité et qu'un logement correspondant à sa composition se libère, il sera alors admis en logement temporaire pour une durée de six mois.

Service Reloref
France Terre d'Asile
24, rue Marc Seguin
75018 PARIS

Tel. : 01 53 04 39 88 - Fax : 01 53 04 02 40



Les démarches

Les logements-relais de France Terre d'Asile s'adressent à des réfugiés présentant une grande capacité d'autonomie, et qui devront mettre à profit la durée de leur hébergement pour effectuer toutes les démarches liées à la recherche d'un logement pérenne. Les candidats issus du département d'implantation du « parc » sont prioritaires.

LES STATUTS D'OCCUPATION
par ordre croissant de degré de « protection »
légale conféré à l'occupant

Squat

Hébergement d'urgence

115, CHRS, hôtel social
Gratuit, court terme

Hébergement

CHRS, ALT, tiers
Gratuit (avec participation financière éventuelle), temporaire

Statut de résident

Résidences sociales, FTM, FJT
Contrat mensuel renouvelable avec paiement d'une redevance

Sous-location

Logement locatif autonome public ou privé
Remboursement au locataire de la totalité du montant du loyer
et des charges, APL déduit (versé en tiers-payant au locataire),
durée de sous-location librement définie

Location

Logement locatif privé du secteur libre ou aidé,
logement locatif public autonome pérenne
Bail de location droit commun (loi de 1989)

Propriété

Accession sociale/secteur libre

LE PARC PUBLIC

Les critères d'attribution et de priorité

L'attribution des logements sociaux, réformée par la loi de lutte contre les exclusions en 1998 puis par la loi «Engagement National pour le Logement» en 2006, est régie en amont par une architecture législative complexe dont il s'agit de bien comprendre les ressorts. Il existe en effet trois types de critères d'examen des demandes de logement social ainsi que deux dispositifs d'attributions prioritaires en faveur des ménages en difficulté.

Les bailleurs sociaux attribuent des logements locatifs sociaux, c'est-à-dire à loyers maîtrisés, en fonction de trois types de critères, examinés dans l'ordre suivant : les critères d'admission (qui déterminent les bénéficiaires potentiels), les critères de priorité et les critères d'attribution⁴³. L'attribution de logements aux personnes prioritaires relève à la fois des accords collectifs et du contingent de réservation préfectoral.

➤ Les critères d'admission et les critères d'attribution

Les **critères d'admission** sont les critères dont le respect ouvre droit à ce que la demande soit examinée (bénéficiaires potentiels). Ainsi les logements sociaux peuvent être attribués :

- aux personnes physiques admises à séjourner régulièrement en France, et dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds⁴⁴ ;
- aux associations, en vue de les sous-louer à des personnes en difficulté, sous conditions de ressources ;
- aux associations, en vue de les sous-louer à des personnes isolées, à des personnes en ménage âgées de moins de 30 ans révolus, ou à des CROUS⁴⁵, toujours sous conditions de ressources.

Les personnes physiques, bénéficiaires potentiels, voient ensuite leur demande exa-

minée en fonction des critères de priorité décrits ci-après. En dernier lieu, **l'attribution** tient compte :

- de la composition du ménage demandeur ;
- de son patrimoine et de ses conditions de logement actuelles ;
- de l'éloignement de son lieu de travail et de la proximité des équipements correspondant à ses besoins.

Elle doit également tenir compte de la « diversité de la demande constatée localement » ; enfin, **l'égalité des chances** des demandeurs et **la mixité sociale** des villes et des quartiers doit être favorisée⁴⁶.

⁴³ Cette distinction entre critères d'admission, de priorité et d'attribution n'est pas une distinction légale ni réglementaire. Elle renvoie à une distinction proposée par le « Dictionnaire permanent de l'action sociale », Editions législatives, p. 206.

⁴⁴ Ces plafonds sont fixés de manière réglementaire chaque année, et dépendent du type de prêt qui a servi à financer la construction du logement (cf. chapitre II, « Les bailleurs sociaux »). Les ressources prises en compte sont les ressources annuelles imposables de l'ensemble du foyer au titre de l'année N-2. La loi MLLE a introduit une minoration des plafonds de ressources de 10,3% à compter du 1^{er} juin 2009. Ces derniers seront révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) et non plus en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance (SMIC). Cf. chapitre V, « La recherche d'un logement pérenne ».

⁴⁵ Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires pour les étudiants.

⁴⁶ Articles L441 et L441-1 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ Les critères de priorité

Parmi les ménages correspondant aux critères d'admission, **certaines situations sont prioritaires**. Elles sont définies par le Code de la construction et de l'habitation. Il s'agit :

- des personnes « en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap » ;
- des personnes « mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leur conditions d'existence » ;
- **des personnes « hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition »** ;
- des personnes « mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée »⁴⁷.
- depuis la loi MLLE, les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires.

Ces critères sont des critères généraux, valables pour tout le territoire national. Localement, c'est le **PDALPD**⁴⁸ qui définit précisément les catégories de personnes « éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement ou s'y maintenir » et relevant des dispositifs prioritaires. **Il doit viser prioritairement les personnes** et familles :

- sans aucun logement ;
- menacées d'expulsion sans relogement ;
- **hébergées ou logées temporairement** ;
- hébergées ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune ;
- confrontées à un cumul de difficultés.

Il peut s'agir des familles monoparentales ou nombreuses, des jeunes en situation précaire, des gens du voyage ou encore des personnes menacées d'expulsion, par exemple. Certains PDALPD mentionnent expressément les sortants de CADA.

Enfin, le PDALPD définit les « principes propres à **améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements** », ce qui veut dire qu'il met en cohérence et organise, si besoin est, les différents cadres d'attribution de logements aux personnes prioritaires : accords collectifs intercommunaux, accords collectifs départementaux, contingent préfectoral.

➤ Les accords collectifs

Les **accords collectifs intercommunaux et départementaux** organisent quantitativement et géographiquement l'attribution des logements sociaux aux personnes prioritaires.

Véritables « **contrats d'objectifs** » initialement créés par la loi de lutte contre les exclusions en 1998, les accords collectifs sont des accords conclus entre le président d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI)⁴⁹ ou le préfet et les organismes « disposant d'un patrimoine locatif social » sur le territoire concerné pour une durée de trois ans, après approbation du comité responsable du PDALPD.

⁴⁷ Article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation.

⁴⁸ Sur le PDALPD, cf. chapitre II, « L'échelon départemental ».

⁴⁹ Collectivités locales regroupant plusieurs communes. Les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les communautés de communes, les syndicats d'agglomération nouvelle, les syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI.

Ces accords ont pour vocation :

- de définir, pour chaque organisme, un **engagement annuel quantifié d'attribution de logement aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales** et visées par le PDALPD, en tenant compte de l'occupation sociale de chaque organisme ;
- de définir les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Des accords collectifs sont obligatoirement signés par le préfet au niveau du département. Cependant, lorsqu'un EPCI compétent en matière d'habitat⁵⁰ et disposant d'un programme local de l'habitat (PLH)⁵¹ souhaite signer un accord au niveau intercommunal, cet accord se substitue à l'accord départemental sur le territoire de l'EPCI concerné.

Les organismes rendent compte une fois par an des résultats des attributions au regard de ces engagements. Le président de l'EPCI ou le préfet peut **se substituer aux organismes** et procéder lui-même aux attributions en cas de refus de signature ou de non-respect des accords, mais ces attributions sont alors imputées à leur contingent de réservation propre.

Les « réservataires » et le « contingent préfectoral »

Une partie du parc des logements sociaux publics fait l'objet d'un « **droit de réserver** ».

vation ». Le bailleur doit en ce cas notifier au « réservataire » la disponibilité d'un logement ; le « réservataire » dispose ensuite d'un délai, fixé par convention (généralement à un mois), pour faire des propositions d'attribution au bailleur.

La commission d'attribution des logements (CAL) peut refuser une candidature présentée par un réservataire. Celui-ci dispose alors d'un nouveau délai pour faire d'autres propositions. Ainsi, la présentation de la candidature d'un ménage par un réservataire ne débouche-t-elle pas automatiquement sur l'attribution d'un logement à ce ménage précisément.

Ces réservataires « réglementaires » sont l'Etat, les collectivités locales et leurs établissements publics, les EPCI, les employeurs (par le biais d'Action logement et des chambres de commerce et d'industrie), et les organismes à caractère désintéressé. Le « **contingent de réservation** », ainsi que les modalités de réservation, sont alors définis dans une convention dont le préfet a connaissance.

Les **collectivités locales**, les EPCI et les chambres de commerce et d'industrie sont réservataires à hauteur de **20 % maximum des logements** de chaque « programme », en contrepartie de l'octroi d'une garantie financière d'emprunts aux organismes HLM.

Le préfet est quant à lui réservataire de 30 % des logements du parc public, dont 25 % sont réservés au bénéfice des personnes prioritaires, et 5 % au bénéfice des fonctionnaires de l'Etat. Le « contingent préfectoral » peut être délégué au maire ou au président d'EPCI qui en ferait la demande, dans le cadre d'une conven-

⁵⁰ L'habitat est une compétence obligatoire pour les communautés d'agglomérations et les communautés urbaines, et facultative pour les communautés de communes.

⁵¹ Au sujet des programmes locaux de l'habitat, cf. chapitre II, « Les collectivités locales : le Département, l'EPCI, la commune ».

tion, pour le territoire de la collectivité concernée. En cas de non-respect des « priorités » accordées aux personnes défavorisées, le préfet conserve un pouvoir de substitution. La loi MLLE autorise le préfet à déléguer la gestion de réservation directement au président d'un EPCI sans l'accord du maire. La **convention de délégation doit comporter des indications relatives aux modalités d'association des communes à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire.**

En 2006, près de 32 000 ménages ont été relogés sur les contingents préfectoraux. Dans dix-neuf départements, il n'a pas été fait usage de ce contingent. Depuis la loi du 13 août 2004, le contingent préfectoral a été délégué en tout ou partie dans au moins sept départements. Enfin, les organismes HLM peuvent accorder un droit de réservation supplémentaire à l'Etat, aux collectivités, aux EPCI ou aux chambres de commerce

Suites aux récentes évolutions législatives, le rôle des collectivités locales dans l'attribution des logements sociaux tend à se renforcer, tandis que le rôle des représentants de l'Etat diminue. Ainsi, les collectivités peuvent-elles être réservataires de plus de 50 % des logements d'un programme, lorsqu'elles se sont vues déléguer la gestion du « contingent préfectoral » et qu'elles bénéficient d'un droit de réservation supplémentaire, en plus de la réservation réglementaire de 20 % des logements.

Les contingents de réservation, en particulier dans les zones de saturation du marché locatif, jouent un rôle prépondérant. En Ile-de-France par exemple, le parc social est par endroits réservé à hauteur de 100 %, notamment par les employeurs. La marge de manœuvre des organismes HLM est en ce cas limitée.

et d'industrie en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement, dans le cadre d'une convention.

➤ Les commissions d'examen des demandes prioritaires

Les préfetures et les collectivités reçoivent des candidatures déposées par des travailleurs sociaux issus de services sociaux, d'associations d'insertion ou encore de structures d'hébergement. Elles demandent parfois à ce que ces candidatures soient accompagnées d'un dossier spécial comprenant notamment une « note sociale » sur la situation du ménage. Elles peuvent, dans la plupart des départements, « **positionner** » ces candidatures spécifiques sur les dispositifs réservés aux personnes répondant aux critères de priorité. Autrement dit, les candidatures des « personnes défavorisées » font souvent l'objet d'un **premier « traitement »** avant passage en commission d'attribution des logements. Ce traitement consiste à examiner ces candidatures pour déterminer s'il y a lieu de les présenter en CAL au titre des accords collectifs et/ou du « contingent préfectoral ». Il prend la forme de commissions d'examen des demandes des personnes prioritaires. L'organisation de telles commissions est **facultative**, sauf pour les ménages relevant des accords collectifs intercommunaux, dont le fonctionnement est régi par une « commission de coordination ».

La « **commission de coordination** » rattachée aux **accords collectifs intercommunaux** est présidée par le président de l'EPCI, et composée notamment du préfet, des maires des communes concernées, des représentants des bailleurs sociaux, des réservataires et des associations œuvrant

en faveur du logement des personnes défavorisées. Elle émet un avis sur l'opportunité de présenter certaines candidatures aux CAL au titre de l'accord collectif inter-communal.

Les commissions facultatives d'examen des demandes des personnes prioritaires se tiennent quant à elles, la plupart du temps, sous l'égide du préfet (éventuellement via la Direction Départementale des fonctions sociales du logement) et rassemblent les bailleurs sociaux, les travailleurs sociaux et les réservataires. Mis à part ces quelques principes généraux, le fonctionnement de ces commissions diffère considérablement d'une collectivité à l'autre lorsqu'elles existent. Elles se nomment commissions « **Accords collectifs départementaux** », « **PDALPD** » ou encore font référence au « **contingent préfectoral** ». Elles sont organisées par départements, bassins d'habitat, groupements de communes ou encore communes lorsque le « contingent préfectoral » a été délégué.

Ces diverses commissions mêlent généralement étroitement **réalisation des objectifs des accords collectifs et attributions dans le cadre des contingents des réservataires** : ainsi l'attribution de logements à des personnes défavorisées sur proposition du préfet ou des collectivités contribue-t-elle à remplir les objectifs quantitatifs fixés par les accords collectifs aux organismes HLM, tout en étant « imputés » aux quotas de réservation (contingents) de ces différents réservataires. Elles se réfèrent également bien souvent au PDALPD. Ainsi, dans certains départements, ces commissions servent à recenser les ménages bénéficiaires du PDALPD et des accords collectifs, puis à les positionner, sur les contingents des réservataires d'une part, mais également sur d'autres types de dispositifs : logements privés conventionnés ANAH, logements gérés par des agences immobilières sociales...

➤ Les commissions prioritaires, avantages et inconvénients

Les réfugiés hébergés en CADA entrent tous dans les critères de priorité, en tant que personnes « hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition ». C'est généralement à ce titre qu'ils seront pris en compte dans les déclinaisons locales des critères de priorité, notamment dans le PDALPD. Mais une partie d'entre eux sont susceptibles d'être « prioritaires » à **plusieurs titres** : ainsi la demande de logement des réfugiés en CADA présente un caractère « d'urgence », puisqu'ils sont supposés sortir de CADA dans les plus brefs délais et sont donc en situation de « précarité » ; par ailleurs, beaucoup d'entre eux « cumulent des difficultés d'ordre économique et social ».

Il y a donc lieu de se demander s'il est avantageux de présenter la candidature des réfugiés hébergés en CADA à la préfecture, au titre de personnes prioritaires.

▷ **Les avantages** : les chances pour un ménage « défavorisé » de se voir attribuer un logement en commission d'attribution des logements au titre de « public prioritaire » sont bien plus importantes, surtout si le CADA parvient à se faire bien identifier des bailleurs locaux. Etant « prioritaires » à plusieurs titres, tout en présentant toutes les garanties d'une insertion satisfaisante, les réfugiés statutaires constituent pour ceux-ci un « public » rassurant, qui entre en outre dans les objectifs quantifiés d'attribution de logements à des personnes défavorisées des organismes HLM.

▷ **Les inconvénients** : le recours systématique au positionnement « accords collectifs » ou « contingent préfectoral » peut finir par jouer en la défaveur d'un CADA. Ce positionnement vise des ménages qui ne sont pas aptes à intégrer un logement autonome par les voies « ordinaires » : tous les ménages réfugiés ne répondent pas à cette définition. Ainsi, par exemple, certains ménages peuvent être refusés en raison de ressources trop importantes, lorsque l'un de ses membres est en emploi.

Cadre juridique

- Articles L.441 à L.441-2-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.
- Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.
- Loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.
- Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.
- Articles 65 et 81 de la loi MLE n° 2009-03 du 25 mars 2009



Les démarches

Les réfugiés hébergés en CADA répondent aux critères d'admission et surtout aux critères de priorité prévalant à l'attribution des logements sociaux Il est donc important de se procurer auprès de la préfecture et de votre groupement de communes le PDALPD et les accords collectifs intercommunaux et départementaux : ils vous permettront de connaître précisément les catégories de bénéficiaires prioritaires.

Renseignez-vous ensuite auprès de la préfecture sur la manière de déposer une demande de logement social au titre du contingent préfectoral ou des accords collectifs. Renseignez-vous également sur le contingent préfectoral : a-t-il été délégué à votre commune ou votre EPCI ?

LE PARC PUBLIC

Le processus d'attribution des logements sociaux

C'est sur la base de l'organisation décrite ci-dessus que s'effectue concrètement chaque attribution nominative, selon un processus complexe et codifié. Celles-ci sont encadrées par un certain nombre de dispositions quant à l'enregistrement des demandes, et à la gestion de celles-ci, ouvrant parfois la possibilité de recours dans le cadre du droit au logement opposable.

➤ La constitution de la candidature et le numéro unique⁵² (NU)

Les candidats à un logement social doivent effectuer une demande de logement social. Cette demande doit être réalisée dans un ou plusieurs des **lieux de dépôt** suivants :

- bailleurs sociaux (organismes HLM et SEM disposant d'un patrimoine locatif conventionné) ;
- au moins un service de l'Etat dans le département, désigné par le préfet (généralement la préfecture) ;
- communes et EPCI qui ont décidé d'être un lieu d'enregistrement du NU ;
- départements qui ont décidé d'être un lieu d'enregistrement du NU ;
- bénéficiaires des réservations de logements et notamment les collecteurs d'Action Logement (ex-1% Logement), avec l'accord de l'employeur (si celui-ci fait partie des entreprises cotisantes à Action Logement) qui ont décidé d'être un lieu d'enregistrement du NU ;

Chaque demande fait l'objet d'un enregistrement, régional en Ile-de-France et départemental sur le reste du territoire, et donne lieu à l'attribution d'un **numéro unique** (NU).

En certifiant le dépôt de la demande, le dispositif du numéro unique renforce les droits des demandeurs de logement et fait courir le délai « anormalement long » à l'expiration duquel, le demandeur qui n'a pas reçu d'offre peut exercer un recours devant la commission de médiation tel que prévu par la loi DALO du 5 mars 2007⁵³. Il a également pour objectif de rendre plus transparentes les attributions au niveau départemental. Or, tous les lieux de dépôt des demandes ne sont pas des lieux d'enregistrement : les communes, départements, EPCI et bénéficiaires des réservations de logements ne disposent de cette compétence que si elles le demandent. Ainsi, si la première demande de logement social est effectuée auprès d'une commune qui n'est pas un lieu d'enregistrement, celle-ci doit orienter le demandeur vers un organisme ou service susceptible de procéder à cet enregistrement.

⁵² À ce sujet, cf. également le chapitre V, « La recherche d'un logement pérenne ».

⁵³ Cf. chapitre I, « Le droit au logement opposable »

Réforme du Numéro d'enregistrement unique et instruction de la demande d'attribution d'un logement social

Le dispositif du NU connaissait une véritable faiblesse dans la mesure où en plus du dossier de numéro d'enregistrement unique, le demandeur devait déposer des dossiers de demande d'attribution d'un logement auprès des réservataires ou des bailleurs sociaux, afin que sa demande puisse être instruite. Les éléments nécessaires à la demande de numéro d'enregistrement unique étaient en effet insuffisants pour instruire une demande d'attribution.

La réforme engagée devrait permettre de regrouper en un seul dossier les informations nécessaires au numéro unique et à l'instruction de la demande et simplifier ainsi les démarches du demandeur.

Les demandes d'enregistrement de la demande de logement social au titre du NU pourront être faites auprès des bailleurs sociaux et du service de l'Etat désigné dans chaque département par le préfet. Elles peuvent également être faites, ce qui est nouveau, lorsqu'ils ont décidé d'être un lieu de délivrance du NU, auprès des bénéficiaires des réservations que sont les employeurs, les collecteurs de la PEEC, des communes, des établissements publics de coopération intercommunale compétents, ainsi que des départements.

Chaque demande fait l'objet d'un enregistrement, régional en Ile-de-France et départemental sur le reste du territoire, assorti d'un numéro unique, qui donne lieu à la délivrance d'une attestation.

L'organisme chargé de l'enregistrement de la demande communique au demandeur une attestation dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande. Le préfet conserve la possibilité de faire procéder, après mise en demeure, à l'enregistrement d'office de la demande de tout demandeur qui n'a pas reçu l'attestation dans ce délai par un bailleur susceptible de répondre à sa demande.

En plus du numéro unique attribué au demandeur, l'attestation comporte la liste des bailleurs de logements sociaux disposant d'un patrimoine sur les communes demandées.

Cette attestation garantit les droits du demandeur en certifiant le dépôt de la demande et fait courir les délais à partir desquels le demandeur peut saisir la commission de médiation DALO, dont elle indique les modalités et les délais de saisine. Les informations qui doivent être fournies pour la demande de logement social et pour l'attribution du numéro unique seront fixées par décret (décret à paraître). Ces informations devraient permettre notamment de caractériser les demandes au regard des critères de priorité définis par la loi.

La durée de validité des demandes de logements sociaux, d'après le projet de décret à paraître, devrait rester d'un an. Les conditions de leur radiation seront également fixées par décret (décret à paraître). La radiation est notamment obligatoire lorsqu'un logement social a été attribué au demandeur, et ne peut intervenir sans que le demandeur en ait été préalablement avisé.

Sont également définies par décret les conditions dans lesquelles le préfet du département ou, en Ile-de-France, le préfet de

région, veille à la mise en place, dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi du 25 mars 2009, du système d'enregistrement des demandes avec les bailleurs sociaux disposant de logements locatifs sociaux dans le département ou, en Ile-de-France, dans la région et avec les autres personnes morales qui enregistrent les demandes de logement social sur le même territoire. Il en est de même des conditions d'accès aux données nominatives du système d'enregistrement des demandes (décret à paraître).

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique.

Cette première demande réalisée, le demandeur peut déposer plusieurs dossiers auprès d'autant d'opérateurs qu'il le souhaite. La demande de logement social peut également être effectuée directement auprès d'un des « réservataires » du parc social, qui « proposera » alors la candidature à la commission d'attribution des logements.

N.B. : la loi MLE précise que le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social.

Les commissions d'attribution des logements locatifs sociaux

L'attribution nominative des logements sociaux s'effectue dans le cadre de com-

missions d'attribution, **seules instances décisionnaires** en la matière. Les commissions mettent ainsi en œuvre les « orientations » d'attribution définies par le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme, en fonction des priorités définies par les différents textes (Code de la construction et de l'habitation, PDALPD, accords collectifs).

Une commission d'attribution est composée de **six membres** qui élisent en leur sein un président. Ceux-ci sont désignés, parmi ses membres, par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires. Le **maire** de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est **membre de droit des commissions**, et dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. Le préfet ou son représentant y assiste à sa demande.

Chaque commission comprend également un **représentant désigné par les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique** prévu à l'article L. 365-3 du Code de la construction et de l'habitation. Ce représentant dispose d'une **voix consultative**.

Si la dispersion géographique du parc locatif d'un organisme le justifie, le conseil d'administration ou de surveillance peut décider de créer plusieurs commissions d'attribution dont il détermine le ressort territorial de compétence.

➤ Les commissions d'attribution des logements locatifs sociaux : avantages et inconvénients

La commission d'attribution examine chaque candidature répondant aux critères d'admission (bénéficiaires potentiels). Parmi les candidats auxquels peut être attribué un logement correspondant à leur composition familiale, et compatible avec la localisation de leur lieu de travail (critères d'attribution), la priorité est en principe accordée aux **candidats correspondants aux critères de priorité** évoqués ci-dessus, même lorsque la candidature n'est pas présentée sur le « contingent préfectoral » ou au titre des accords collectifs. On peut donc envisager de déposer les candidatures de ménages réfugiés en CADA sans passer par les commissions de « pré-positionnement » organisées par l'Etat.

▷ **Les avantages** : : passer par la « voie classique » d'attribution des logements locatifs sociaux permet tout d'abord d'éviter de stigmatiser inutilement certains ménages qui n'ont pas lieu de faire l'objet d'une procédure « prioritaire », et de contribuer à faire entrer ces ménages dans le droit commun. En outre, il arrive qu'un ménage ayant fait une demande de logement auprès d'un organisme en plus de ses demandes « spécifiques » (contingent préfectoral, CPH, autres dispositifs...) se voie attribuer un logement social plus rapidement par cette voie que par les autres...

▷ **Les inconvénients** : le parc public est saturé dans la plupart des grandes villes et agglomérations. Déposer une demande de logement locatif social unique-

ment par la voie « classique » présente le risque de voir son dossier « noyé » parmi ceux des milliers de demandeurs qui déposent chaque année un dossier auprès des différents organismes compétents.

➤ Les commissions de médiation

Suite à l'enregistrement de la première demande de logement social, une attestation est remise au demandeur comprenant notamment le NU. L'attestation fait également mention d'un délai au-delà duquel l'absence d'attribution d'un logement social peut être considérée comme anormale, et justifie la **saisine d'une « commission de médiation »**. Ce « **délai anormalement long** » est fixé par arrêté préfectoral pour chaque département, après avis du comité responsable du PDALPD, des EPCI ayant conclu des accords collectifs intercommunaux et des bailleurs sociaux.

Les commissions de médiation sont composées de représentants du conseil général, des EPCI, des bailleurs sociaux, des associations de locataires et des associations œuvrant en faveur du logement des personnes défavorisées, et présidées par une personnalité nommée par le préfet. Elles peuvent être saisies par toute personne qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement social, n'a reçu aucune proposition adaptée dans le délai fixé par arrêté préfectoral. Elles peuvent également être saisies sans condition de délai lorsque que le demandeur relève d'une catégorie prioritaire.

Il s'agit des personnes :

- dépourvues de logement ;

- ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement ;
- hébergées dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois ou logées dans un logement de transition depuis plus de 18 mois ;
- logées dans des locaux présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent et présentant un handicap ou ayant à charge une personne en situation de handicap ou au moins un enfant mineur.

Cadre juridique

- Articles L.441 à L.441-2-6 du Code de la construction et de l'habitation
- Articles R.441-9 et R.441-9-1 du Code de la construction et de l'habitation
- Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
- Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales
- Loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale
- Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Loi n° 2009-03 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion



Les démarches

Pour optimiser vos chances d'obtenir un logement social pour un ménage réfugié, déposez des candidatures auprès d'un maximum de « lieux de dépôt » : bailleurs, mais aussi préfecture au titre du contingent, mairies... Pour les réfugiés salariés, n'oubliez pas Action Logement... Les employeurs sont souvent d'importants réservataires.

Prenez contact avec le représentant des associations d'insertion par le logement participant à chaque commission d'attribution afin de lui présenter le public des réfugiés en CADA. Votre CADA peut demander à être agréé afin d'exercer lui-même cette fonction, mais il devra alors représenter tous les types de publics « défavorisés » et pas seulement les réfugiés statutaires.

Enfin, faites-vous connaître des bailleurs sociaux et misez sur la transparence en termes d'évaluation sociale des ménages : elle ne pourra jouer qu'en votre faveur.

La convention-cadre Etat / Union Sociale - pour l'Habitat

Le 3 avril 2002, le Ministère de l'Emploi et de la Solidarité, le secrétaire d'Etat au logement et l'Union Nationale des HLM (aujourd'hui Union Sociale pour l'Habitat), signaient une « convention-cadre » pour l'accès au logement social des réfugiés. Cette convention a pour objectif de « favoriser l'accès à un logement social des ménages bénéficiant du statut de réfugiés accueillis en France » et de « définir les modalités pratiques » de mise en œuvre de cet objectif.

★ Le champ d'application :

il concerne l'ensemble des réfugiés statutaires, mais donne la priorité aux réfugiés hébergés en CADA et en CPH.

★ La méthode :

la convention prévoit que des accords soient signés localement entre les associations régionales ou départementales HLM et les préfets, en lien avec les associations gestionnaires de centres, en vue de mettre à disposition des familles de réfugiés des logements sociaux, à partir des principes suivants :

- seuls les dossiers des familles disposant des ressources nécessaires à l'occupation d'un logement autonome seront présentés, ces ressources devant être constituées, au minimum, des prestations familiales de la CAF ainsi que de l'allocation d'insertion ou du RMI (aujourd'hui RSA) ;
- les familles « peuvent » bénéficier d'un bail direct dès lors qu'elles « bénéficient d'un emploi salarié » ;
- les autres familles bénéficieront d'un logement loué par une association et qui leur sera sous-loué avec une procédure de « bail glissant ».

Les logements mis à disposition des ménages réfugiés, en bail direct ou glissant, sont comptabilisés dans la réalisation des engagements chiffrés inscrits dans les accords collectifs départementaux.

★ Autres dispositions :

- « les frais d'installation notamment et le dépôt de garantie seront présentés aux FSL ou à défaut pris en charge sous la responsabilité des DDASS en lien avec les associations caritatives » ;

- « les DDASS mobiliseront l'ensemble des aides personnelles au logement et favoriseront leur versement direct aux bailleurs ».

La convention insiste par ailleurs sur la « mobilité géographique des réfugiés », qui permet de « loger ces ménages dans des zones où la pression de la demande n'est pas excessive ».

★ La convention-cadre, avantages et inconvénients :

Les avantages : la mise en œuvre de la convention permet d'appliquer un cadre spécifique à l'attribution de logements sociaux aux ménages réfugiés, et ainsi d'apporter à chacun d'eux une solution adaptée à leur situation socioprofessionnelle. Elle permet généralement d'augmenter le nombre global d'attributions.

Les inconvénients : dans les endroits où le parc public est relativement « disponible », une lecture trop attentive de la convention par les bailleurs peut conduire ceux-ci à ne plus attribuer que des « baux glissants » aux familles sans emploi qui bénéficiaient jusqu'ici de baux directs dans des délais relativement courts...



Les démarches

Renseignez-vous auprès de la direction départementale interministérielle compétente pour savoir si la convention est déclinée localement. Si ce n'est pas le cas, et que l'attribution de logements sociaux à des réfugiés rencontre des obstacles, il peut être intéressant de solliciter la mise en œuvre de la convention ou du moins d'un accord similaire, qui permettrait de mettre en lien CADA et bailleurs sociaux.

Références :

convention-cadre entre l'Union nationale HLM, le ministère de l'emploi et de la solidarité et le secrétariat d'Etat au logement pour l'accès au logement social des réfugiés du 3 avril 2002.

Accelair « nouveau départ »

Lancé en 2002, le projet Accelair (renommé « Accelair nouveau départ » pour la période 2005-2007) est porté par l'association lyonnaise Forum Réfugiés. Tout d'abord financé par le programme européen EQUAL, puis par le FSE et prolongé en 2008 dans le cadre du FER, le projet a pour objectif de favoriser l'autonomisation et l'insertion des réfugiés.

★ **Les objectifs** : Offrir aux bénéficiaires un véritable projet d'insertion s'inscrivant dans la durée : accueil et accompagnement social individualisé, accès et maintien en logement, accès et maintien dans l'emploi et la formation. « Accelair nouveau départ » visait l'accès au logement et à l'emploi de 500 adultes (300 ménages) sur la durée de l'Objectif 3 (2005/2007). Dans le cadre du FER, l'objectif est d'offrir à 300 réfugiés statutaires et bénéficiaires de la protection subsidiaire résidant dans le Rhône, une aide à la construction et la mise en œuvre d'un véritable projet d'insertion.

★ **Les critères administratifs d'éligibilité au programme** :

- résider dans le département du Rhône ;
- bénéficiaire du RSA ;
- respecter les conditions d'accès au travail du législateur (âge et capacités physiques).

★ **Les critères liés à l'autonomie de la personne** :

- être en capacité de faire face à ses besoins de la vie quotidienne ;
- exprimer le souhait de s'inscrire dans une dynamique d'insertion professionnelle.

★ **La démarche** : elle s'organise autour de la construction d'une offre adaptée à chaque individu (formation, retour à l'emploi, etc.). Pour cela, les actions définies visent à améliorer la connaissance globale et particulière du public ciblé, tester des réponses appropriées pour aboutir à une insertion durable et accroître les compétences et les savoir-faire des partenaires du projet.

★ **Les actions engagées sur le plan du logement** : dès 2003 un Accord collectif départemental d'attribution est signé avec les bailleurs sociaux :

ces derniers garantissent annuellement un objectif en termes de relogement des réfugiés tandis que le programme « Accelair nouveau départ » propose un accompagnement social lié au logement individualisé et personnalisé permettant aux bénéficiaires de s'inscrire dans un véritable projet d'intégration par le logement. Dans cette perspective, « Accelair nouveau départ » associe à la fois des partenaires institutionnels (DRASS, DDASS, OFII, Conseil général, Conseil régional, etc.) et des partenaires spécialisés dans la prise en charge des réfugiés (Entraide Pierre Valdo, Bleu nuit Rhône-Alpes, Adoma, Aralis, Alfa 3A, etc.). Une plateforme d'animation départementale, composée de deux comités techniques mensuels, l'un dédié au logement et l'autre à l'emploi et à la formation, rassemble les principaux partenaires.

★ **Le bilan** : en août 2008, le cap des 1 000 baux signés a été franchi. Ainsi, 3274 personnes ont pu être relogées depuis le début du programme ; sur la durée du programme, les deux tiers des ménages ont accédé à un emploi, ce qui représente plus de 1 000 contrats de travail et 300 mesures de formation. Chaque année, les deux-tiers des personnes accompagnées obtiennent un emploi et en 2008, il fallait un peu moins de neuf mois aux réfugiés pour accéder au logement et à l'emploi, durée relativement courte au regard du contexte actuel marqué par la baisse du taux de rotation dans le parc social et les freins que rencontrent les réfugiés dans leur insertion professionnelle.

L'extension du projet sera expérimentée au niveau national : en 2008, le transfert s'est effectué dans trois régions.



Les démarches

Accelair « nouveau départ » peut être sollicité par les réfugiés des CADA implantés dans la région urbaine lyonnaise.

Références :

Présentation du programme Accelair sur le site Internet de Forum Réfugiés
www.forumrefugies.org

LE PARC PUBLIC

Le droit au logement opposable

La loi du 5 mars 2007 a institué le droit au logement opposable (DALO). Elle permet à toute personne sans logement ou mal logée et répondant à certaines conditions d'exercer un recours amiable devant une commission de médiation et, si nécessaire, un recours contentieux devant le tribunal administratif afin de voir sa demande aboutir.

Les bénéficiaires du DALO

La loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable énonce :

« Le droit à un logement décent et indépendant, mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. »

Les conditions de permanence s'appliquent uniquement aux recours formés en vue de l'attribution d'un logement. Ainsi, les personnes étrangères pouvant exercer un tel recours sont :

- les ressortissants de l'Union européenne, d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse qui remplissent les conditions exigées pour bénéficier d'un droit de séjour (article L.121-1 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile) ;
- les titulaires d'une carte de résident (durée de validité de dix ans et renouvelable de plein droit) ou de tout autre titre de séjour prévu par les traités ou accord internationaux et conférant des

droits équivalents à la carte de résident. Les titulaires d'un récépissé « reconnu réfugié » sont inclus dans cette catégorie, le document étant désormais mentionné explicitement dans le formulaire de recours. Pour cette catégorie comme pour la première, aucune condition de durée de résidence n'est prévue ;

- celles justifiant d'au moins deux années de résidence ininterrompue en France sous couvert d'un titre de séjour renouvelé au moins deux fois⁵⁴.

Peuvent saisir sans délai les commissions de médiation les personnes de bonne foi qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès au logement social, se trouvent dans l'une des situations suivantes :

- dépourvues de logement, c'est-à-dire sans domicile fixe ou hébergées par une autre personne ;
- logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- faisant l'objet d'une décision de jus-

⁵⁴ La Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Egalité (HALDE) a qualifié cette condition de résidence préalable d'au moins deux années, imposée aux seuls ressortissants non communautaires, de « *discrimination fondée sur la nationalité* » et recommande son abrogation (Délibération n°2009-385 du 30 novembre 2009).

tice prononçant l'expulsion du logement sans qu'un relogement soit prévu ;

- hébergées dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois ou logées temporairement dans un logement de transition (logement sous-loué), un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale depuis plus de 18 mois (une réponse du Ministère de l'immigration du 28 avril 2008 a précisé que l'ensemble de la durée d'hébergement en CADA doit être prise en compte par la commission)
- logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, et ayant à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée (au sens de l'article L.114 du Code de l'action sociale et des familles), ou présentant elles-mêmes un tel handicap.

D'autre part, peuvent saisir les commissions de médiation les personnes n'ayant pas reçu de proposition adaptée à leur demande de logement social depuis un délai supérieur au délai « anormalement long », fixé dans chaque département par arrêté préfectoral.

La commission de médiation peut également être saisie, sans condition de délai, par toute personne qui, sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande.

L'article L.345-2-2 du Code de l'action sociale et des familles prévoit que « *toute personne sans abri en situation de détresse*

médicale, psychique et sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence ». L'article L.345-2-3 du même code ajoute que « *toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit pouvoir y bénéficier d'un accompagnement personnalisé et y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée. Cette orientation est effectuée vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement, adaptés à sa situation.* ». Ces articles consacrent à la fois le principe de continuité et celui de l'inconditionnalité de l'hébergement. Le recours DALO portant sur une demande d'hébergement peut donc être formé par toute personne qui demeure sans hébergement ou dans un mode d'hébergement inadapté à sa situation et ce, sans avoir à justifier de la régularité de son séjour en France.

Toutefois, les formules autres que les structures d'hébergement (logement de transition, logement-foyer et résidence hôtelière à vocation sociale), ne sont accessibles qu'aux personnes résidant régulièrement sur le territoire national.

➤ **Le recours amiable devant la commission de médiation**

▷ **La procédure à suivre devant la commission de médiation**

Pour saisir la commission de médiation, le demandeur doit remplir un formulaire qui précise « *l'objet et le motif du recours, ainsi que les conditions de logement ou d'hébergement du demandeur* ». Il existe deux modèles différents de formulaire selon l'objet du recours (demande de logement ou d'hébergement). Ces formulaires sont

disponibles auprès du service logement de la Préfecture ou auprès de l'administration déconcentrée compétente en ce qui concerne les fonctions sociales du logement (Direction départementale des territoires, Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations, ou Direction départementale de la cohésion sociale, selon les départements).

La réception du dossier donne lieu à la délivrance d'un accusé de réception par le secrétariat de la commission, dont la date fait débiter les délais accordés à la commission pour rendre sa décision sur une demande de logement ou d'hébergement. Le demandeur peut être assisté dans ses démarches par les services sociaux, par un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3 du CCH, ou par une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion. Ces différentes structures peuvent aider au montage du dossier, et accompagner le demandeur lors de son audition, si celle-ci est jugée nécessaire par la commission de médiation.

La commission dispose ensuite d'un délai de 6 mois (pour les départements d'outre-mer et, jusqu'au 1^{er} janvier 2011, dans les départements comportant au moins une agglomération de plus de 300 000 habitants) ou de 3 mois (pour les autres départements) pour se prononcer sur le caractère prioritaire et l'urgence de la demande. Dans le cas d'un recours hébergement, ce délai est réduit à 6 semaines. Le demandeur reçoit par courrier la décision de la commission de médiation, qui doit être motivée.

La commission de médiation peut également estimer que, malgré le caractère

prioritaire de la demande, une offre de logement n'est pas adaptée à la situation du demandeur et proposer alors à ce dernier un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. La jurisprudence a clairement établi qu'une telle requalification doit être motivée.

En cas de décision favorable pour l'attribution d'un logement, le préfet désigne le demandeur à un bailleur social, ou propose un logement dans le parc privé conventionné. Suite au constat que le contingent préfectoral (seul contingent de réservation prévu initialement pour les attributions aux prioritaires DALO) ne pouvait suffire à répondre aux demandes prioritaires de logement, l'article L. 313-26-2 issu de la loi MLE prévoit que 25 % des logements du contingent d'Action Logement doivent être réservés aux salariés et aux demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence, soit aux demandeurs prioritaires DALO. En Ile-de-France, un préfet peut demander à celui d'un autre département de désigner à un bailleur un ménage reconnu prioritaire, pour qu'il lui attribue un logement.

L'offre de logement doit être notifiée au ménage reconnu prioritaire sous un délai de 3 mois à compter de la décision de la commission de médiation. Dans les départements d'outre-mer et, jusqu'au 1^{er} janvier 2011 dans les départements comportant au moins une agglomération, ou une partie d'une agglomération de plus de 300 000 habitants, ce délai est de 6 mois à partir de la décision de la commission.

Si la commission se prononce favorablement pour un accueil dans une structure d'hé-

bergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, le préfet doit proposer une place dans une de ces structures dans un délai de 6 semaines⁵⁵.

A noter : Le préfet n'est tenu de présenter qu'une seule offre de logement. Aussi, sauf à en contester le caractère adapté devant le tribunal administratif, le demandeur qui ne l'accepterait pas perdrait son droit au logement pour une durée indéterminée

▷ **Que faire si le demandeur souhaite contester la décision de la commission de médiation ?**

Le demandeur peut former un **recours gracieux** auprès de la commission de médiation dans les cas suivants :

- La commission ne l'a pas déclaré prioritaire ;
- Aucune réponse de la commission ne lui a été transmise dans le délai prévu ;
- La commission l'oriente vers un hébergement alors qu'il avait demandé un logement.

Le recours gracieux consiste en une demande de réexamen du dossier. Il n'est pas obligatoire mais permet parfois d'obtenir gain de cause et d'éviter ainsi une procédure contentieuse devant le tribunal administratif.

Le demandeur effectue son recours gracieux par l'envoi d'un **courrier recommandé avec accusé de réception** dans un délai de 2 mois :

- suivant la notification de la décision contestée ;
- ou à compter de l'expiration du délai donné à la commission de médiation

pour rendre sa décision, l'accusé de réception du recours DALO faisant foi.

Dans ce courrier, le demandeur doit :

- indiquer l'objet de son courrier et les références de son dossier DALO ;
- présenter les arguments juridiques et factuels lui permettant de contester la décision de la commission ;
- joindre tous les documents justificatifs nécessaires et notamment, la décision contestée de la commission de médiation ;
- conserver un double du courrier envoyé.

La commission dispose, en principe, d'un délai de 2 mois, à compter de la réception du recours gracieux, pour y répondre.

➡ **Le recours contentieux devant le tribunal administratif**

▷ **Que faire si le demandeur souhaite contester la décision de la commission de médiation devant le juge administratif ?**

Si le recours gracieux n'aboutit pas, le demandeur peut former un recours pour excès de pouvoir devant le juge administratif.

Il s'agit d'un recours contentieux qui permet de demander au juge administratif de prononcer l'annulation de la décision de la commission. Comme pour le recours gracieux, le demandeur doit agir dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la décision. Le demandeur devra in-

⁵⁵ Un projet de décret prévoit que ce délai soit prochainement porté à trois mois, lorsque la commission préconise un accueil dans un logement de transition, dans un logement-foyer ou dans une résidence hôtelière à vocation sociale

voquer les moyens susceptibles de justifier l'annulation de la décision (erreur de fait ; erreur de droit ; vice de procédure...). Au regard de la complexité de la procédure, l'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire mais fortement recommandée.

A noter : En raison de la situation d'engorgement des tribunaux administratifs, cette procédure peut se montrer longue. Si la situation du demandeur est urgente, il peut alors former auprès du tribunal administratif un **référé suspension**. Le délai de saisine du juge administratif est également de 2 mois. Afin que le juge ordonne, dans un délai court, un réexamen du dossier par la commission de médiation, le demandeur doit démontrer que la décision de la commission est manifestement illégale et que l'urgence de sa situation est évidente.

▷ **Que faire si le demandeur, reconnu prioritaire par la commission, ne reçoit pas d'offre de logement (ou d'hébergement) adaptée à ses besoins ?**

Si le demandeur n'a pas reçu d'offre de logement (ou d'hébergement) adaptée à ses besoins dans les délais prévus (3 mois, 6 mois ou 6 semaines, à compter de la date de la décision de la commission), il peut introduire un **recours contentieux** devant la juridiction administrative, afin que soit ordonné son logement ou son accueil dans une structure d'hébergement. Il doit alors agir dans un délai de 4 mois à compter de l'expiration des délais précités. Les requêtes doivent être accompagnées, sauf impossibilité justifiée, de la décision de la commission de médiation dont se prévaut le requérant.

Cette procédure est en vigueur depuis le 01/12/2008 pour les demandeurs de logements et d'hébergement désignés prioritaires par les commissions de médiation et ayant eu le droit de saisir sans délai la commission. Pour les autres (désignés prioritaires uniquement au motif d'un délai « anormalement long » d'attente d'un logement social), cette procédure sera en vigueur à compter du 01/01/2012.

Le juge administratif statue en urgence, dans un délai de 2 mois à compter de sa saisine. Il ordonne l'hébergement, le logement ou le relogement par l'Etat (ou l'EPCI⁵⁶) et peut assortir son injonction d'une astreinte financière pour l'Etat ou l'EPCI garant.

A noter : Le demandeur, ayant obtenu gain de cause, pourra demander au préfet des dommages et intérêts afin que soit réparé le préjudice subi du fait que son droit au logement n'ait pas été appliqué (il doit donc garder les justificatifs des frais engagés : par exemple, les factures d'hôtel)⁵⁷.

⁵⁶ Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). A titre expérimental et pour une durée de 6 ans, les EPCI délégataires des aides à la pierre (délégation concernant les réservations de logement dont le préfet bénéficie sur son territoire, ainsi que d'autres compétences portant sur l'action sociale) peuvent passer convention avec l'Etat, ses communes membres et les départements concernés pour assurer ce rôle de garant.

⁵⁷ TA Paris, 20 février 2009, Bene, (n°0819423) : Pour être recevable, la demande indemnitaire doit d'abord avoir été adressée au préfet. C'est sa décision de refus, explicite ou implicite, qu'il s'agira alors de contester devant le juge administratif.

Cadre juridique

- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.
- Articles L.441-2-3 et R.441-13 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.
- Décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007 « relatif à l'attribution des logements locatifs sociaux, au droit au logement opposable et modifiant le code de la construction et de l'habitation »
- Décret n°2008-908 du 8 septembre 2008 « relatif aux conditions de permanence de la résidence des bénéficiaires du droit à un logement décent et indépendant et modifiant le code de la construction et de l'habitation »
- Décret n°2008-1227 du 27 novembre 2008 relatif au contentieux du droit au logement opposable
- Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Décret n°2009-400 du 10 avril 2009 « modifiant le code de la construction et de l'habitation et modifiant le décret n°2008-1227 du 27 novembre 2008 relatif au contentieux du droit au logement opposable »
- Circulaire du 5 juin 2009 relative au contentieux du droit au logement opposable
- Circulaire du 23 octobre 2009 relative à la mobilisation des attributions des associés collecteurs en faveur du DALO et aux contreparties de la participation d'Action Logement au budget de l'ANRU
- Arrêté du 12 novembre 2009 pris pour l'application de l'article R. 441-14 du code de la construction et de l'habitation

• CHAPITRE II •

LES ACTEURS PUBLICS DU LOGEMENT

Bien souvent, pour les CADA, la sortie des réfugiés statutaires constitue une priorité, une urgence dont dépendent la cohérence et la bonne marche de l'établissement. C'est pourquoi la première étape du travail que les équipes entreprennent lorsqu'une famille obtient le statut consiste à lancer des demandes de logement ou d'hébergement aux structures adaptées, décrites dans le chapitre précédent. Mais cette action immédiate ne dispense pas les CADA d'entreprendre, parallèlement, un travail plus structurel visant à mobiliser des partenaires autour de la question du logement des réfugiés statutaires.

En effet, la plupart du temps, acteurs de l'asile et acteurs du logement sont étrangers les uns aux autres. Pour les CADA, parce que l'insertion ne fait pas partie de leurs missions réglementaires ; pour les acteurs du logement, parce que les réfugiés relèvent des politiques de l'asile, gérées par des services différents des leurs. Ainsi, il suffit souvent d'un léger malentendu dans les termes – demandeurs d'asile, réfugiés statutaires – pour que les conseils généraux, en charge de l'action sociale liée au logement, renvoient à tort des CADA à la recherche des bons interlocuteurs pour les orienter sur les DDCS (Directions départementales de la cohésion sociale), parce que « l'asile relève de l'Etat »..

Or, les réfugiés s'inscrivent en principe dans les dispositifs publics en faveur du logement des personnes défavorisées. A plusieurs titres, souvent : en premier lieu, au titre de personnes en situation d'hébergement – situation d'autant plus précaire que les réfugiés ne correspondent plus aux critères de prise en charge des CADA. Au titre de bénéficiaires du RSA, ensuite. Enfin, dans bien des cas, au titre de familles monoparentales ou nombreuses, de personnes handicapées ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap, ou encore de jeunes travailleurs... Malgré le cumul de « critères de priorité » pour l'accès aux divers dispositifs d'insertion par le logement, les réfugiés statutaires sont encore trop souvent tenus à l'écart de ces dispositifs – peut-être parce qu'ils correspondent mal aux termes de « personnes défavorisées », eux qui sont avant tout en « devenir »...

Ces termes sont en effet ceux qui fondent l'action publique en faveur de l'insertion par le logement. Celle-ci a véritablement pris forme à partir de la « loi Besson » de 1990 « visant à la mise en œuvre du droit au logement ». Elle repose sur l'article 1^{er} de cette loi, rédigé en ces termes : « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité [...] pour accéder à un logement indépendant ou s'y maintenir »⁵⁸. Renforcée par la loi de lutte contre les exclusions adoptée en 1998, complétée par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains en 2000, celle sur les libertés et responsabilités locales en 2004, et plus récemment, par la loi « Engagement national pour le logement » (juillet 2006), la loi Besson posait le cadre de l'intervention des collectivités publiques en matière de logement des « défavorisés ».

Les CADA ne peuvent aujourd'hui se dispenser de connaître et de comprendre l'architecture complexe qui régit les compétences institutionnelles, s'ils veulent pouvoir profiter des dispositifs existants et y participer. Cette deuxième partie leur permettra d'identifier, de manière précise, le rôle des acteurs publics en ce qui concerne le logement, de sorte à rendre leur action la plus efficace possible.

⁵⁸ Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

QUELQUES DATES DE L'HISTOIRE DES POLITIQUES DU LOGEMENT EN FRANCE APRES-GUERRE

• 1^{er} septembre 1948 loi dite « loi de 1948 »	• Création de l'Allocation de Logement Familiale. • Plafonnement des loyers des logements soumis à la loi. • Droit au maintien dans les lieux pour les locataires des logements soumis à la loi.
• 9 août 1953	• Création par décret de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (1 % logement).
• 1971	• Création de l'ANAH, issue du FNAH créé en 1945.
• 3 janvier 1977 loi dite « Barre » réformant le financement du logement	• Réforme du financement du logement. • Substitution des aides à l'investissement par les aides à la personne, création de l'APL.
• 2 mars 1982 loi dite « Defferre » relative aux droits et libertés des communes • 7 janvier et 22 juillet 1983 lois dites « Defferre » relatives à la répartition des compétences	• Lois de décentralisation. • Les départements sont désormais responsables de l'action sociale. <i>« Les communes, les départements, les régions définissent, dans le cadre de leur compétences respectives, leur priorité en matière d'habitat ».</i>
• 22 juin 1982 loi dite « Quillot » relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs	• Introduction du principe du « droit à l'habitat ».
• 6 juillet 1989 loi dite « Mermaz Malandain » tendant à améliorer les rapports locatifs	• Instauration du principe du « droit au logement ».
• 31 mai 1990 loi dite « Besson » visant à la mise en œuvre du droit au logement	« Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir ». Création des PDALPD.
• 13 juillet 1991 loi d'orientation pour la ville (LOV)	• Naissance de la « politique de la ville ». • Introduction de la notion de « mixité sociale » de l'habitat.
• 1993	• Généralisation de l'aide personnelle au logement à tous les ménages remplissant les conditions de ressources à travers l'ALS. • Création par décret de l'ALT.

• 21 juillet 1994 loi relative à l'habitat	• Création des plans pour l'hébergement d'urgence des personnes sans-abri.
• 21 janvier 1995	• Le Conseil Constitutionnel considère que « <i>la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle</i> ».
• 29 juillet 1998 loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions	• Renforcement des PDALPD et du dispositif FSL. • Création de l'AML. • Réquisition des logements vacants. • Réforme de l'attribution des logements sociaux. • Mesures favorisant le maintien dans le logement.
• 13 décembre 2000 loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU)	• Instauration du seuil de 20% de logements sociaux par commune de plus de 3 500 habitants. • Instauration du droit au logement « décent ».
• 13 août 2004 loi relative aux libertés et responsabilités locales	• Décentralisation de la gestion des FSL aux départements. • Possibilité de délégation aux communes du « contingent préfectoral ». • Possibilité de délégation aux départements et EPCI des « aides à la pierre ».
• 18 janvier 2005 loi dite « plan Borloo » de programmation pour la cohésion sociale	• Création de nouvelles capacités d'hébergement • Représentation des associations en CAL. • Programmation de la construction de 500 000 nouveaux logements sociaux. • Mesures renforçant la prévention des expulsions. • Mesures favorisant l'accroissement de l'offre de logements privés à loyers maîtrisés.
• 13 juillet 2006 loi portant « engagement national le logement »	• Mobilisation de la ressource foncière pour la pour réalisation de logements. • Renforcement de l'accession sociale à la propriété • Réforme et rationalisation de l'attribution des logements locatifs sociaux. • Réforme de l'ANAH.
• 5 mars 2007 loi instituant le droit au logement opposable (DALO)	• La loi désigne l'Etat comme le garant du droit au logement, l'Etat se trouvant tenu d'une obligation de résultat. • La mise en œuvre de cette garantie s'appuie sur un recours amiable et, le cas échéant, un recours contentieux.
• 25 mars 2009 loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion	• DALO : Régionalisation de l'attribution des logements en Ile-de-France ; encadrement du montant des astreintes ; mobilisation d'un quart des logements d'Action Logement pour la mise en œuvre du DALO • Modification du régime des agréments des associations • Création pour chaque département d'un Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) • Obligation pour les communes de créer des places d'hébergement...

L'ETAT

L'échelon départemental

Le rôle des services déconcentrés dans le département en matière de logement renvoie à la question fondamentale de la responsabilité de l'Etat dans la mise en œuvre du droit au logement. Ce rôle s'articule essentiellement autour du financement du logement public, d'une part, et de la gestion des attributions des logements sociaux, d'autre part.

➤ Les compétences du préfet

Le préfet, en tant que **responsable de la mise en œuvre des politiques de l'Etat dans le département** et directeur de ses services, joue un rôle primordial dans la coordination des actions entreprises en faveur du logement. C'est notamment lui qui prend un certain nombre de décisions quant à la **gestion des dispositifs destinés aux personnes défavorisées**.

Le préfet est tout d'abord responsable du **respect des règles d'attribution des logements sociaux**. C'est lui qui conclut les accords collectifs départementaux avec les bailleurs sociaux. Il est également responsable de la **gestion du «contingent préfectoral»**⁵⁹, qu'il peut déléguer aux communes ou EPCI par convention.

Le préfet est responsable de la mise en œuvre effective du droit au logement opposable (DALO). Désigné par la loi comme le garant du droit au logement, le représentant de l'Etat intervient suite aux décisions favorables des commissions de médiation reconnaissant le demandeur comme prioritaire et devant être logé d'urgence. Il détermine alors le périmètre au sein duquel les logements doivent être situés et fixe le délai dans lequel le demandeur doit être logé. Il désigne chaque demandeur à un bailleur disposant de logements correspondant à la demande. L'attribution est imputée sur les droits de réservation du

préfet ou sur les droits à réservation d'un organisme collecteur associé à l'UESL, ou sur la fraction réservée des attributions de logements appartenant à l'association foncière logement ou à l'une de ses filiales, ces deux derniers cas étant réservés aux salariés et aux demandeurs d'emploi. En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le préfet du département qui l'a désigné procède directement à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et aux capacités du demandeur sur ses droits de réservation.

Par ailleurs, le préfet est en charge, conjointement avec le département, de l'élaboration et de la mise en œuvre du **PDALPD**. Il coprécide ainsi avec le président du conseil général le comité de pilotage chargé du suivi de cette mise en œuvre. Il peut également se substituer au maire ou président d'EPCI auquel aurait été délégué le «contingent préfectoral», mais qui ne respecterait pas les termes de la convention de délégation – c'est-à-dire qui ne réserverait pas les logements du contingent aux publics défavorisés visés par le PDALPD. Il élabore conjointement avec le département et les EPCI le **plan départemental de l'habitat**⁶⁰ et veille à ce que la répartition de l'offre de logements prévue par les programmes locaux de l'habitat soit équilibrée et diversifiée.

⁵⁹ Cf. chapitre I, « Le parc public : les critères d'attribution et de priorité », « Les réservataires et le contingent préfectoral ».

⁶⁰ Cf. chapitre II, « Les collectivités locales : le Département, l'EPCI, la commune », « Les compétences du conseil général ».

En outre, le préfet est l'autorité compétente pour délivrer aux organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées les agréments au titre des activités d'ingénierie sociale, financière et technique d'une part, et des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale d'autre part. La demande d'agrément doit être adressée par le représentant légal de l'organisme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au préfet du département dans lequel l'organisme exerce son activité. Lorsqu'un organisme souhaite mener son activité dans plusieurs départements d'une même région, il présente sa demande d'agrément au préfet de région⁶¹.

Le préfet est également responsable du **financement public du logement**, c'est-à-dire de l'attribution de subventions aux bailleurs sociaux et aux propriétaires privés⁶². Ainsi le préfet de région répartit les crédits affectés par l'Etat aux « aides à la pierre » entre les départements ; c'est ensuite le préfet de département qui prend la décision finale en ce qui concerne leur attribution aux organismes HLM⁶³ - lorsque cette compétence n'a pas été déléguée aux EPCI et aux conseils généraux.

Enfin, le préfet est responsable de **la lutte contre l'habitat indigne** ainsi que de l'application des dispositions législatives relatives à la **réquisition des logements vacants** : il peut ainsi réquisitionner des logements vacants en vue de les attribuer à des personnes sans logement ou mal logées⁶⁴.

L'instruction des dossiers est réalisée par le « **service logement** » de la **préfecture**, parfois appelé « bureau du logement » ou « cellule logement ». Cependant les attributions précises de ce service varient d'un département

à l'autre. Il est en tout cas responsable, dans la grande majorité des cas, de l'instruction des demandes de logement social réalisées dans le cadre du contingent préfectoral – lorsque celui-ci n'est pas délégué aux collectivités. Il gère le fichier unique d'enregistrement des demandes de logement social (gestion des NUD notamment), conjointement avec les bailleurs.

➤ Les compétences des directions départementales interministérielles

Dans le cadre de la Révision générale des politiques publiques (RGPP), l'Etat s'est engagé

⁶¹ La demande d'agrément est effectuée selon les modalités prévues au décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

⁶² Ces subventions entrent dans le cadre de la politique d'aide au logement et visent notamment : les aides publiques à l'investissement en faveur du logement locatif, à la construction de logements neufs, à l'acquisition avec amélioration de logements existants et aux opérations de restructuration urbaine (elles sont majorées lorsque les logements servent à l'intégration de personnes rencontrant des difficultés sociales particulières) ; les aides publiques, accordées sous condition de ressources, aux personnes accédant à la propriété de leur logement, sous la forme d'avances remboursables sans intérêt et de prêts d'accès sociale à taux réduit ; les aides publiques à l'investissement pour les travaux d'amélioration des logements existants réalisés par les propriétaires bailleurs, dans le parc locatif social et dans le parc privé, ainsi que par les propriétaires occupants sous condition de ressources ; les aides publiques à l'investissement pour les logements locatifs privés soumis en contrepartie à des conditions de loyer encadré et destinés à des personnes sous condition de ressources ; ainsi que les aides personnelles au logement, dont l'aide personnalisée au logement, qui sont versées aux locataires ou aux propriétaires accédants, sous condition de ressource (article L.301-2 du Code de la construction et de l'habitation).

⁶³ La décision finale concernant l'attribution des aides destinées aux propriétaires privés est prise par la commission départementale d'amélioration de l'habitat (CDAH), délégation locale de l'ANAH.

⁶⁴ Articles L641-1 à L642-28 et R641-1 à R642-12 du Code de la construction et de l'habitation.

dans une importante réforme de son administration territoriale. Le décret relatif aux directions départementales interministérielles (DDI), signé le 3 décembre 2009, constitue un élément majeur de cette réforme lancée en 2007. La nouvelle organisation départementale concerne la France métropolitaine, hors Ile-de-France qui relève d'une organisation spécifique.

Au niveau départemental, l'administration est désormais composée de la préfecture, de la direction départementale des finances publiques, de l'inspection d'académie et de deux ou trois directions départementales interministérielles (DDI).

Au-dessous de 400 000 habitants, c'est le schéma à deux DDI qui s'applique : une direction départementale des territoires (DDT) et une direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP). Le schéma à trois directions est, quant à lui, ouvert à tous les départements dont la population dépasse le seuil de 400 000 habitants. S'il est retenu, les trois directions seront la DDT, la direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) et la direction départementale de la protection des populations (DDPP).

En matière de logement, les compétences sont réparties entre les DDI de la manière suivante :

- Les compétences liées au développement de l'offre de logement et aux relations avec les organismes de logement social, à la résorption de l'habitat indigne, aux aires d'accueil des gens du voyage, à l'exercice de la délégation de l'Agence nationale de rénovation urbaine et aux questions d'urbanisme, relèvent de la DDT.
- Les « fonctions sociales du logement », c'est-à-dire l'exercice des compétences relatives à la demande de logement et aux relations

avec les demandeurs de logement (plan départemental d'aide au logement des personnes défavorisées, droit au logement opposable, etc.) relèvent des attributions de la DDCS dans le schéma à trois directions. Dans le schéma à deux directions, elles sont exercées soit par la DDT, soit par la DDCSPP, selon la décision du préfet.

En Ile-de-France, une organisation spécifique a été prévue pour Paris et les départements de la « petite couronne » (92, 94 et 93). La direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Ile-de-France (DRIHL-IF) est ainsi compétente pour l'ensemble des sujets relatifs à l'hébergement et au logement. Elle peut disposer, en tant que de besoin, d'unités territoriales à Paris et dans les départements de la petite couronne. Selon le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer, cette nouvelle organisation devrait être mise en place au plus tard fin 2010.



Les démarches

Les préfectures restent les principales coordinatrices des dispositifs en faveur du logement des personnes défavorisées. C'est notamment auprès de votre préfecture que vous obtiendrez les documents relatifs à ces dispositifs ainsi qu'aux attributions « prioritaires » de logements sociaux : PDALPD, accords collectifs, plan départemental de l'habitat...

C'est également auprès d'elle que vous obtiendrez tous les renseignements qui vous permettront de déposer des demandes de logement social au titre du contingent préfectoral.

Enfin, la préfecture pourra, le cas échéant, venir en appui ou du moins vous orienter dans vos démarches auprès d'autres acteurs, publics ou privés, visant à faciliter l'accès des réfugiés au logement.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Le PDALPD a été institué par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Il constitue le cadre général de l'action en faveur du logement des personnes défavorisées dans le département, échelon « de référence » en matière de politique du logement. Il vise à « permettre [à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence], d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques » (article 1^{er} de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement).

• **L'élaboration du PDALPD** : le PDALPD est élaboré et mis en œuvre par l'Etat et par le département. Participent également à cette élaboration les communes et EPCI, les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, les caisses d'allocations familiales (CAF) et de mutualité sociale agricole, les distributeurs d'eau et d'énergie, les opérateurs de services téléphoniques, les bailleurs publics ou privés et les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC). Le plan est établi pour une durée minimale de trois ans (article 3 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement).

• Le contenu du PDALPD

▷ **Les conditions de mise en œuvre** : le PDALPD doit préciser sa durée (au minimum 3 ans). Il fixe la composition du comité responsable qui a en charge sa mise en œuvre et désigne

les instances locales auxquelles sont confiées l'identification des besoins et, le cas échéant, la mise en œuvre de tout ou partie des actions du plan.

▷ **La définition des besoins** : le PDALPD précise les besoins quantitatifs et qualitatifs dans le département en matière de logement des défavorisés, c'est-à-dire qu'il définit les catégories de personnes nécessitant une « aide de la collectivité » et leur localisation. Il distingue à cet effet « les situations des personnes ou des familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ». Il doit viser prioritairement les personnes et familles « sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés. » (article 4 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement).

▷ **La définition des objectifs** : le PDALPD fixe, par secteur géographique et en tenant compte des PLH et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes visées par le plan « la mise à disposition durable d'un logement » et pour « garantir la mixité sociale des villes et des quartiers » (article 4 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement).

▷ **La définition des moyens** : ces objectifs fixés, le PDALPD définit une série de mesures concernant les points suivants :

- « le suivi des demandes de logement des personnes et familles visées par le plan ;
- la création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés ;
- les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;
- la prévention des expulsions locatives, ainsi

que les actions d'accompagnement social correspondantes ;

- le logement des personnes placées dans des hébergements temporaires ou des logements de transition ;
- la contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;
- le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, et les actions de résorption correspondantes [...]» (article 4 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement).

Les mesures ainsi définies correspondent souvent, dans la pratique, à des « fiches-actions » organisées par thème et/ou par public.

- ▷ **Les modalités de mise en œuvre** : la mise en œuvre du PDALPD s'effectue par conventions entre les partenaires du plan. Un comité de pilotage (souvent doublé, dans la pratique, d'un « comité technique » plus restreint), présidé par le préfet et le président du conseil général ou leurs représentants, est chargé du suivi de cette mise en œuvre. Il comprend des représentants de toutes les instances participant à l'élaboration du plan. Le plan peut être révisé à l'initiative du préfet et du président du conseil général.

En Ile-de-France, une commission spéciale rattachée au comité régional de l'habitat⁶⁵ est chargée d'assurer la coordination des PDALPD de la région.

- ▷ **Pour être associé à l'élaboration et au suivi du PDALPD** (en tant qu'association dont l'un des objets est l'insertion, le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement) : en faire la demande auprès du préfet et du président du conseil général au moins trois mois avant le terme du plan en cours. La participation au PDALPD peut cependant se faire par voie de représentation ,



Les démarches

Le PDALPD constitue l'outil central des politiques locales en faveur du logement des personnes défavorisées. Il vise à recenser, à coordonner et à rendre cohérentes les actions entreprises dans ce cadre. Il est cogéré par le conseil général et l'Etat dans le département. Dans certains cas, un « chargé de mission » cofinancé par ces deux instances est en charge de la coordination des actions des participants.

Dans la majorité des départements, des commissions sont organisées dans le cadre du PDALPD. Elles servent à recenser nominativement les ménages bénéficiaires et à les positionner sur les différents dispositifs participant du PDALPD. Ces commissions sont parfois les mêmes que les commissions de positionnement sur le contingent préfectoral (cf. chapitre I, « Le parc public : les critères d'attribution et de priorité »).

Procurez-vous impérativement le PDALPD de votre département, auprès de la préfecture, de la DDT ou du conseil général. Il est envisageable que les réfugiés hébergés en CADA fassent l'objet d'une « action » à part entière du PDALPD, si les besoins sont importants. Dans tous les cas, renseignez-vous auprès du conseil général pour connaître les modalités de participation à l'élaboration du PDALPD, éventuellement par voie de représentation. Si une personne est en charge de la coordination du PDALPD, c'est elle qui sera votre principal interlocuteur.

⁶⁵ Au sujet des comités régionaux de l'habitat, cf. chapitre II, « Le Département, l'EPCI, la commune ».

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

L'ANAH est un établissement public national dont la mission est de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés ainsi que de participer à la lutte contre l'habitat indigne et à l'amélioration des structures d'hébergement. A cet effet, elle attribue des subventions aux propriétaires qui réalisent des travaux d'amélioration dans des logements achevés depuis au moins 15 ans, qu'ils occupent ou qu'ils louent pendant 9 ans à titre de résidence principale. Ces propriétaires passent généralement par l'intermédiaire d'un organisme spécialisé, tel que les chambres syndicales de propriétaires ou les associations type PACT ou Habitat et Développement

Le montant des subventions varie en fonction des travaux d'amélioration envisagés. Ces travaux doivent être d'un montant minimum de 1 500 € figurer sur la liste des travaux subventionnables (liste disponible sur le site de l'ANAH) et être réalisés par des professionnels du bâtiment. Par ailleurs, le logement concerné ne doit pas avoir fait l'objet d'un autre financement de l'Etat ou d'un prêt à taux zéro dans les dix années précédant le dépôt de la demande.

L'ANAH est également en charge du développement du parc privé conventionné, c'est-à-dire du parc de logements privés loués à des prix plafonnés et généralement inférieurs à ceux du marché. Ainsi, elle peut passer des conventions avec tout propriétaire s'engageant à louer son logement en respectant des conditions de loyers et de ressources des locataires. Il existe trois régimes de conventionnement : le conventionnement intermédiaire, le conventionnement social et le conventionnement très social. Dans le cadre des conventions à loyer

« social » ou très social, la location ouvre droit à l'APL pour le locataire. En contrepartie de ces engagements (convention d'une durée de 6 ans sans travaux, de 9 ans en cas de travaux subventionnés), les propriétaires bailleurs bénéficient d'un abattement fiscal dont le taux est de 30 % en cas de conventionnement intermédiaire et de 60 % en cas de conventionnement social ou très social. Ce dispositif est également appelé le « Borloo ancien ».

Par ailleurs, l'ANAH accompagne les collectivités territoriales afin de mener à bien les politiques locales ou projets territoriaux en faveur de l'amélioration de l'habitat privé et de la lutte contre l'habitat indigne. A ce titre, elle favorise les interventions des collectivités territoriales dans le cadre de :

- La **délégation de compétence**, qui s'appuie sur un programme local ou départemental de l'habitat (PLH ou PDH),
- La conduite de projets dans le cadre de **dispositifs programmés** (OPAH, PIG, etc.).

Depuis la loi responsabilité et liberté du 13 août 2004, les groupements de collectivités territoriales (EPCI) et les conseils généraux peuvent décider de l'attribution des aides publiques du logement sur leur territoire, et notamment des aides de l'Anah. Cette **délégation de compétence** prend la forme d'une convention d'une durée de six ans. Les conventions signées entre l'ANAH et les collectivités prévoient des enveloppes budgétaires prévisionnelles et déterminent des objectifs précis, l'ANAH jouant principalement un rôle d'appui et de conseil.

En dehors des conventions de délégation de compétence, le partenariat entre l'ANAH et les collectivités peut prendre la forme de dis-

positifs programmés. Dans le cadre de ces dispositifs, plus centrés sur des projets spécifiques que sur des politiques globales, la collectivité va délimiter un territoire et fixer des objectifs et ce, en concertation avec l'ANAH. Parmi ces dispositifs programmés, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent depuis trente ans l'outil principal par lequel est réalisé la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. D'autres outils ont été créés pour répondre à des spécificités territoriales, techniques et sociales : déclinaison des OPAH (rurale, urbaine, copropriétés dégradées), Programmes d'Intérêt Général (PIG) et Programmes Sociaux Thématiques (PST). L'efficacité de ces outils tient, pour une grande part, à la pertinence du partenariat « collectivités territoriales-Etat-Anah » qui contribue à déclencher chez les propriétaires privés des dynamiques de réinvestissement. Les territoires concernés par ces programmes bénéficient donc d'aides majorées par rapport au secteur diffus (territoires hors programmes).

Voici un aperçu des différents types de dispositifs programmés :

- **Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :** ce sont des opérations d'aménagement du territoire visant à améliorer les logements anciens et leur environnement dans un périmètre donné en coordonnant action publique et action privée. Elles résultent de conventions d'une durée de trois à cinq ans « entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le syndicat mixte qui aurait reçu mandat de ces derniers, l'ANAH et l'Etat ». Ces conventions précisent le périmètre des opérations ainsi que le montant des aides susceptibles d'être accordées.

- **Les OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) :** elles concernent tout particulièrement des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux qui impliquent que la collectivité territoriale et ses partenaires, Etat et ANAH, mettent en place des dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobiliers et fonciers, relevant du droit public et complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisation (insalubrité, friches urbaines, vacances extrême, vétusté des immeubles...) et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente.

- **Les OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR) :** elles concernent des territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et de paupérisation, nécessitant la mise en place d'un dispositif d'intervention dans les domaines de l'habitat et du cadre de vie accompagnant un projet d'ensemble de développement local, sur des sites bien identifiés. La finalité générale de l'OPAH-RR est d'accompagner un projet de développement local porté politiquement par les collectivités territoriales et contractualisé avec l'Etat, dans le cadre d'un pays ou d'une intercommunalité formalisée.

- **Les OPAH copropriété :** Elles constituent un cadre approprié pour prévenir et traiter les processus de déqualification de copropriétés nécessitant l'appui de la puissance publique pour la réalisation des travaux indispensables à la conservation des bâtiments. C'est l'outil préventif ou curatif des copropriétés fragiles.

- **Les Plans de Sauvegarde (PLS) :** Le PLS

constitue le cadre privilégié d'une intervention publique lourde sur les copropriétés les plus en difficulté. C'est une démarche incitative dont l'objectif principal est de restaurer le cadre de vie des habitants et de redresser la situation d'immeubles en copropriété cumulant des difficultés importantes (coupures d'eau et de chauffage, problèmes de sécurité des biens et des personnes, bâti très dégradé voire insalubre, situations de mal logement...). La démarche peut être initiée directement par le préfet de département ou sur proposition du maire de la commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou de copropriétaires, d'associations de riverains.

- **Les Programmes d'Intérêt Général (PIG) :** ce sont des programmes d'actions « visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements ». Les PIG ont vocation à porter sur des territoires étendus, qui vont de l'agglomération au département. Ils visent à résoudre des problématiques spécifiques liées à l'amélioration de l'habitat, d'ordre technique (traitement de l'insalubrité) ou social (amélioration de l'offre en faveur de catégories spécifiques de public). Ils résultent de l'initiative de l'Etat (préfet) ou d'une collectivité (qui signe alors un protocole d'accord avec le préfet). Le périmètre, l'objet et la durée du PIG (librement déterminée) sont dans tous les cas fixés par arrêté préfectoral. Les PIG à vocation « sociale » s'inscrivent dans le cadre des PDALPD.

- **Les Programmes Sociaux Thématiques (PST) :** ils ont pour objet de réhabiliter des logements appartenant à des propriétaires privés et destinés à être loués à des personnes défavorisées. Ils résultent de conventions signées entre l'Etat, l'ANAH et une

collectivité locale, qui en définissent notamment le périmètre. Les logements doivent être attribués à un ménage visé par le PDALPD. Ils sont assimilés aux logements « PLA-I » dans le parc public. Un dispositif de médiation peut être mis en place afin de garantir le bailleur contre les impayés de loyer.

Les décisions d'attribution d'une subvention sont prises par la délégation de l'ANAH présente dans chaque département, c'est-à-dire par la « commission locale d'amélioration de l'habitat » (CLAH), rattachée à la DDT. Lorsque les « aides à la pierre » ont été déléguées aux Départements ou aux EPCI, ceux-ci se voient également déléguer, par convention, la gestion des subventions de l'ANAH, dans le cadre d'une commission locale.

Référence :

- www.anah.fr
- www.lesopah.fr

Cadre juridique

- Articles L441 à L441-2-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.
- Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.
- Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.
- Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.
- Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Décret no 2009-1684 du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées
- Décret n° 2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles

Aides à la pierre :

- Chapitre I du livre III du Code de la construction et de l'habitation.
- Articles R331-1 à R331-13-1 et R331-44 du Code de la construction et de l'habitation.

Contrôle des organismes HLM :

- Articles L451-1 à L 451-7 du Code de la construction et de l'habitation.

ANAH :

- Articles L321-1 à L321-12 et R321-1 à R321-22 du Code de la construction de l'habitation.
- Articles L351-2 et R353-32 à R353-57 du Code de la Construction et de l'habitation.
- Décret n°2001-351 du 20 avril 2001 relatif à l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.
- Arrêté du 28 décembre 2001 portant approbation du règlement général de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'habitat, modifié par les arrêtés du 31 mars 2003 et du 25 novembre 2004.
- Décret n° 2009-1624 du 24 décembre 2009 relatif au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux par l'Agence nationale de l'habitat.
- Décrets n° 2009-1625 et n° 2009-1626 du 24 décembre 2009 relatif à l'Agence nationale de l'habitat.
- Décret n°2010-122 du 5 février 2010 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'ANAH
- Circulaire n° 2002-68/UHC/UH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, et ses annexes.
- Circulaire du 28 mai 2009 relative à la loi no 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion – Parc privé

PDALPD :

- Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.
- Loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.
- Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.
- Décret n°99-897 du 22 octobre 1999 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux fonds de solidarité pour le logement.
- Loi du n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
- Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.
- Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

LES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Le Département, l'EPCI, la commune

Les collectivités territoriales, notamment le département, se sont vues conférer des compétences croissantes en matière de logement. Ainsi le conseil général, en charge, depuis le 1^{er} janvier 2005, de la gestion du Fonds de Solidarité pour le Logement, est-il désormais le principal acteur en ce qui concerne le logement des personnes défavorisées.

➤ Les compétences du conseil

Les conseils généraux participent conjointement avec l'Etat à la définition et à la mise en œuvre de la politique du logement des plus défavorisés dans le cadre des **PDALPD**. Dans certains départements, un « coordinateur » du PDALPD cofinancé par l'Etat et le conseil général fait le lien entre les deux institutions.

Ils participent également, avec l'Etat et les EPCI, à l'élaboration des **plans départementaux de l'habitat**. Ces documents visent à « assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département »⁶⁶, notamment à coordonner PLH et PDALPD.

En outre, les conseils généraux sont désormais responsables des Fonds de Solidarité pour le Logement, dont ils sont les principaux financeurs⁶⁷.

Enfin, les conseils généraux peuvent solliciter la délégation des « **aides à la pierre** » sur l'ensemble du territoire départemental, à l'exception de ceux des EPCI ayant eux-mêmes demandé à bénéficier de cette délégation. Qu'ils soient gestionnaires ou

non des aides à la pierre, ils peuvent apporter des financements de même nature en complément ou indépendamment de ceux versés par l'Etat dans ce cadre.

➤ Les compétences des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)

Les EPCI, à savoir les collectivités territoriales intercommunales, ne sont pas tous compétents en matière d'habitat et de logement. Cette compétence est obligatoire pour les communautés d'agglomération, les communautés urbaines et les communautés de communes les plus importantes⁶⁸, et facultative pour les autres communautés de communes. Elle réside essentiellement, pour les EPCI concernés, dans l'établissement du **programme local de l'habitat** (PLH) s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal.

Le PLH est un document visant à **coordonner** à l'échelle intercommunale **les**

⁶⁶ Article L.302-10 du Code de la construction et de l'habitation.

⁶⁷ Cf. ci-dessous, « Le Fonds de Solidarité pour le Logement ».

⁶⁸ Communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

actions des communes membres en matière de logement et d'hébergement : il prend la forme d'un **programme d'actions détaillé par secteur géographique**.

Il « définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une **politique destinée à répondre aux besoins en logement et en hébergement**, [...] en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements »⁶⁹.

Le PLH se fonde pour définir ces besoins et objectifs sur un diagnostic du fonctionnement du marché du logement et de la situation en matière d'hébergement. Les EPCI disposant d'un PLH créent pour ce faire des « **observatoires de l'habitat** ».

Le PLH fixe enfin les **moyens** à mettre en œuvre pour réaliser les objectifs définis, notamment les moyens fonciers, mais également les moyens en termes d'offre nouvelle, d'amélioration du parc existant insalubre ou indigne, de « renouvellement urbain », et de **dispositifs spécifiques en faveur du logement des personnes défavorisées**.

L'adoption d'un PLH génère pour les EPCI des compétences supplémentaires. En premier lieu, les EPCI dotés d'un PLH participent conjointement avec l'État et le conseil général à l'élaboration du **plan départemental de l'habitat**.

Ils peuvent solliciter la délégation des « **aides à la pierre** » sur l'ensemble de leur territoire. Qu'ils aient demandé ou non la délégation des aides à la pierre, ils peuvent apporter des financements de même nature en complément ou indépén-

damment de ceux versés par l'État dans ce cadre.

Le préfet peut désormais déléguer au président d'un EPCI compétent en matière d'habitat la gestion de tout ou partie du « **contingent préfectoral** » dont il dispose sur le territoire de la collectivité. Cette délégation fait alors l'objet d'une convention avec le préfet fixant les engagements à respecter par le délégataire en faveur des personnes défavorisées. Le préfet garde un pouvoir de contrôle et de substitution en cas de non respect des engagements fixés.

En outre, les EPCI dotés d'un PLH peuvent conclure avec les bailleurs sociaux présents sur leur territoire des **accords collectifs intercommunaux**, visant à organiser les priorités d'attribution des logements sociaux aux personnes « défavorisées » et à définir quantitativement et par bailleur le nombre de ces personnes à loger chaque année.

Les EPCI peuvent également demander aux conseils généraux à ce qu'un **FSL intercommunal** soit créé, chargé de l'octroi de tout ou partie des aides du FSL. La création d'un fonds intercommunal est de droit lorsque les EPCI se sont vus déléguer la gestion des aides à la pierre.

Enfin, les EPCI peuvent demander à ce que les Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) leur délèguent la production et la gestion des **logements sociaux étudiants**.

⁶⁹ Article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les compétences des communes

Les communes représentent l'échelon « de proximité » en matière de logement. Outre un certain nombre de compétences en matière d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme, Schémas de Cohérence Territoriaux...), qui en font indirectement des actrices des politiques de l'habitat, elles disposent ainsi des compétences suivantes :

- production et gestion du logement social étudiant par délégation, à leur demande, de cette compétence par les CROUS ;
- gestion, par convention, des FSL communaux éventuellement créés par le conseil général ;
- gestion, par convention, du « contingent préfectoral », à leur demande ;
- attribution d'aides complémentaires à celles de l'Etat pour le financement de logements sociaux.

Mais surtout, les communes sont très présentes dans le secteur du logement social. Elles gèrent tout d'abord leur « contingent réservataire » (20 % des logements de chaque programme engagé sur leur territoire, parfois plus lorsque les communes accordent aux bailleurs sociaux un terrain ou financement complémentaire). Elles gèrent les OPH communaux, sont actionnaires majoritaires des SEM communales gestionnaires de logements sociaux et actionnaires des Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)⁷⁰. Le maire est membre de droit des commissions d'attribution des logements concernant le territoire de sa commune.

Enfin, certaines communes ont créé un « **service municipal du logement** », chargé de « dresser un fichier général des locaux à usage d'habitation, en vue de déterminer les locaux vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés ». Les logements ainsi repérés font l'objet d'un décret fixant les obligations incombant à leurs propriétaires ou gérants.



Les démarches

Les conseils généraux, en charge de la gestion du FSL, font désormais figure d'acteurs principaux des politiques locales du logement en faveur des défavorisés. Ils seront votre principal interlocuteur sur cette question : il faut donc s'en faire connaître.

Les EPCI tendent cependant à prendre une importance croissante, d'autant plus intéressante qu'ils constituent des territoires cohérents en matière de politiques de l'habitat. Lorsqu'un EPCI est à la fois responsable du PLH, des aides à la pierre, de la gestion du contingent préfectoral et d'un FSL intercommunal, et qu'il a signé un accord collectif intercommunal, c'est alors lui qui devient l'acteur principal... Contactez votre EPCI pour savoir quelles compétences il s'est vu déléguer.

La commune reste un interlocuteur essentiel, notamment sur le plan du logement social : elle constitue l'échelon de proximité dont il importe le plus de se faire connaître. N'oubliez pas que le maire est membre des commissions d'attribution des logements sociaux !

⁷⁰ Cf. ci-dessous, « Les bailleurs sociaux ».

L'échelon régional

Les actions des régions en matière d'habitat et de logement sont exercées essentiellement dans le cadre de ses compétences facultatives : les régions sont pour beaucoup pourvoyeuses d'aides à l'amélioration de l'habitat, par exemple. En outre, les régions, comme les autres collectivités locales, peuvent attribuer des aides complémentaires à celles de l'État pour le financement des logements sociaux.

Au niveau déconcentré (représentation de l'État dans la région), il faut signaler les « comités régionaux de l'habitat » créés auprès des préfets de région, et qui sont chargés de « procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et de favoriser la cohérence des politiques locales » (article L.364-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Les compétences obligatoires des régions sont limitées : elles doivent « définir leurs priorités en matière d'habitat » (article L.301-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Cadre juridique

Les conseils généraux :

- Article L312-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Les EPCI :

- Articles L301-3 à L301-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- Article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- Article L312-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- Article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Les communes :

- Articles L301-3 à L301-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- Article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- Article L621-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le FSL :

- Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.
- Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.
- Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales.
- Décret n°2005-212 du 2 mars 2005 relatif aux fonds de solidarité pour le logement.

Les régions :

- Articles L301-5 et L364-1 à L366-1 du Code de la construction et de l'habitation.

LES BAILLEURS SOCIAUX

Les organismes d'habitations à loyer modéré constituent les principaux opérateurs du logement social public, mais pas les seuls. Il importe donc de bien identifier les différents types de bailleurs sociaux afin de pouvoir les solliciter en fonction de leur nature et de leurs compétences.

➤ Qu'est-ce qu'un logement HLM ?

Le sigle « HLM » signifie « **Habitation à Loyer Modéré** ». L'appellation « HLM » est appliquée par extension à l'ensemble des **logements locatifs sociaux publics** « produits » par des organismes à but non lucratif au moyen de **subventions de l'État**, de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations, et d'emprunts auprès des collectivités locales et des collecteurs d'Action Logement, anciennement « 1 % logement »⁷¹. Ces logements sont définis par l'article L.411-1 du Code de la construction et de l'habitation comme des « habitations collectives ou individuelles, urbaines ou rurales, répondant aux caractéristiques techniques et de prix de revient déterminées par décision administrative et **destinées aux personnes et aux familles de ressources modestes** ».

Selon l'article L.411 du Code de la construction et de l'habitation, « la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la **mise en œuvre du droit au logement** et contribuent à la nécessaire **mixité sociale des villes et des quartiers** ».

Les **organismes HLM** sont les principaux producteurs de logements locatifs sociaux

publics. Ces organismes, ainsi que les entreprises publiques locales (EPL), fournissent ainsi un service d'intérêt général, pour lequel ils bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'État. Ils sont de ce fait soumis à une réglementation spécifique et au contrôle de l'État par le biais de la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (MILOS) et, de manière permanente, des directions départementales interministérielles compétentes.

Ce **service d'intérêt général** renvoie d'après l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation à « la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds fixés par l'autorité administrative » compétente.

➤ Les différents types de bailleurs sociaux

Si les organismes HLM, tels que définis par l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, sont les principaux producteurs et gestionnaires de logements sociaux, d'autres organismes peuvent bénéficier des financements spécifiques qui font d'un logement un logement « locatif social public » : il s'agit

⁷¹ Cf. chapitre III, « Les acteurs privés et associatifs du logement social : les organismes collecteurs d'Action Logement (ex-1 % Logement) ».

de certaines Entreprises publiques locales (EPL), collectivités territoriales ou associations agréées.

Il existe près de 800 organismes HLM qui emploient 76 000 salariés et dans lesquels siègent 13.000 administrateurs bénévoles. Etablissements publics pour les uns, sociétés anonymes ou coopératives pour les autres, ils sont tous à but non lucratif.

Début 2010, on recense ainsi :

- 279 offices publics de l'habitat
- 281 entreprises sociales pour l'habitat (sociétés anonymes d'HLM)
- 56 Sacicap (sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété), rattachées au groupe Crédit immobilier de France
- 160 sociétés coopératives d'HLM

Ces quelques 800 organismes, dont les statuts varient du public au privé, constituent ce que l'on appelle parfois le « **Mouvement HLM** » et sont rassemblés au sein de 5 fédérations :

- la Fédération nationale des Offices publics de l'habitat (OPH)
- la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat (ESH)
- la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM
- la Fédération nationale des associations régionales
- le PROCIVIS UES-AP (Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété)

Ces fédérations sont elles-mêmes regroupées au sein d'une confédération : « **l'Union Sociale pour l'Habitat** » (USH).

▷ Les **Offices publics de l'habitat (OPH)** : Avant le 1^{er} février 2007, on distinguait les OPHLM

(Offices publics d'habitations à loyer modéré) des OPAC (Offices publics d'aménagement et de construction). Du fait de la similarité croissante de leurs missions respectives, mais aussi en raison de la plus grande souplesse du statut du personnel et des règles de gestion comptable que permettaient les OPAC, de nombreux OPHLM se sont transformés en OPAC. La coexistence de deux statuts distincts ne se justifiait donc plus, d'autant que la procédure de transformation des OPHLM en OPAC était lourde car très formaliste.

L'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, prise sur le fondement de l'article 49 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), a ainsi permis la fusion des OPHLM et des OPAC, désormais remplacés par un statut unique : celui des offices publics de l'habitat.

Le statut des OPH est fixé par les articles L.421-1 et suivants du CCH. Ce sont des **établissements publics locaux à caractère industriel et commercial** rattachés soit à un EPCI compétent en matière d'habitat, soit à un département, soit à une commune.

▷ **Les Entreprises sociales pour l'habitat (ESH)** sont des sociétés anonymes, donc des entreprises privées, mais à but non lucratif : elles doivent donc réinvestir leurs bénéfices et sont limitées dans une éventuelle rémunération des actionnaires. **Les EPCL, départements et régions en sont actionnaires ;**

▷ **Les sociétés de développement de l'habitation coopérative (SDHC), ou sociétés coopératives d'HLM, sont des sociétés anonymes coopératives à capital variable** basées sur les principes coopératifs de démocratie et de transparence.

Les associés sont répartis entre les salariés de la coopérative, les bénéficiaires de ses services et les collectivités publiques et leurs groupements. La coopérative peut accepter d'autres types d'associés, mais ceux-ci posséderont au plus 49 % des droits de vote. Ces sociétés coopératives interviennent essentiellement en tant que prestataires de services pour des personnes physiques et sociétés de construction, et pour la production d'immeubles en vue de leur vente ou de leur mise en location-accession ;

▷ **Les associations régionales** regroupent, au sein de chaque région, les organismes de logement social, toutes familles confondues. Certaines associations régionales comptent aussi parmi leurs adhérents les groupements locaux de bailleurs (associations départementales notamment) ainsi que d'autres acteurs de l'habitat tels que les EPL, les PACT, etc... Elles ont notamment pour mission : la représentation du Mouvement HLM à l'échelle territoriale, le lien entre les organismes, l'Union sociale pour l'habitat et les fédérations qui la composent, une animation technique et professionnelle, la diffusion d'informations et de pratiques territorialisées.

▷ **L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété** représente les intérêts communs des Sacicap, notamment auprès des pouvoirs publics. Les Sacicap ont pour objet de réaliser toute opération d'accèsion à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources mentionnés à l'article 244 quater J du code général des impôts.

Outre les organismes HLM, peuvent être productrices et gestionnaires de logements locatifs publics :

- les **Sociétés d'économie mixte (SEM)**. Les SEM font partie de la fédération des Entreprises publiques locales, qui représente les 1 061 Sociétés d'économie mixte (Sem) et Sociétés publiques locales (Spl) françaises. Une Entreprise publique locale se caractérise par sa nature d'entreprise commerciale, son capital public majoritairement (SEM) ou exclusivement (SPL) contrôlé par les collectivités territoriales, sa vocation à satisfaire l'intérêt général et à privilégier les ressources locales.
- les **collectivités locales** et les **organismes et associations** dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées, et agréés à cette fin par la préfecture, peuvent eux aussi produire et gérer certains logements locatifs publics destinés aux personnes rencontrant des difficultés d'insertion (PLA-I).

▷ Les différents types de financement

La qualité « publique » et « sociale » d'un logement lui est conférée par la manière dont sa « **production** », c'est-à-dire sa construction ou son acquisition, est financée. La nature des subventions de l'Etat et/ou des prêts des établissements de crédit dont auront bénéficié les bailleurs détermine également le « type » de logement public qui va être produit : le taux de ces prêts et subventions varie, ce qui influence sur les niveaux de loyers pratiqués et sur les plafonds de ressources des ménages. Ainsi, **on associe à un type de financement un niveau de loyer et un plafond de ressources**. Ces plafonds sont révisés chaque année par voie réglementaire.

▷ **Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** est actuellement le dispositif le plus fré-

quemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un **objectif de mixité sociale**. Ainsi 30 % des locataires d'un ensemble immobilier PLUS doivent disposer de ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources autorisés pour ce type d'opérations.

▷ **le Prêt Locatif Aidé Intégration (PLA-I)** est le seul prêt ouvert aux collectivités locales et aux organismes d'insertion agréés. Il finance des logements destinés à des **ménages cumulant difficultés économiques et difficultés sociales**. **Les plafonds de ressources autorisés pour intégrer un logement PLA-I ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds autorisés en logements PLUS.**

▷ **le Prêt Locatif Social (PLS)** finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu. Il peut concerner des promoteurs privés. Ces opérations correspondent à des **niveaux de loyers et des plafonds de ressources supérieurs à ceux des logements PLUS.**

Les logements locatifs aidés, financés par l'un de ces trois prêts, donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyers et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 20 % de logements sociaux).

Des **subventions** sont accordées pour la réalisation de logements PLUS et PLA-I. A celles-ci peut s'ajouter une subvention pour surcharge foncière qui peut également être accordée pour le PLS.

▷ **la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS)** et son prêt complémentaire, **le prêt à l'amélioration de l'habitat (PAM)**, sont destinés à financer la réhabilitation des logements du parc social.

▷ Le prêt locatif intermédiaire (PLI) finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est particulièrement tendu. Les logements PLI ne bénéficient pas des avantages fiscaux des logements locatifs aidés (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 25 ans) et ne sont pas comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Les **EPCI** et les **départements** ont aussi la possibilité de demander à l'Etat à ce que la gestion de ces aides leur soit déléguée, ce qui leur confère un pouvoir non négligeable en matière d'habitat. Ainsi, certaines collectivités risquent de ne plus financer que des logements produits en PLS, car ces logements accueillent un public plus « favorisé » que les logements produits en PLA-I, par exemple.



Les démarches

Les bailleurs sociaux sont des opérateurs qui interviennent dans un cadre défini par les collectivités territoriales : ainsi les OPH sont-ils rattachés à des collectivités, qui sont également actionnaires des EPL ou encore des ESH. Le rôle des EPCI tend à s'accroître au sein de ces organismes : ne négligez pas ces interlocuteurs.

Le parc des organismes HLM à l'heure actuelle ⁷²:

- *il est composé de 4,2 millions de logements locatifs et logements-foyers, dont 85 % sont collectifs et 15 % (soit 550 000) sont individuels.*
- *En France 57 % des ménages sont propriétaires occupants, 20 % sont locataires d'un bailleur privé, 16 % locataires d'un organisme de logement social ;*
- *3 logements HLM sur 10 ont été construits après 1985 ;*
- *les loyers dans les grandes agglomérations sont en moyenne deux fois moins élevés dans le secteur social que dans le secteur privé ;*
- *chaque année, 450 000 familles sont accueillies soit dans des logements neufs, soit dans des logements libérés par leurs occupants ;*
- *près de 60 % des ménages logés par les organismes ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources, et appartiennent ainsi au tiers le plus modeste de la population ; 1,9 millions de ménages locataires bénéficient d'une aide personnelle au logement ;*
- *les habitants du parc locatif social se caractérisent par une surreprésentation des familles monoparentales (16 % des ménages logés par les organismes contre 7 % dans l'ensemble de la population) et des locataires de nationalité étrangère (10 % contre 5 %) ;*
- *en 2006, on dénombre 1,2 million de demandes de logements HLM non pourvues, en France métropolitaine.*

En 2008, les organismes HLM ont mis en chantier la construction de plus de 60 000 logements, en ont acquis et amélioré 11 000 et acquis sans travaux 8 000, soit une offre nouvelle de plus de 79 000 logements sociaux.

Fin 2008, les logements vacants (y compris la vacance technique) représentaient 3,5 % du parc total géré, avec de fortes disparités suivant la localisation.

⁷² Source : www.union-habitat.org (chiffres actualisés en janvier 2010).

Cadre juridique

- Livre IV du Code de la construction et de l'habitation.
- Livre III, titres I à V du Code de la construction et de l'habitation.
- Loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions
- Ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, prise sur le fondement de l'article 49 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), parue au Journal officiel du 2 février 2007

Aides à la pierre :

- Articles L.301-1 à L.301-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- Articles R.323-1 à R.323-21 et R.331-1 à R.331-84 du Code de la construction et de l'habitation.
- Circulaire UC/FB/DH/21 n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS).
- Décret n°2001-207 du 6 mars 2001 relatif aux dispositions concernant l'attribution de prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.
- Circulaire UHC/FB/29 n°2003-79 du 30 décembre 2003 relative aux prêts locatifs sociaux.
- Décret n°2005-308 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition, la réhabilitation de logements.
- Articles R.391-1 à R.391-8 du Code de la construction et de l'habitation

Sociétés d'Economie Mixte :

- Articles L.1521-1 à L.1525-3, L.1615-11 et L.2542-28 du Code général des collectivités territoriales.
- Articles L.481-1-1 à L.481-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- Loi n°83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte locales.
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
- Loi n°2002-1 du 2 janvier 2002 tendant à moderniser le statut des sociétés d'économie mixte locales.

L'annuaire des organismes HLM, région par région, est disponible sur le site Internet de l'Union Sociale pour l'Habitat : www.union-habitat.org. Il est également possible de le commander en version papier.

L'annuaire des Entreprises publiques locales est disponible sur le site Internet de la Fédération des Entreprises publiques locales : www.lesepl.fr

L'ANIL ET LES ADIL

L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et ses délégations locales, les Agences Départementales pour l'Information sur le Logement (ADIL), sont des associations loi 1901 ayant pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations en matière de logement.

➤ Qu'est ce que l'ANIL ?

L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement a été créée en 1975 sous l'impulsion des pouvoirs publics. Elle est présidée par des représentants des collectivités locales, de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL), de l'Union Nationale des Associations Familiales (UNAF) et de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF). Elle regroupe les professionnels publics et privés de l'immobilier, les organismes représentant les familles et les usagers et les pouvoirs publics.

L'ANIL est chargée de **l'animation du réseau des ADIL**. Elle apporte un appui permanent au fonctionnement des ADIL en matière de documentation, d'information, de formation et d'études. Elle leur propose ainsi différents services spécifiques tels que :

- des outils documentaires (dossiers techniques ; service question-réponse ; revue de presse ; documentation...) ;
- des publications régulières (« Habitat Actualités » ; « l'Indicateur des Taux » ; rubrique « Infos pratiques » du site Internet du Ministère chargé du logement...) ;
- une formation continue ;
- des outils informatiques conçus spécifiquement pour les ADIL.

L'ANIL réalise par ailleurs des études sur des thèmes d'actualité, dans le cadre de « l'observatoire des pratiques », mission confiée à l'ANIL par le Conseil National de l'Habitat.

L'ANIL est également chargée du **développement du réseau**. Elle suscite la création des ADIL et accorde un avis favorable ouvrant droit à leur agrément par le ministère chargé du logement.

➤ Que sont les ADIL ?

L'ANIL est représentée au niveau local par les Agences Départementales pour l'Information sur le Logement (ADIL). Les ADIL sont des **associations loi 1901** financées par les collectivités locales, le ministère chargé du logement, Action Logement (anciennement appelé le 1% logement), les organismes HLM et les Caisses d'Allocations Familiales (CAF). Elles sont créées à l'initiative conjointe du département et de l'Etat. Elles associent les collectivités territoriales, les EPCI compétents et tout organisme concerné par le logement. Elles doivent être agréées par le ministère chargé du logement après avis favorable de l'ANIL.

L'article L.366-1 du Code de la construction et de l'habitation, qui constitue depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains le socle légal de l'existence des

ADIL, définit en ces termes leurs missions : « [l'ADIL] a pour mission d'**informer gratuitement les usagers** sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial ».

Les ADIL ont donc vocation à offrir gratuitement aux particuliers un **conseil complet, objectif et personnalisé** sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux des questions de logement et d'urbanisme ainsi qu'une **présentation de l'offre de logements**, de lotissements et de terrains disponibles à la vente ou à la location. « Lieu d'observation privilégié de la demande et du comportement des ménages, elles fournissent, en contrepartie, aux élus, à l'administration et à l'ensemble de leurs partenaires une **information sur les besoins et les pratiques en matière de logement**⁷³ ». En revanche, elles n'assurent aucune fonction commerciale ou de négociation, ne remplissent pas de mission de défense du consommateur et n'ont pas de fonction opérationnelle (constitution de dossiers par exemple).

Les ADIL agissent également en faveur du logement des plus démunis, en partenariat avec les services sociaux et les associations spécialisées : leur niveau d'implication sur ce thème varie d'un département à l'autre, mais certaines ADIL vont jusqu'à réaliser des opérations de médiation en faveur des locataires en difficulté, ou encore assurent le secrétariat de la commission de médiation départementale.

Beaucoup d'entre elles participent au PDALPD.

Le réseau ANIL/ADIL en quelques chiffres : 75 départements sont déjà desservis par près d'une centaine de Centres d'Information sur l'Habitat et 700 permanences hebdomadaires ou bimensuelles en mairie des chefs-lieux de cantons. En 2009, les ADIL ont accordé 929 000 consultations. Près de 16 millions de personnes ont été conseillées par une ADIL depuis l'ouverture au public des premières ADIL en 1976.



Les démarches

Les ADIL centralisent toutes les informations nécessaires concernant le logement dans votre département. Adressez-vous à l'ADIL locale pour obtenir une adresse, une information sur les dispositifs à l'œuvre dans votre département, une information d'ordre juridique...

Cadre juridique

- Article L366-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Pour obtenir les coordonnées de l'ADIL de votre département : www.anil.org

⁷³ Source : présentation des ADIL par l'ANIL, site Internet de l'ANIL.

• CHAPITRE III •

LES ACTEURS PRIVES DU LOGEMENT

Compte tenu de l'ampleur de la crise du logement actuelle, les CADA ne peuvent plus se dispenser de connaître et de comprendre le fonctionnement du secteur public du logement. Outre l'action ponctuelle de recherche d'une solution de logement pour chaque ménage obtenant le statut de réfugié, une action de sensibilisation des partenaires institutionnels potentiels des CADA doit être menée.

Mais là encore, force est de constater que l'inscription des CADA dans les dispositifs existants en la matière (PDALPD, FSL) ne suffit plus. Les pouvoirs publics ont organisé ces dispositifs et les gèrent avec plus ou moins d'efficacité selon les départements. Mais si les questions de gouvernance sont importantes, le problème de fond reste une pénurie de logements qui, dans un contexte de pression de la demande, atteindrait 900 000 unités, à la fin de l'année 2009⁷⁴. La loi « SRU », qui impose aux communes importantes d'accueillir sur leur territoire un minimum de 20% de logements sociaux, est très diversement appliquée. Au cours des dernières années, la mobilité dans le parc social a fortement décliné, réduisant dès lors les possibilités d'y accéder pour les nouveaux entrants. Ainsi, en 2008, seulement un tiers des demandeurs de logement social (hors demande de mutation) a pu accéder au parc HLM. Dès lors, il apparaît clair que les CADA ne peuvent donc se dispenser de travailler sur le parc privé, qui peut receler des opportunités intéressantes. Selon les chiffres de l'INSEE pour 2006, 54% des logements loués font partie du parc privé.

De quelle manière, cependant, mobiliser un parc devenu souvent inabordable, même pour les personnes les plus « favorisées » ? Comment rendre ce parc accessible aux réfugiés statutaires ? Encore faut-il savoir de quel type de « logements privés » l'on parle. Comme nous l'avons déjà évoqué, le profil des réfugiés statutaires en CADA est varié. De même, il existe différents types de parcs dans le secteur privé : parc privé « libre », parc privé à loyer maîtrisé et même parfois conventionné social.

⁷⁴ Source : L'état du mal-logement en France – 15^{ème} rapport annuel – Fondation Abbé Pierre pour le logement des personnes défavorisées

Les réfugiés ne connaissent pas nécessairement de difficultés sociales lourdes autres que celles vécues par tout migrant dans son parcours d'intégration, et qui relèvent de l'interculturalité et/ou de discriminations. Certains d'entre eux sont parfaitement francophones et trouvent rapidement un emploi, commençant parfois à travailler alors qu'ils sont encore demandeurs d'asile, quand le contexte départemental le permet⁷⁵. Ceux-là nécessitent simplement un appui, parfois financier, pour pouvoir accéder au parc locatif privé « libre ». Manque de confiance des bailleurs, absence de fonds pour constituer le dépôt de garantie sont alors les principaux obstacles rencontrés dans leur recherche de logement. Pour eux, quelques pistes seront données dans le présent chapitre, qui aideront les personnels des CADA à identifier les grands « réseaux » de bailleurs privés et de professionnels de l'immobilier susceptibles de faire l'objet d'un travail de sensibilisation.

Mais les ménages réfugiés n'ont pas tous la même histoire. Un certain nombre de CADA sont situés dans des zones où l'emploi se fait rare. Une partie des réfugiés nécessitant une solution de sortie de CADA ne parle pas le français et bénéficie pour seule ressource du RSA (Revenu de solidarité active). L'explosion des prix des loyers au sein du parc privé « libre » leur en interdit bien souvent l'accès. Pour ceux-là, c'est sur l'accès au parc privé à loyer conventionné, intermédiaire ou social que l'on peut espérer travailler. Le parc privé conventionné, c'est-à-dire le parc des logements faisant l'objet d'une convention avec l'ANAH encadrant le loyer et dont l'accès est conditionné à un plafond de ressources, et donc loués à des prix inférieurs à ceux du marché, reste relativement marginal. Si ce filon doit être exploité, au même titre que les autres, il ne saurait constituer une réponse globale à la question qui nous occupe ici. Mais, souvent mal connu des acteurs du social, il mérite d'être évoqué car il peut constituer une solution pour certains réfugiés.

Ce chapitre présentera donc quelques-uns des acteurs importants du secteur privé du logement, qu'ils interviennent dans le champ de la location « libre » ou dans celui de la location « sociale ». La liste de ces acteurs n'est bien sûr pas exhaustive ; n'y figurent que ceux qui nous ont paru être au centre de chacun de ces champs. Elle permettra en tout cas aux CADA de les identifier clairement.

⁷⁵ Leur accès au marché du travail est possible lorsque leur demande d'asile est en cours d'examen devant l'OFPRa depuis plus d'un an, ou s'ils exercent un recours devant la CNDA. Cette autorisation peut néanmoins leur être refusée, notamment au regard de la situation de l'emploi dans la région ou dans le secteur concerné, sauf s'ils postulent à un emploi figurant sur l'une des listes de métiers dits « en tension ».

LES ACTEURS PRIVES DU SECTEUR LIBRE

Les réseaux d'agences et de propriétaires

Certains réfugiés seraient en mesure d'accéder au parc privé « libre », mais les acteurs de l'immobilier connaissent mal cette catégorie de population. C'est pourquoi il importe de repérer leurs grands « réseaux » et de comprendre leur organisation, afin de s'en faire connaître, d'une part, mais aussi de savoir les utiliser.

➤ Les agences immobilières

Une agence immobilière a pour fonction de proposer ses services et ses moyens pour la **négociation de biens immobiliers**. Les agents immobiliers sont des intermédiaires spécialisés dans la transaction immobilière. Ils assurent une prestation de service qui consiste à représenter le propriétaire, l'acheteur ou le locataire lors de la vente ou de la location d'appartements, d'immeubles, de maisons individuelles, de fonds de commerce, de terrains... Leur mission essentielle est de trouver un acquéreur ou un locataire présentant toutes les garanties juridiques et financières nécessaires.

La profession d'agent immobilier est régie par la loi « Hoguet » du 2 janvier 1970. Les agents immobiliers doivent obligatoirement posséder une **carte professionnelle** « **Transaction sur immeubles et fonds de commerce** », « **Gestion immobilière** » ou « **Marchand de listes** ». Ils agissent exclusivement sur la base d'un contrat écrit définissant leur tâche et leur rémunération, appelé « **mandat** ». Ce mandat prend fin lorsque l'acte juridique (de vente ou de location) est conclu. Enfin, ils doivent souscrire une assurance garantissant leur responsabilité professionnelle et adhérer à

un organisme de garantie financière. Enfin, ils doivent souscrire une assurance garantissant leur responsabilité professionnelle et adhérer à un organisme de garantie financière.

Les tarifs pratiqués par une agence immobilière sont libres mais doivent être affichés dans ses locaux. Aucune **rémunération** ne peut être consentie à un agent avant la conclusion définitive de la transaction prévue par le mandat, c'est-à-dire avant la signature d'un contrat : un simple « engagement de réservation » par le candidat locataire ne suffit pas. Le mandat doit par ailleurs prévoir le mode de détermination de cette rémunération, ainsi que la partie qui supportera la charge de la commission (bailleur ou locataire). Cependant, dans le cas d'une location de droit commun, cette commission doit être partagée par moitié entre le bailleur et le locataire. Elle peut être déterminée forfaitairement, mais la pratique retient le plus souvent l'application d'un pourcentage appliqué au prix convenu (prix de la location, par exemple).

➤ Les administrateurs de biens

Ce sont des **professionnels qui gèrent des ensembles immobiliers au nom et pour le compte de propriétaires**.

Ils sont ainsi en charge :

- de la gestion de tout ou partie du patrimoine d'un propriétaire : recherche des locataires, conclusion des baux, recouvrement des loyers, réparations et entretien... ;
- de missions de transaction et d'expertise ;
- du conseil de leurs clients ;
- de l'arbitrage des conflits entre bailleurs et locataires ou entre copropriétaires ;
- éventuellement, de la gestion d'immeubles en copropriété, en tant que syndic.

La profession est également régie par la loi Hoguet, et soumise à ses obligations. Les administrateurs de bien agissent dans le cadre d'un mandat, et doivent être titulaires d'une **carte professionnelle « Gestion immobilière »**, qui leur permet également de négocier la location d'un logement dont ils assurent la gestion. Leurs tarifs sont libres mais doivent être affichés. Bien que leurs caractéristiques soient assez proches de celles des agents immobiliers, ils s'en distinguent en ce que leur charge première n'est pas de rapprocher le bailleur du locataire.

De nombreuses structures sont à la fois agences immobilières et administratrices de biens et possèdent les deux cartes professionnelles prévues à cet effet. Le mandat de gérer reste dans tous les cas distinct du mandat de contracter.

➤ Les études de notaires

Les notaires, dans leur fonction d'intermédiaires, peuvent intervenir dans la location d'un logement du secteur privé. Ils effectuent alors la recherche du locataire et l'écriture du contrat de location, et réalisent l'état des lieux. Si cette activité n'est pas soumise aux dispositions de la loi Hoguet, les notaires doivent tout de même agir dans le cadre d'un mandat, moins contraignant que celui prévu par la loi Hoguet.

Les **contrats de location** conclus par l'intermédiaire d'un notaire sont des « **actes notariés** », c'est-à-dire qu'ils ont la force d'une décision de justice : en effet, les notaires sont des officiers publics exerçant une mission de service public. Ce caractère « exécutoire » des actes notariés représente une sécurité supplémentaire non négligeable, aussi bien pour le bailleur que pour le locataire.

Les notaires peuvent également être chargés, dans le cadre d'un **mandat de gestion**, du suivi de la location négociée concernant le recouvrement des loyers, la gestion des travaux d'entretien, la recherche de nouveaux locataires, l'état des lieux, la rédaction et la signature du bail...

Le tarif appliqué par les notaires qui interviennent dans la location de logements est composé d'une part fixe définie par les pouvoirs publics et non négociable, et d'une part d'honoraires libres. Il peut être plus intéressant financièrement de s'adresser à une étude de notaires qu'à une agence immobilière.

➤ Les marchands de listes

La « vente de listes ou de fichiers relatifs à la location nue ou meublée d'immeubles bâtis », c'est-à-dire la vente de **listes de petites annonces**, est elle aussi réglementée par la loi Hoguet. Le marchand de listes doit donc justifier d'une **carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce »**, présenter des garanties financières et passer un contrat écrit (appelé convention), d'une part avec ses clients (c'est-à-dire avec les acheteurs des listes) et d'autre part avec les propriétaires souhaitant faire figurer leurs biens sur ces listes. Le client doit recevoir un exemplaire original du contrat (ou convention), précisant la nature et les conditions d'exécution de la prestation à fournir (en l'occurrence, quantité minimum d'annonces fournies par jour ou par semaine en fonction des caractéristiques du logement recherché), ainsi que les modalités de rémunération du marchand de liste, conformément aux dispositions de la loi Hoguet. Aucune somme d'argent ou rémunération de quelque nature que ce soit ne peut être due à une personne qui se livre à l'activité de « marchand de liste » avant que les « listes » ou fichiers ne soient effectivement fournis.

Il faut savoir que la prestation des vendeurs de listes s'arrête à la fourniture de fichiers ou de listes pendant la durée de l'abonnement : elle ne garantit pas au client de trouver un logement à sa convenance. Cette activité a donné lieu à de **nombreux litiges et abus**, à tel point qu'elle a fait l'objet d'une recommandation de la Commission des clauses abusives visant à définir précisément le contenu des conventions. Ainsi, régulièrement, les

annonces figurant dans les listes sont celles de logements déjà loués ou sont parues par ailleurs dans des journaux locaux gratuits.

Il faut donc impérativement veiller, si l'on traite avec un marchand de liste, à faire inscrire dans la convention (qui prend souvent la forme d'un abonnement) une clause de remboursement en cas de non-respect des conditions d'exécution de la prestation.



Les démarches

Faites-vous connaître des réseaux d'agences immobilières et d'administrateurs de biens de votre localité. Un certain nombre d'entre eux sont « labellisés », préférez-les à d'autres et veillez à ce que les conditions de contractualisation soient respectées. Évitez les « marchands de listes », mais n'oubliez pas les études notariales !

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)

Créée en 1946, la FNAIM est l'organisation des professionnels de l'immobilier la plus importante en France. Elle regroupe plus de 10 500 agences représentant douze métiers différents : agents immobiliers, administrateurs de biens, conseils en immobiliers, ou encore experts immobiliers... Elle possède 68 chambres départementales et 21 chambres régionales.

La FNAIM a pour vocation de défendre et de servir les intérêts des professionnels de l'immobilier et des consommateurs, leurs clients. A ce titre, elle offre aux professionnels des outils et services ; elle développe également une gamme de prestations pour le grand public. Force de proposition reconnue et écoutée, elle entretient des rapports privilégiés avec les pouvoirs publics. Elle participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires portant sur les sujets concernant la pratique des métiers de l'immobilier et la politique du logement. Elle est également un « label », accordé à ses adhérents moyennant une cotisation annuelle et le respect de valeurs énoncées dans un « Code d'éthique et de déontologie ».

Les agences adhérentes de la FNAIM conservent leur indépendance, mais bénéficient d'un certain nombre d'outils proposés par la Fédération tels que garantie financière, assurances complémentaires, outils d'information et de communication, outils et assistance

informatiques, analyses économiques, consultations juridiques, formations...

La FNAIM propose de nombreuses annonces de location, ainsi que l'annuaire de ses agences, sur son site Internet : www.fnaim.fr.

La FNAIM et France Terre d'Asile ont signé le 13 septembre 2006, dans le cadre du projet RELOREF, un accord national de partenariat ayant pour objectif de favoriser l'accès des réfugiés statutaires au parc de logements gérés par des agences FNAIM. Cet accord prévoit ainsi que la FNAIM sensibilise ses adhérents au public des réfugiés et les incite à leur louer des logements, en contrepartie du « service locatif » proposé par France Terre d'Asile.



Les démarches

La FNAIM représente les professionnels de l'immobilier dans leur ensemble : il est donc important de s'en faire connaître. Si votre CADA souhaite bénéficier de l'accord national FNAIM/France Terre d'Asile, il doit être en mesure de fournir certaines prestations. Renseignez-vous auprès du Pôle Logement de France Terre d'Asile.

Références : site Internet FNAIM
www.fnaim.fr

L'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS)

En 2009, trois organisations professionnelles de l'immobilier (la Confédération nationale des administrateurs de biens, le Conseil supérieur de l'administration de biens, et l'Union des syndicats de l'immobilier) ont fusionné au sein d'une nouvelle organisation, l'UNIS (Union des Syndicats de l'Immobilier).

Les membres fondateurs de l'UNIS affichent la volonté :

- D'accroître la représentativité et l'influence de leur organisation professionnelle auprès des pouvoirs publics, tant nationaux que régionaux ;
- D'accroître les services rendus à leurs adhérents, notamment en matière d'information, de formation ;
- De conduire une politique de développement, en termes de couverture territoriale ;
- De maintenir et promouvoir les principes définis par leur code de déontologie : exigence de professionnalisme, de qualité des services rendus, de confraternité et de probité ;
- De valoriser la perception de leurs professions, sous ses différents aspects. Et mettre en valeur ce qui est la raison d'être de nos adhérents « Notre métier, c'est votre garantie »

L'UNIS représente :

- 2000 Administrateurs de biens et syndic de copropriété
- 2000 Agents immobiliers et transactionnaires
- 400 Marchands de biens

L'UNIS est un interlocuteur privilégié des pouvoirs publics et participe aux principales organisations constituées dans son domaine d'activité : Conseil National de la Construction, Conseil National de l'Habitat, Conseil National des Professions Immobilières...

On peut trouver des offres de location sur le site d'annonces immobilières de l'UNIS : www.unis-immo.fr



Les démarches

L'UNIS représente les administrateurs de biens : demandez à votre chambre régionale quels services elle propose.

Références : site Internet UNIS
www.unis-immo.fr

L'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI)

Créée en 1893 par des propriétaires immobiliers privés pour défendre leurs intérêts communs, l'UNPI est une fédération, association loi 1901, qui regroupe 200 000 adhérents et 120 chambres syndicales de propriétaires réparties sur l'ensemble du territoire.

L'UNPI représente les propriétaires et copropriétaires auprès du gouvernement, du Parlement, de l'administration et des institutions européennes, ainsi qu'au sein de nombreux organismes : ANAH, Conseil National de l'Habitat, Commission Nationale de Concertation...

Les chambres syndicales de propriétaires regroupent les propriétaires immobiliers, les occupants, les copropriétaires, les bailleurs d'immeubles à usage d'habitation, de commerce, ou de locations meublées. Elles ont vocation à défendre les droits et les intérêts de leurs adhérents, et à les représenter au sein des instances locales qui traitent de l'immobilier telles que le conseil départemental de l'habitat, la commission départementale de l'ANAH, ou encore la commission FSL. Elles

conseillent leurs membres en matière de location d'habitation, de copropriété, de fiscalité immobilière, ou encore d'urbanisme...

L'UNPI et France Terre d'Asile ont signé le 28 mars 2006, dans le cadre du projet RELOREF, un accord national de partenariat ayant pour objectif de favoriser l'accès des réfugiés statutaires aux logements loués par les propriétaires adhérents de l'UNPI. Cet accord prévoit ainsi que l'UNPI incite ses adhérents à louer leurs logements à des réfugiés en contrepartie du « service locatif » proposé par France Terre d'Asile.



Les démarches

Si votre CADA souhaite bénéficier de l'accord national UNPI / France Terre d'Asile, il doit être en mesure de fournir certaines prestations. Renseignez-vous auprès du Pôle Logement de France Terre d'Asile.

Références : site Internet de l'UNPI
www.unpi.org

Cadre juridique

- Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.
- Loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.
- Décret n°95-218 du 29 juin 1995 modifiant le décret n°72-678 du 20 juillet 1972 pris pour l'application de la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

Notaires :

- Ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945 modifiée relative au statut du notariat.
- Décret n°78-262 du 8 mars 1978 portant fixation du tarif des notaires.
- Arrêté du 27 mai 1982 portant approbation d'une annexe au règlement du Conseil supérieur du notariat.

LES ACTEURS PRIVES ET ASSOCIATIFS DU SECTEUR SOCIAL

Les organismes collecteurs d'Action Logement (ex-1% Logement)

L'expression « 1% logement » désigne la participation financière des employeurs à « l'effort de construction » de logements sociaux. Les organismes chargés de la collecte et de la redistribution de cette participation, les « Comités Interprofessionnels du Logement » (CIL)⁷⁶ gèrent la proposition de logements dont ils sont « réservataires », ainsi que de diverses aides financières. Ils constituent un réseau incontournable, qui suite à sa réforme, s'appelle désormais Action Logement.

➤ Qu'est ce qu'Action Logement ?

Institué en 1953, le « 1 % Logement » (parfois appelé « 1 % patronal ») a longtemps été l'expression consacrée pour désigner la « Participation des Employeurs à l'Effort de Construction » (PEEC). Il s'agit d'une **contribution obligatoire** que doivent verser toutes les entreprises privées non agricoles et les établissements publics à caractère industriel et commercial de 20 salariés et plus⁷⁷. Ainsi, à l'origine, les entreprises « assujetties » devaient consacrer 1 % de leur « masse salariale » (c'est-à-dire des rémunérations qu'elles versent) au **financement de la résidence principale des salariés**. Ce taux a été peu à peu réduit à 0,45 % ; cependant, les entreprises versent une contribution supplémentaire représentant 0,5 % de leur masse salariale en faveur du Fonds National d'Aide au Logement⁷⁸.

Parallèlement, l'utilisation de la cotisation versée aux organismes collecteurs s'est transformée. Action Logement intervient cependant toujours dans deux **domaines traditionnels** :

- la distribution de **prêts à faible taux** aux salariés des entreprises assujetties, afin qu'ils puissent acquérir leur logement ou y réaliser des travaux ;
- le financement de la **production de logements sociaux**, en contrepartie d'un droit de réservation en faveur des salariés des entreprises cotisantes.

Mais la gamme des produits financés par la PEEC s'est étendue à certaines orientations plus sociales, et concerne aujourd'hui un public plus large que celui des seuls salariés. Ainsi, depuis 1998, plusieurs conventions successives entre l'Etat et les partenaires sociaux ont apporté des modifications substantielles au 1 % logement : création des produits « PASS », nouveaux services en réseau, financement de la politique de rénovation urbaine...

⁷⁶ Les CIL sont des associations soumises à la loi de 1901

⁷⁷ Jusqu'en 2006, cette cotisation était également due par les entreprises ayant un effectif compris entre 10 et 20 salariés. Les aides au bénéfice des salariés de ces entreprises sont maintenues, puisque l'Etat s'est engagé à compenser cette diminution de ressources pour les CIL/CCL.

⁷⁸ Le FNAL finance l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement sociale (ALS), la prime de déménagement de la CAF et les dépenses du Conseil National de l'Habitat.

En 2006, le rapport public de la Cour des comptes a participé à remettre en question la gestion d'Action Logement, en pointant notamment des coûts élevés de gestion, ainsi qu'un manque de clarté dans l'utilisation des fonds de la PEEC. S'inspirant de certaines des préconisations de la Cour des comptes, la loi MLE (Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) du 25 mars 2009 a réformé la gouvernance d'Action Logement. Ainsi, alors que l'usage des fonds de la PEEC relevait principalement jusque là d'accords passés entre les partenaires sociaux et l'Etat, il relève désormais d'un cadre législatif et réglementaire.

➤ A quoi sert la PEEC ?

Les 0,45 % de la masse salariale des entreprises assujetties permettent de financer sept grands types d'action.

➤ **Le soutien du logement locatif** : il consiste en un certain nombre de financements dédiés à l'acquisition, la construction et la réhabilitation de logements locatifs sociaux publics ou privés conventionnés à loyer social ou intermédiaire, en contrepartie d'un « droit de réservation » des CIL et CCI sur ces logements.

➤ **Les aides en faveur des ménages** : il s'agit de diverses aides à des personnes physiques pour leurs projets d'accession à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci. La plupart de ces produits, ne sont pas réservés aux seuls salariés des entreprises cotisantes, mais

peuvent également bénéficier à d'autres catégories de publics. Il s'agit aujourd'hui essentiellement de prêts, le plus souvent attribués selon des conditions de ressources. Par ailleurs, des « plates-formes » de services « en réseau », le CIL-PASS Assistance et le CIL-PASS Mobilité, viennent compléter ces dispositifs.

➤ **les interventions sociales et très sociales** : il s'agit d'enveloppes de financement consacrées à la création et à la réhabilitation de structures d'hébergement, de logements de transition, ou encore destinées à lutter contre l'habitat indigne. Ces interventions sociales incluent également le soutien à des organismes œuvrant pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, et agréés au titre de leur activité d'« ingénierie sociale, financière et technique », ou d'« intermédiation locative et de gestion locative sociale ». Enfin, cette catégorie d'emploi de la PEEC inclue également le financement de l'APAGL (cf. *sous-partie « La garantie des risques locatifs »*), celui de prêts à des locataires ou à des accédants à la propriété en difficulté, ainsi que celui d'interventions sur des territoires spécifiques.

➤ **les interventions au titre du Programme national de rénovation urbaine (PNRU)** : celles-ci consistent d'une part en l'octroi de financements en faveur de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), et d'autre part, en des prêts au bénéfice d'opérations dans le cadre du PNRU (ces financements entraînent des contreparties en termes de réservation des logements).

▷ **les interventions au titre du PNRQAD (Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés) et le soutien à l'amélioration de l'habitat** : il s'agit là du soutien à un programme spécifique porté par l'ANRU, ainsi que du financement de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat). En contrepartie, Action Logement participe désormais à la gouvernance de l'ANAH, et bénéficie de droits de réservation dans ce cadre (sur tout programme subventionné comprenant au minimum 5 logements, elle peut bénéficier de 10% des droits de réservation).

▷ **la participation aux actions de formation et d'information** : cet emploi est destiné au financement du réseau ANIL/ADIL, ainsi qu'à celui de structures dédiées à l'information et la réflexion sur le logement.

▷ **la participation au fonds GURL (Garantie universelle des risques locatifs)** : il s'agit de financer les compensations financières versées aux assureurs proposant la GRL (*cf. sous-partie concernée*), en ce qui concerne les publics relevant d'Action Logement.

▷ **Les organismes nationaux gestionnaires d'Action Logement**

Deux organismes sont en charge, au niveau national, de la coordination de l'utilisation des fonds de la PEEC :

L'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC) a été créée par une loi du 31 dé-

cembre 1987 sous la forme d'un Etablissement public Industriel et Commercial (EPIC) afin de garantir le bon emploi des fonds d'Action Logement en associant à sa gestion les partenaires sociaux. L'ANPEEC est chargée d'**assister l'administration pour l'élaboration des règles applicables aux organismes collecteurs agréés**, et de contrôler leur gestion. Elle joue également un rôle d'observation et de suivi de l'utilisation des fonds, dont elle tire un rapport annuel qu'elle remet aux ministres intéressés.

L'Union d'Economie Sociale pour le Logement est une société anonyme à capital variable, à Conseil de surveillance et Directoire, qui a pour principal objet de représenter les intérêts communs de ses associés (CIL et CCI) et de mettre en œuvre les politiques nationales d'emploi des fonds d'Action Logement. Elle joue un rôle financier important, puisqu'une partie des fonds employés transitent par son intermédiaire : les fonds relatifs à certaines aides sont ainsi mutualisés, d'autres servent à financer en large partie des organismes extérieurs tels que l'ANAH, ou encore l'ANRU.

▷ **Les organismes collecteurs : les CIL**

La PEEC est collectée et gérée par les Comités Interprofessionnels du Logement (CIL). Suite à la réforme d'Action Logement qui s'est déroulée en 2009, il existe désormais 21 CIL, et 4 bénéficient d'un délai supplémentaire pour opérer leur regroupement. Ces organismes doivent recevoir un agrément du ministère chargé de la construction et du ministère chargé de l'économie pour pouvoir collecter la PEEC.

➤ Les services des organismes collecteurs d'Action Logement

Les CIL peuvent être directement sollicités sur ce qui relève des aides aux ménages d'Action Logement⁷⁹.

➤ **Les services traditionnels** : les salariés des entreprises assujetties peuvent bénéficier d'un **droit de désignation dans un logement locatif social du parc « réservé »** par les CIL. Les candidatures doivent être envoyées par l'employeur à l'organisme collecteur qui intervient directement auprès de l'organisme HLM concerné. Les CIL octroient également des prêts aux accédants à la propriété, aux propriétaires et aux salariés en difficulté. Ces services traditionnels ne sont pas proposés « en droit ouvert », ce qui signifie qu'il faut obtenir l'accord de l'entreprise pour en bénéficier.

➤ **Les «PASS» d'Action Logement** : les plus importants d'entre eux font l'objet d'une partie du chapitre IV de ce guide. On peut tout de même citer :

- la garantie LOCA-PASS ;
- l'avance LOCA-PASS ;
- le prêt Sécuri-Pass ;
- l'aide Mobili-Pass.

➤ **Les services en réseau** : créées en octobre 2003, des « plates-formes » permettent d'homogénéiser et de compléter l'offre de services « en réseau » dans deux domaines. Il s'agit du **CIL-PASS Mobilité⁸⁰**, service payant d'accompagnement des salariés devant déménager dans le cadre de leur activité professionnelle, et du **CIL-PASS Assistance**, service gratuit proposé aux salariés qui rencontrent des difficultés liées au logement.

➤ Comment bénéficier des services des CIL et CCI ?

Tout salarié d'une entreprise de plus de dix salariés du secteur privé non agricole peut se renseigner auprès de son employeur ou de son **service du personnel**.

Les autres catégories de bénéficiaires (salariés d'une entreprise du secteur privé non agricole de moins de dix salariés, jeunes de moins de 30 ans ou en recherche d'emploi, étudiants boursier, personnes handicapées, etc.) peuvent se renseigner auprès du CIL le plus proche de leur domicile.



Les démarches

Les réfugiés salariés du secteur privé peuvent bénéficier d'un logement social au titre d'Action Logement. Il leur faut pour cela se renseigner auprès de leur service du personnel. Attention, le bénéfice d'un logement social par l'employeur n'est pas « de droit ».

Cadre juridique

- Articles L313-1 à L313-33 et R313-1 à R313-62 du Code de la construction et de l'habitation.
- Loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

Pour obtenir les coordonnées de votre CIL : www.actionlogement.fr

⁷⁹ cf. chapitre IV, « Les aides d'Action Logement ».

⁸⁰ Celui-ci peut être pris en charge par l'aide Mobili-Pass

LES ACTEURS PRIVES DU SECTEUR SOCIAL

Les agences et services immobiliers sociaux

Créés dans la lignée de la loi « Besson » de 1990, les « services immobiliers sociaux » constituent un outil original au service des « personnes défavorisées ». Ils jouent un rôle primordial dans le développement du parc privé « social ».

➤ Qu'est-ce qu'un service immobilier social ?

Les termes de « service immobilier social » ou d'« agence immobilière sociale » (AIS) renvoient à l'appellation usuelle de structures ou de services qui sont le plus souvent des **administrateurs de biens mettant leurs compétences au service des personnes « défavorisées »**. Cette appellation ne renvoie pas à une réalité juridique, mais à une pratique, développée dans les années 90 à la faveur de la loi « Besson ». Les agences et services immobiliers sociaux sont soumis aux dispositions de la loi Hoguet au même titre qu'une agence immobilière ou un administrateur de biens « classiques » ; ils possèdent donc une carte professionnelle « gestion immobilière », adhèrent à un organisme de garantie financière et souscrivent une assurance responsabilité professionnelle. Cependant ils ont spécialisé leur activité dans la gestion de biens loués par des ménages en difficulté au regard du logement, généralement au sens de la loi « Besson ». Ainsi cette activité n'est-elle ni commerciale ni lucrative, contrairement aux agences classiques.

Les agences et services immobiliers sociaux prennent la forme d'associations loi 1901, d'Unions d'Economie Sociale (UES) ou par-

fois de SARL⁸¹. Il peut également s'agir d'un service au sein d'une structure aux activités plus larges. Ils sont la plupart du temps financés par une « **aide aux suppléments de gestion locative** » facultative dont la gestion revient aux conseils généraux dans le cadre du FSL. Des incertitudes planent sur l'avenir d'un certain nombre d'agences, du fait de financements non pérennes. Leur financement est également assuré par leurs honoraires et produits financiers, ainsi que par des sources complémentaires telles que les collectivités locales, certains organismes publics et para-publics (Acsé⁸², CAF, etc.), et éventuellement des organismes privés (fondations, entreprises, etc.), dans le cadre d'appels à projets spécifiques

Certains services sont affiliés à la Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), ils portent alors le nom d'« Agence Immobilière à Vocation Sociale » (AIVS)⁸³. D'autres, les « **Clés PACT** »⁸⁴, sont affiliés à la Fédération nationale des PACT, d'autres encore se

⁸¹ Société à responsabilité limitée.

⁸² Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Egalité des Chances

⁸³ L'appellation « AIVS » est un label déposé à l'Institut National de la Propriété Industrielle (INPI) par la FAPIL ; il implique notamment le respect d'un cahier des charges et d'une charte.

⁸⁴ L'appellation « Clé PACT » est un label déposé à l'INPI par le Mouvement PACT, impliquant notamment le respect du projet social de la fédération

nomment « **SIRES** » (Service Immobilier Rural et Social) et font partie du réseau Habitat & Développement.

➤ Les missions et services

Les agences et services immobiliers sociaux ont notamment pour mission :

▷ d'**accroître l'offre de logements privés « sociaux »**, en assistant les propriétaires qui souhaitent bénéficier des subventions destinées à ce parc ;

▷ de **favoriser l'accès des personnes défavorisées au logement de droit commun**, en privilégiant, autant que possible, la conclusion de baux « directs » ;

▷ de développer des **outils de sécurisation des rapports locatifs**, notamment grâce à une gestion locative « adaptée » des logements gérés.

▷ **L'aide aux propriétaires pour la réalisation de travaux de réhabilitation** :

les agences informent les propriétaires sur les aides publiques mobilisables (ANAH, primes des collectivités territoriales, etc.), et leur fournissent une aide au montage des dossiers de demandes de financements. Ainsi, une grande partie du parc géré par les AIS⁸⁵ a-t-elle bénéficié d'un conventionnement ANAH.

▷ **La location de logements à des personnes défavorisées** : le mandat de gestion s'est petit à petit imposé aux associations d'insertion par le logement comme une solution complémentaire à la sous-location. Cette formule permet,

contrairement à la sous-location, de faire des ménages concernés des locataires « de droit commun », bénéficiant de toutes les protections légales attenantes à ce statut. Mais elle est moins sécurisante, et donc moins attractive, pour les propriétaires : il s'avère ainsi qu'une partie considérable du parc géré par les agences et services immobiliers sociaux leur appartient en propre ou appartient à des structures de production de logements qui leur sont affiliées.

▷ **La gestion locative « adaptée » ou « sociale »**⁸⁶ : cette expression renvoie à l'activité de « médiation locative » pratiquée par les associations d'insertion et agences immobilières sociales afin de prévenir les impayés de loyer, les dégradations et les éventuels échecs de parcours « résidentiel » pour les locataires. La gestion locative adaptée consiste ainsi à assurer la gestion d'un bien immobilier à la manière d'un administrateur de biens classique (recouvrement des loyers, entretien du logement, intermédiation entre le propriétaire et le locataire), mais en y ajoutant une dimension d'accompagnement social du ménage notamment dans son rapport au logement : mobilisation des aides au logement, gestion du budget, entretien des locaux, voisinage et environnement...

Les agences et services immobiliers sociaux sont parfois amenés à gérer des **logements**

⁸⁵ Dans le cadre d'une étude réalisée en 2006 pour la Fondation Abbé Pierre et la Fapil, les logements gérés par les 29 agences interrogées étaient pour 28 % des logements conventionnés avec l'ANAH (1 950 logements sur un total de 6 945)

⁸⁶ A ce sujet, cf. également le chapitre V, « L'accompagnement social lié au logement », « ASLL, médiation locative, gestion locative adaptée ».

du parc public dans les villes où le marché du logement est très tendu. Certaines AIS gèrent des logements en **milieu rural** : la Direction Générale des Affaires Sociales a d'ailleurs signé en 2002 une convention avec la FAPIL, pour l'aider à développer son intervention sur la prévention des expulsions et le développement des actions d'aide à l'accès au logement en milieu rural et semi-rural.

➤ Les conditions d'admission et de prise en charge

Les agences et services immobiliers sociaux prennent en charge des « personnes défavorisées » au sens de la loi « Besson » de 1990. Localement, ces personnes (ou familles) sont celles qui sont inscrites dans le **PDALPD**.

Le **statut de locataire de droit commun** est privilégié : dans ce cas, le locataire bénéficie d'un contrat de location conforme aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Les agences peuvent néanmoins pratiquer la sous-location, avec ou sans bail glissant.

La plupart du temps, il n'existe aucune condition spécifique de prise en charge des ménages locataires, les structures préférant fonctionner de la manière la plus souple possible.

➤ Comment bénéficier des services d'une agence immobilière sociale ?

Les **modalités d'admission sont variables** d'une structure à l'autre. L'attribution d'un

logement peut être librement déterminée par chaque service, en collaboration avec ses financeurs ; elle relève parfois d'une co-décision du service et du propriétaire bailleur. La plupart du temps, elle s'effectue cependant **dans le cadre du PDALPD** (commissions d'attribution spécifiques, par exemple⁸⁷) : en effet, les logements loués ont bénéficié de subventions publiques, de l'ANAH lorsqu'il s'agit de logements appartenant à des particuliers, ou d'un PLA-I lorsqu'il s'agit du parc propre des structures gestionnaires.

Il faut dans tous les cas contacter chaque structure pour connaître son fonctionnement précis.



Les démarches

Les structures immobilières sociales prennent en charge des personnes défavorisées, notamment hébergées en CHRS. Contactez celles qui se trouvent dans votre département pour connaître leur mode d'attribution des logements la plupart du temps lié au PDALPD.

Cadre juridique

- Loi n°70-10 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.
- Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.
- Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

⁸⁷ Cf. chapitre II, « l'Etat : l'échelon départemental », « Le PDALPD ».

La Fédération des Associations d'Insertion par le Logement (FAPIL)

La FAPIL est un réseau d'opérateurs associatifs travaillant pour le droit à un habitat adapté aux besoins de chacun. Elle regroupe à ce jour 85 associations et Unions d'Economie Sociale (UES), dont 35 AIVS. Le nombre de « lots » gérés par ces AIVS est de l'ordre de 7 000, sachant que la taille du parc locatif varie fortement d'une AIVS à l'autre (de 40 à plus de 1 000). Il est constitué surtout de petits logements.

La FAPIL vise à développer des réponses à la question du logement des personnes défavorisées : ses adhérents remplissent dans ce cadre une mission de service public, telle qu'énoncée par l'article 1 de la loi de lutte contre les exclusions de 1998. Si leurs activités sont très variées, ils sont tous signataires d'une même charte qui pose leurs principes et valeurs communs, et affirme la nécessité de reconnaître et de mettre en œuvre le droit au logement pour tous, notamment en le rendant « opposable ».

Cette charte définit ainsi les objectifs communs aux adhérents de la fédération :

- favoriser l'accès au logement et le maintien dans leur habitat de tous ceux que les évolutions économiques et sociales fragilisent ;
- élargir et diversifier les réponses ;
- intervenir sur la structure de l'offre ;
- associer les personnes à la recherche de solutions.

La réalisation de ces objectifs se traduit par des activités :

- d'accueil et d'orientation des publics ;
- d'accompagnement des personnes ;
- de gestion locative « adaptée » de logements ordinaires ou temporaires ;

- de production d'offres immobilières adaptées.

La FAPIL se veut par ailleurs un lieu d'échange et d'interpellation, un lieu d'élaboration collective de techniques et d'outils. Elle propose un certain nombre de services à ses adhérents (journées professionnelles, tutorats collectifs et individuels, forums et ateliers, études-actions, fiches d'expériences et enquêtes...). La FAPIL effectue également une veille juridique dans les différents domaines (social, santé, immobilier, urbanisme...) relatifs à son champ d'action.

La FAPIL cherche à représenter un interlocuteur pour les pouvoirs publics et institutions : localement, elle s'inscrit ainsi dans les PDALPD, nationalement, elle siège au Conseil National de l'Habitat et est signataire de la plateforme pour un droit au logement opposable.



Les démarches

La FAPIL représente, avec la fédération des PACT, la plus importante fédération d'associations oeuvrant dans le domaine du logement des défavorisés et agissant sur le parc privé ; elle est très active sur le plan de la défense du droit au logement. Un partenariat engagé en 2004 entre France Terre d'Asile et la FAPIL permet aux CADA du DNA de bénéficier de certaines activités proposées par les associations FAPIL. Contactez le service Reloref de France Terre d'Asile pour en savoir plus.

Références :

site Internet FAPIL www.fapil.net

Le Mouvement PACT, qui s'est progressivement constitué de 1924 à 1951, vise à résorber le « mal-logement » sous ses deux aspects : insalubrité et précarité. Les PACT, rassemblés autour de la Fédération des PACT, sont aujourd'hui des acteurs incontournables des politiques en faveur du logement des défavorisés.

➤ Qu'est ce que le Mouvement PACT ?

En 1924 était créée la Ligue Nationale contre le Taudis. Puis, en 1942, le premier centre Propagande et Action Contre le Taudis (PACT) était créé à son tour. La Fédération des centres voyait le jour en 1951, puis les Associations de Restauration Immobilières (ARIM) en 1967. Enfin, en 1975, l'acronyme « PACT » est modifié : il signifie actuellement Protection Amélioration Conservation Transformation de l'habitat.

Le « **Mouvement** » PACT s'est donc peu à peu structuré autour de **quatre missions essentielles** qui définissent son projet associatif :

- ▷ la production d'une offre de logements à loyers maîtrisés ;
- ▷ l'adaptation de l'habitat existant aux besoins des usagers (personnes en perte d'autonomie, personnes en difficulté...) ;
- ▷ la lutte contre le logement insalubre ou indécent ;
- ▷ la mise en œuvre des dispositifs d'accès au logement des plus démunis et leur accompagnement.

Il s'attache à améliorer les logements sans confort des personnes propriétaires ou locataires, aider à se loger dans des conditions décentes des personnes en situation précaire ou en rupture avec la société, accompagner les collectivités publiques locales dans leur rôle de solidarité et de maintien de la cohésion sociale des territoires de vie.

La fédération des PACT est actuellement constituée de **145 associations** regroupant 2 600 administrateurs bénévoles et 2 500 salariés,

➤ Les activités des PACT

Les PACT présentent des profils différents et des méthodes de travail variées. Leurs activités diffèrent d'une association à l'autre. Voici un aperçu des services qu'ils proposent :

▷ **L'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'amélioration et l'adaptation de l'habitat** : les PACT ont une compétence traditionnelle de conseil et d'assistance administrative, technique et financière pour la réhabilitation de logements du parc privé (grâce aux subventions ANAH par exemple). Ils contribuent ainsi au développement du parc privé « social », ainsi qu'au « maintien dans les lieux » des propriétaires impécunieux.

▷ **La réalisation d'études et le suivi/animation d'opérations dans le domaine de l'urbanisme et du développement local pour le compte des collectivités territoriales ou de l'Etat** : Les associations travaillent notamment sur les opérations visant à réhabiliter l'habitat ancien tout en favorisant l'accès au logement des personnes en difficulté (OPAH, PIG, PST, Maîtrises d'Oeuvre Urbaines et Sociales⁸⁸...). Enfin, ils sont susceptibles de piloter certains programmes locaux à la demande des collectivités : PLH, projets ponctuels...

▷ **La gestion locative « sociale » et l'accompagnement social** : certains centres pratiquent la gestion locative de logements, soit en tant qu'agences immobilières sociales agissant dans le cadre d'un mandat de gestion (les « Clés PACT »), soit en tant que propriétaires, soit en tant qu'organismes agréés pratiquant la sous-location (avec ou sans bail glissant) en faveur des personnes défavorisées. Les associations sont associées, dans ce cadre, à l'évaluation des besoins des ménages et peuvent leur dispenser un accompagnement social lié au logement.

Les **Unions Régionales** animent et coordonnent les activités des associations et servent de relais entre l'échelon local et le national. Enfin, la fédération des **PACT** regroupe et représente les adhérents dont elle définit le projet global. Elle fait remonter auprès des instances nationales les problématiques et enjeux identifiés au niveau local ; elle est régulièrement consultée par les pouvoirs publics sur les questions de logement, notamment dans le cadre de la préparation des projets de loi relatif au logement et à l'insertion des populations défavorisées.

▷ Les PACT, partenaires des institutions

Les PACT sont agréés pour un certain nombre d'activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées⁸⁹. A ce titre, certaines de leurs missions :

▷ Certains ont des missions financées dans le cadre d'appels à projets, pour le conseil et l'assistance des propriétaires bailleurs et le montage des dossiers de demande de subventions (missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la production d'une offre de logements à loyer conventionné) ;

▷ ce sont eux qui traitent les dossiers ANAH d'intervention à caractère social ou des **bénéficiaires du RSA** ;

▷ ils animent et pilotent de nombreuses **opérations d'urbanisme** ou relatives à l'environnement (assainissement, par exemple) dans le cadre de conventions avec les collectivités ;

▷ ils peuvent assister les collectivités dans la **maîtrise d'ouvrage des opérations de production de logements**

⁸⁸ Une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) « Logement » est une démarche associant localement des équipes pluridisciplinaires (action sociale et logement) et ayant pour objectif de favoriser l'accès au logement des ménages les plus défavorisés exclus des dispositifs classiques de relogement, par la mise à disposition d'une offre de logement adaptée. Elle suppose la mobilisation de toutes les solutions (juridiques et financières) envisageables en termes de production de logements et d'accompagnement social.

⁸⁹ A ce titre, ils possèdent un ou plusieurs des trois agréments suivants : « maîtrise d'ouvrage », « ingénierie sociale, financière et technique », et « intermédiation locative et gestion locative sociale ». Ceux-ci ont été instaurés par le décret n°2009-1684 du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées

PLA-I, ou être maîtres d'œuvre pour leur propre compte ;

▷ ils peuvent être en charge des **politiques de l'habitat** d'une collectivité, à travers la réalisation d'études-diagnostic et la rédaction de documents tels que le PLH ou le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

▷ ils sont également conventionnés par l'Etat et le Conseil général pour mener certaines actions s'inscrivant dans le **PDALPD** : réhabilitation de logements accompagnée du relogement et du suivi des familles, MOUS « logement »... Certains PACT animent même directement le PDALPD (Loiret par exemple).

➤ Où se renseigner ?

Les PACT sont implantés dans presque tous les départements. Il convient de se renseigner auprès de celui de son département afin de savoir quels services il propose.



Les démarches

La plupart des PACT pratiquent essentiellement des activités d'amélioration de l'habitat dégradé ; leur activité d'intermédiation locative et de gestion locative adaptées peuvent être dans ce cas peu développées. Néanmoins, leur ancrage local dans un certain nombre de quartiers faisant l'objet d'opérations de réhabilitation leur amène souvent des opportunités immobilières, qui peuvent constituer la base d'un partenariat.

Pour obtenir les coordonnées des centres : www.pact-habitat.org

Le protocole de partenariat PACT / France Terre d'Asile

Le 11 janvier 2005, France Terre d'Asile et la Fédération des PACT signaient un protocole de partenariat « concernant le logement des réfugiés statutaires ». Ce protocole a pour objectif de faciliter l'accès des réfugiés statutaires aux logements du parc privé « social » produits par les PACT.

Le protocole prévoit ainsi que les PACT puissent créer une offre de logements à destination des réfugiés statutaires, France Terre d'Asile assurant, le cas échéant, l'accompagnement des ménages. Il doit être décliné localement à travers des conventions entre les CADA et les centres PACT.

En 2010, France terre d'asile et la fédération des Pact ont décidé de relancer ce partenariat, en fixant un objectif annuel de prospection de 20 à 35 logements, au niveau national.



Les démarches

Le partenariat engagé entre France Terre d'Asile et le PACT a vocation à être décliné localement, via la signature de conventions avec des PACT départementaux : il y concerne alors l'ensemble des CADA. Renseignez-vous auprès du Service Reloref (pôle partenariats) de France Terre d'Asile pour savoir comment le développer.

QUELQUES AUTRES RESEAUX ASSOCIATIFS

En plus de la FAPIL et du mouvement PACT, certains «réseaux» associatifs ou mouvements oeuvrent dans le secteur du logement privé social. Tous proposent le même type de services : production de logements privés sociaux, insertion et accompagnement de ménages en difficulté.

➤ Habitat & Humanisme

Le Mouvement Habitat & Humanisme a été créé en 1985. Il vise à permettre aux personnes et familles en difficulté d'accéder à des logements à faibles loyers.

Cet objectif se décline en trois types d'actions.

▷ La production de logements d'insertion :

Habitat & Humanisme achète et réhabilite des logements par l'intermédiaire de la Foncière Habitat & Humanisme, et mobilise des logements vacants qu'elle prend en sous-location ou gère par l'intermédiaire d'agences immobilières sociales.

▷ L'accueil et l'accompagnement des personnes et familles :

il est assuré par un réseau de bénévoles qui les aident à s'insérer dans leur environnement, et leur fournissent une aide sur le plan administratif, familial, ou encore technique (entretien du logement, gestion du budget...).

▷ Le développement d'une économie de partage :

Habitat & Humanisme a créé plusieurs outils économiques basés sur l'actionnariat ou l'épargne solidaire. La société « la Foncière Habitat & Humanisme » utilise ces ressources pour

financer la production de logements d'insertion. Ces produits ouverts à tous (particuliers, associations, entreprises...) sont divers : outre les actions, il existe des produits « d'épargne solidaire » tels qu'un fonds commun de placement de partage, une assurance-vie ou un livret d'épargne.

A l'heure actuelle, Habitat & Humanisme se concrétise donc :

- par un réseau de 2 000 **bénévoles** ;
- par la gestion de six **agences immobilières sociales**, en Ile-de-France, dans le Rhône, en Haute-Loire, en Lorraine, en Saône-et-Loire et en Haute-Normandie : la plupart des logements gérés sont propriété de la Foncière H&H. Ces agences sont des AIVS (affiliées FAPIL) ;
- par la gestion de nombreux **logements en sous-location** simple ou avec bail glissant ;
- par la gestion de **logements d'urgence** ou de logements temporaires ;
- par la gestion de **pensions de famille** pour les personnes « fortement isolées et marginalisées qui n'ont pas la capacité d'intégrer un logement autonome » (sortants d'hôpitaux psychiatriques, jeunes mères, jeunes en formation, SDF...).

Site : www.habitat-humanisme.org

➤ Habitat & Développement

Créé en 1950, ce réseau, précédemment nommé « Habitat Rural », est au service de l'amélioration de l'habitat et des conditions de vie des populations. Il participe notamment à la production d'une offre locative à loyers maîtrisés, au maintien à domicile des personnes âgées et à lutte contre l'habitat indigne.

Le réseau assure quatre types d'actions, portées par quatre « labels » différents, dont deux concernent directement le logement des personnes défavorisées :

▷ L'aide à la décision et au montage de projets immobiliers.

Les associations « Habitat & Développement » s'apparentent aux PACT, mais sont davantage implantées dans l'espace rural. Néanmoins, depuis quelques années, elles développent leur implantation dans les espaces urbains, et notamment en Ile-de-France. Elles informent et conseillent, techniquement et financièrement, les particuliers dans le montage de projets d'amélioration de leurs logements. Elles sont susceptibles, dans le cadre d'opérations « d'adaptation » de l'habitat, de recourir aux dispositifs d'aide au logement des plus démunis en faveur de certaines familles. Elles conduisent des OPAH pour le compte des collectivités locales. Elles sont agréées, pour ce faire, par l'Etat (*cf agréments mentionnés à la note 91*). Accessoirement, elles conduisent certains autres projets et études : PLH, MOUS, opérations d'éradication de l'habitat insalubre...

▷ La gestion locative à vocation sociale et rurale.

Les Services Immobiliers

Ruraux et Sociaux (**SIRES**) sont des services qui visent à développer le parc locatif social dans le parc privé. Ils visent particulièrement le parc vacant rural et le patrimoine communal. Ils gèrent ainsi des logements, souvent conventionnés, appartenant à des particuliers ou à des communes, et assurent le respect des conventions ANAH, le suivi des locataires, et la prévention des risques d'impayés et de dégradations.

▷ enfin, Habitat & Développement propose des activités d'architecture et de maîtrise d'œuvre (équipes SICA), et de développement local sous le label « AKHLOS ».

Le réseau Habitat & Développement est actuellement constitué :

- d'une **fédération** chargée de mettre en œuvre le projet du réseau ;
- de 124 **structures** (associations, SIRES, SICA ou AKHLOS) regroupées en 9 unions régionales et présentes dans 89 départements ;
- de 887 **salariés** et 1 300 **administrateurs bénévoles**.

Site : www.habitat-developpement.tm.fr

➤ La Fondation Abbé Pierre pour le logement des Défavorisés (FAP)

La FAP est une fondation reconnue d'utilité publique qui fait partie de la branche « Action sociale et Logement » d'**Emmaüs France**. Fondée en 1988, elle tire actuellement 90 % de ses ressources des dons et legs. Elle œuvre en faveur du logement des plus pauvres : sans-abris, « très mal

logés », sinistrés, habitants des quartiers « difficiles ».

Elle mène pour ce faire trois types d'actions.

▷ une action « **directe** », à travers la gestion de 27 « **boutiques solidarité** » et d'un réseau de **6 agences régionales ou inter-régionales**, d'une **résidence sociale**, d'un lieu d'accueil et d'orientation pour les mal-logés (l'**Espace Solidarité Habitat**, situé à Paris, qui forme et informe le public sur les questions liées au logement), et de 26 **pensions de famille** et d'une **maison-relais**.

▷ **une action partenariale** : la FAP produit avec ses partenaires, en petit nombre, des logements « sur mesure », en faveur de ménages au profil particulier (familles très nombreuses, isolés en milieu rural...). De plus, la FAP soutient des associations menant des actions socioculturelles dans les quartiers « en difficulté ».

▷ **une action de financement de projets associatifs** contribuant au logement des personnes défavorisées, notamment de projets de création ou de réhabilitation de logements. La FAP entretient également un fonds d'urgence pour les situations exceptionnelles, et développe des programmes de solidarité internationale.

Elle assure aussi une mission de veille, de sensibilisation et d'alerte sur la question du logement des défavorisés, notamment grâce au « rapport sur l'état du mal-logement » qu'elle publie chaque année.

Site : www.fondation-abbe-pierre.fr



Les démarches

Prenez contact avec les associations œuvrant en faveur du logement des défavorisés dans votre département. Faites-vous en connaître, renseignez-vous sur leurs activités et mode de fonctionnement. Il est fondamental d'inscrire les CADA dans les « réseaux » de structures visant les personnes en difficulté.

Le projet RELOREF de France Terre d'Asile

Lancé en janvier 2004, le projet RELOREF (Réseau pour l'emploi et le logement des réfugiés), soutenu par le Ministère de l'immigration, de l'intégration, de l'identité nationale et du développement solidaire, ainsi que par le Fonds Européen pour les Réfugiés (FER), vise à faciliter l'accès à l'emploi et au logement de droit commun, notamment au parc privé, des réfugiés statutaires hébergés en CADA.

• Les objectifs généraux :

- Apporter une expertise aux acteurs de l'asile et de l'intégration, en matière d'accès à l'emploi et au logement des réfugiés statutaires, des bénéficiaires de la protection subsidiaire et des programmes de réinstallation, par la production d'outils, d'une information spécialisée, de la formation et du transfert de compétences aux acteurs du DNA ;
- Agir sur la nécessaire fluidité du DNA des demandeurs d'asile et des réfugiés statutaires et des dispositifs d'hébergement d'urgence grâce à une amélioration de l'accès à l'emploi et au logement des publics visés. Il s'agira par ailleurs de faciliter la sortie des réfugiés statutaires, bénéficiaires de la protection subsidiaire, et des programmes de réinstallation par la mobilisation d'un dispositif de logement-relais.

• Les axes d'action :

- faire émerger une offre de logements accessibles au public des réfugiés statutaires, essentiellement au sein du parc privé, via

l'élaboration de partenariats nationaux et locaux avec les acteurs du logement :

- mise en œuvre de partenariats nationaux avec les acteurs associatifs du logement (notamment PACT et FAPIL)
- mise en œuvre de partenariats nationaux avec les acteurs privés de l'immobilier (notamment UNPI et FNAIM)
- gestion d'un parc de 127 logements-relais RELOREF
- mise en œuvre d'un accompagnement social visant à l'autonomisation des ménages dans leurs recherches de logement ou d'emploi.
- mettre en lien, à l'échelle nationale et à l'échelle locale, les secteurs de l'asile, du logement et de l'emploi en mobilisant les institutions publiques, en inscrivant les réfugiés dans les politiques publiques du logement et de l'emploi et en développant des partenariats avec les acteurs de l'insertion par l'emploi et le logement afin d'informer et de sensibiliser lesdits acteurs aux spécificités du public cible.
- Assurer une veille juridique et sociale sur les thématiques de l'emploi et du logement et constituer un centre de ressources et de capitalisation des bonnes pratiques afin de fournir une information/formation sur toutes les questions relatives à l'emploi et au logement des réfugiés aux acteurs du DNA :
 - diffusion d'outils de documentation sur le thème de l'accès au logement et à l'emploi des réfugiés statutaires
 - conseil et appui aux CADA sur toute ques-

tion relative au logement et à l'emploi

- formation des personnels des CADA et transfert des méthodologies visant à accompagner les réfugiés vers le logement et l'emploi

- permettre une insertion durable des réfugiés statutaires par l'accès à l'emploi et au logement par le biais de la mobilité géographique mise en œuvre à travers le programme Clef de France : cf. infra.

Ces actions ont vocation à être mises en œuvre dans les départements cibles du projet RELOREF.

- **Bilan** : au 31 décembre 2009, 4.708 personnes, soit 1.417 ménages, ont bénéficié du projet RELOREF depuis son lancement en 2004. Parmi ces ménages, 989 ont été hébergés en logements-relais et 428 sont sortis de CADA vers un logement pérenne.



Les démarches

Le projet RELOREF est un projet national décliné par département, concernant l'ensemble des CADA du DNA. A ce titre, tout CADA peut demander à bénéficier des actions mises en œuvre dans ce cadre. Contactez le Service RELOREF de France terre d'asile pour plus de renseignements.

La plateforme francilienne de PRomotion de l'Insertion par la Mobilité – PRIM

Le programme Clef de France a constitué jusqu'à fin 2006 le quatrième axe d'action du projet RELOREF de France Terre d'Asile (cf. supra). Il visait à permettre une insertion durable des réfugiés statutaires à travers l'accès à l'emploi et au logement par le biais de la **mobilité géographique**.

Fort du succès de cette expérimentation, la **plateforme francilienne de PRomotion de l'Insertion par la Mobilité géographique (PRIM)** a été créée au 1^{er} janvier 2007 grâce au soutien du Fonds Européen pour les Réfugiés, de la Direction Départementale de l'Action

Sanitaire et Sociale du Val-de-Marne (valorisation du financement du CPH de Créteil) et du Conseil Régional Île-de-France.

Au 1^{er} septembre 2009, le programme **Mixité et Equilibre des Territoires par l'Intégration Socioprofessionnelle des nouveaux arrivants (METIS)**, issu d'un partenariat entre le ministère de l'immigration, de l'intégration, de l'identité nationale et du développement solidaire, l'Office français de l'immigration et de l'intégration (OFII) et France Terre d'Asile, est venu compléter l'activité de la plateforme PRIM. Ce dernier vise l'accès au logement et à l'emploi principalement dans des secteurs d'activité en tension par le recours à la mobilité géographique et s'adresse aux primo arrivants installés en Île de France signataires

du contrat d'accueil et d'intégration (CAI) et ayant réalisé leur bilan de compétences.

• Les objectifs :

1. Construire des débouchés en faveur des primo arrivants, réfugiés statutaires ou régularisés dont l'accès à l'emploi est compromis par l'errance résidentielle.
2. Contribuer à la diversification des modes de sorties du Dispositif National d'Accueil des primo arrivants, réfugiés ou régularisés et notamment des centres d'accueil situés en Île-de-France.
3. Ouvrir une issue aux primo arrivants, réfugiés statutaires ou régularisés, enlisés durablement dans le dispositif d'urgence.
4. Favoriser l'accueil et l'installation de primo arrivants, réfugiés statutaires ou régularisés, sur les territoires en situation de besoins de main d'œuvre et de déficit démographique.
5. Mutualiser, capitaliser et diffuser l'expertise acquise en matière de soutien à l'insertion durable par la mobilité géographique.

• La démarche :

Cette action répond à la situation particulièrement tendue du marché locatif dans les grandes métropoles, qui freine l'accès au logement pour des étrangers primo-arrivants, même s'ils sont en activité. Le mode d'intervention de PRIM est adapté en fonction de la situation sociale et professionnelle de départ des ménages et met en œuvre des trajectoires de mobilité très diverses mais dirigées vers une finalité unique : l'accès, sur un nouveau territoire, à une réelle autonomie et une insertion durable.

• Le public :

Bénéficiaires des parcours de mobilité géographique :

- Primo arrivants, réfugiés statutaires, bénéficiaires de la protection subsidiaire, issus d'une régularisation suite à un parcours d'asile et pris en charge au sein des structures d'hébergement de la région Île-de-France (CADA, CPH, Résidences Sociales...) ou du milieu ouvert et bénéficiant d'un accompagnement par les services de droit commun (CCAS, MDS...).

Professionnels de l'insertion – référents des bénéficiaires :

- Intervenants dans des structures d'hébergement (CADA, CPH, Résidences Sociales, hôtels sociaux, ...) ou dans les services de droit commun (CCAS, MDS...) de la région parisienne.
- Intervenants dans les centres d'accueil et services d'insertion de France Terre d'Asile.

• Résultats :

- Depuis début 2005, 733 ménages, soit 2107 personnes, ont été accompagnés dans le cadre d'un projet de mobilité.
- Parmi eux, 283 projets ont aboutis, ce qui représente 866 personnes accompagnées dans leur déménagement en direction d'un autre département de France.
- Le type de mobilité concerne un accès direct à l'emploi (111 ménages), à la formation (25 ménages) ou au logement (147 ménages).
- Les régions d'accueil des ménages sont diversifiées, les principales étant notamment les régions Pays-de-la-Loire, Rhône-Alpes et Alsace.

*Contacts : Direction de l'Intégration
Emploi/Logement – plateforme PRIM
2, rue Jules Cloquet 75018 Paris
Tél. : 01.53.06.64.20
Courriel : prim@france-terre-asile.org*

• CHAPITRE IV •

LES AIDES A L'ACCES AU LOGEMENT

Si la maîtrise des « réseaux » et dispositifs relatifs au logement, public ou privé, est essentielle pour les CADA, elle ne peut se suffire à elle-même. A l'heure actuelle, les bailleurs sont à la recherche des mêmes atouts chez leurs partenaires : sérieux, crédibilité, garanties. En un mot, ils recherchent un maximum de sécurité.

La question de la garantie est en effet devenue centrale. La hausse spectaculaire des loyers conjuguée à celle de la précarité ont engendré un fort sentiment de crainte chez les bailleurs, justifié ou non. Ceux-ci redoutent parfois l'importance des dispositions protégeant les locataires contre les expulsions, et multiplient dans le même temps leurs exigences en termes de garanties demandées pour la location d'un logement, à tel point que certains logements restent vacants faute de preneurs correspondant aux critères...

Ce problème est d'autant plus aigu dans le cas des réfugiés qu'ils doivent y faire face quelle que soit la situation socioprofessionnelle dans laquelle ils se trouvent. Ainsi, quasiment par définition, les réfugiés ayant récemment obtenu le statut ne disposent d'aucune relation pouvant se porter garante pour elle : sans attache en France, ayant tout à y construire, ils se heurtent souvent à cet obstacle final sans être en mesure de le surmonter. Même les réfugiés ayant trouvé un emploi, parlant français, et ayant « pensé » leur projet d'insertion, peuvent se voir refuser un logement, public ou privé, dont ils seraient en mesure de payer le loyer, faute de garant ou faute d'avoir pu constituer un dépôt de garantie suffisamment élevé.

Les aides au logement que nous présenterons ici ne permettent bien sûr pas d'avoir un double garant, et ne suffisent pas à payer un loyer parisien. La recherche d'un logement sera donc limitée, pour les réfugiés, aux propriétaires dont les exigences sont les plus « raisonnables ». Les CADA, en acquérant la maîtrise des dispositifs de sécurisation locative les plus récents, pourront appuyer leurs bénéficiaires dans leur accès au logement de droit commun.

Si les aides au logement présentées ici ne permettront pas toujours de répondre aux demandes des bailleurs les plus exigeants ou de payer un loyer parisien, il est cependant rassurant pour les bailleurs de constater qu'ils font face à des partenaires professionnels, ayant su identifier les bons interlocuteurs et pour les bons motifs. Ainsi, la parfaite connaissance des aides à « l'accès » au logement peut parfois faire pencher la balance en faveur des CADA. D'une part, car cela signifie pour le bailleur qu'il n'aura pas à effectuer lui-même les recherches et les démarches qui permettent de bénéficier de ces aides. D'autre part, car celles-ci fournissent généralement les garanties financières qui manquent aux ménages réfugiés. Les CADA peuvent ainsi jouer sur leur communication et présenter leur public comme offrant toutes les garanties nécessaires.

LES AIDES EN DROITS OUVERTS

Les aides personnelles au logement

Les principales « aides à la personne » sont constituées des aides versées par les Caisses d'Allocations Familiales (CAF) en « droit ouvert » (ce qui signifie que toute personne remplissant les conditions d'octroi en bénéficie automatiquement, « de droit »). Ces aides allègent considérablement la charge du loyer et peuvent être versées directement au propriétaire bailleur : autant d'éléments qui les rendent essentielles...

➤ Qu'est-ce que les aides personnelles au logement ?

Les locataires d'un logement peuvent bénéficier de trois types de « prestations légales » versées par les CAF (ou par les Caisses de la Mutualité Sociale Agricole pour les personnes relevant du régime agricole) dont le but est d'**alléger la charge du loyer**. Il s'agit de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et des Allocations de Logement (AL), c'est-à-dire l'Allocation de Logement Familiale (ALF) et l'Allocation de Logement Sociale (ALS).

Ces aides sont attribuées **sous conditions de ressources** et ne sont pas cumulables. Les droits des demandeurs sont examinés par ordre de priorité : la CAF examine ainsi si le demandeur entre dans les conditions d'octroi de l'APL, puis sinon dans celles de l'ALF et en dernier lieu, dans celles de l'ALS.

Les aides personnelles au logement sont soumises au principe de la continuité des droits (pas d'interruption possible), et ne sont pas comprises dans le revenu imposable. Si le montant des aides est inférieur à 15 euros, l'aide n'est pas versée. Enfin, sauf lorsqu'elles sont versées en tiers-payant, les aides sont insaisissables et incessibles.

➤ Qui peut en bénéficier ?

L'allocataire est la personne à qui est reconnu le droit à l'aide au logement. Il peut s'agir de toute personne physique :

- de nationalité française ou de nationalité étrangère et titulaire d'un titre justifiant de la régularité de son séjour en France ;
- titulaire d'un contrat de location et assumant le paiement d'un loyer⁹⁰, ou sous-locataire d'un logement, ou résident en logement-foyer, en résidence ou en établissement doté de services collectifs, ou en hôtel ou logement meublé, ou en situation d'accession à la propriété et assumant le remboursement d'emprunts ;
- percevant des ressources qui ne dépassent pas certains plafonds. Les ressources prises en considération pour le calcul des aides (APL et AL) sont celles perçues par le bénéficiaire, son conjoint et les personnes vivant habituellement au foyer⁹¹ au cours de l'année civile dite de référence. L'année

⁹⁰ Une exception est prévue : la prise en charge du paiement du loyer par l'aide sociale ne fait pas obstacle au versement de l'APL ou de l'AL.

⁹¹ Sont considérées comme vivant habituellement au foyer les personnes y ayant résidé plus de six mois au cours de l'année civile précédant la période de paiement et qui y résident encore au moment de la demande ou au début de la période de paiement.

civile de référence est l'avant-dernière année précédant la période de paiement. Lorsque le bénéficiaire ou le conjoint, concubin ou partenaire lié par un PACS, perçoit le RSA et que les ressources du foyer n'excèdent pas le montant forfaitaire du RSA, il n'est tenu compte ni des revenus d'activité professionnelle ni des indemnités de chômage perçus par l'intéressé durant l'année civile de référence.

Dans un ménage, l'allocataire peut être l'un ou l'autre des deux conjoints ou concubins ou partenaires liés par un PACS, quelle que soit la personne titulaire du bail ou du contrat de prêt en accession à la propriété. Il n'est pas possible de cumuler les qualités d'allocataire et d'enfant à charge.

➤ Les critères d'attribution

Les trois types d'aides à l'accès au logement sont attribués selon les critères suivants :

▷ L'Aide Personnalisée au Logement

(APL) : elle est attribuée aux personnes qui occupent, à titre de résidence principale, un logement faisant l'objet d'une convention passée entre le propriétaire et l'Etat, ou faisant l'objet d'un contrat de « location-accession ». Il s'agit entre autres des logements appartenant aux bailleurs sociaux (HLM) ou gérés par eux, ainsi que des logements-foyers conventionnés.

▷ L'Allocation de Logement Familiale

(ALF) : elle est attribuée aux personnes occupant un logement non conventionné à l'APL, et qui remplissent l'une des conditions suivantes :

- bénéficier des allocations familiales, du complément familial, de l'allocation de soutien familial ou de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé ;
- avoir une ou plusieurs personnes à charge ;
- être un ménage marié depuis moins de cinq ans, à condition que le mariage ait été célébré avant que chacun des conjoints n'ait atteint l'âge de 40 ans ;
- être une personne seule, sans personne à charge, et enceinte (l'allocation est due à ce titre à compter du premier jour du mois civil suivant le 4^{ème} mois de grossesse et jusqu'au mois civil de la naissance de l'enfant).

▷ **L'Allocation de Logement Sociale (ALS)** : elle est attribuée aux personnes n'entrant ni dans les critères d'attribution de l'APL, ni dans ceux de l'ALF.

➤ Les conditions d'attribution

Certaines conditions sont communes aux trois prestations :

- le logement, qu'il soit loué par l'allocataire ou que celui-ci en soit propriétaire, doit être occupé à titre de **résidence principale**, c'est-à-dire au moins huit mois par an, par l'allocataire, son conjoint ou concubin ou l'une des personnes à sa charge ;
- le logement doit répondre aux **normes légales de décence** et à des normes d'occupation⁹² ;
- le propriétaire du logement loué ne doit être ni un ascendant ni un descen-

⁹² L'Allocation de Logement peut être accordée, à titre dérogatoire, au locataire d'un logement « non décent », pour une période déterminée renouvelable après enquête sociale.

dant du demandeur, ou de son conjoint ou concubin, ni être le conjoint ou concubin d'un ascendant ou descendant du demandeur.

➤ Le montant et les modalités d'attribution

Le montant de l'aide accordée est calculé en fonction de la situation familiale du demandeur, notamment du nombre de personnes à sa charge, des ressources de son foyer, ainsi que du montant du loyer payé et de ses charges (ou des remboursements pour les propriétaires accédants).

Le droit aux aides personnelles au logement est ouvert le premier jour du mois civil suivant le mois au cours duquel les conditions d'ouverture du droit ont été réunies : ce mois est appelé « **mois de carence** ». Le mois de carence n'existe pas pour les personnes hébergées dans un logement conventionné à l'ALT et intégrant un logement en location, ni pour les résidents de logements-foyers, auxquels elle est ouverte dès le premier mois d'occupation. L'ouverture des droits peut être rétroactive : il est possible de percevoir une aide au titre des trois mois qui précèdent la demande si la preuve est établie que les conditions étaient réunies antérieurement au dépôt du dossier. Les droits sont renouvelés et révisés chaque année, au 1^{er} juillet.

Les aides sont versées mensuellement, à terme échu.

L'APL est versée au bailleur, ou le cas échéant au gérant de ses logements, en **tiers-payant**. Dans certains cas de sous-location, le préfet peut autoriser, après accord du bailleur,

le versement de l'APL aux personnes morales locataires qui en font la demande. Les cas d'impayés de loyer (en réalité du reste à charge après déduction de l'allocation) sont soumis à la Commission Départementale des Aides Publiques au Logement (**CDAPL**), qui décidera, entre autres, du maintien ou non du versement de l'APL.

Les AL sont versées aux organismes HLM et SEM disposant d'un patrimoine d'au moins dix logements⁹³, aux agences immobilières sociales et aux CROUS, en **tiers-payant**. Elles peuvent être versées en tiers-payant à tout autre propriétaire bailleur, en cas d'accord entre celui-ci et son locataire, ou à sa demande en cas d'impayés de loyer.

Vous pouvez, sur le site Internet de la CAF, réaliser une « simulation » qui vous permettra d'évaluer le montant de l'aide qui sera perçu par le ménage, en fonction de ses ressources et de sa situation : www.caf.fr.

➤ Comment faire une demande d'aide personnelle au logement ?

Il faut remplir le **formulaire unique** de demande d'aide au logement, valable pour l'APL, l'ALF et l'ALS. Ce formulaire peut être téléchargé sur le site de la CAF, ou demandé à la CAF ou à la Caisse de la MSA les plus proches. Il doit être complété, daté et signé. Un certain nombre de justificatifs sont demandés, qui diffèrent en fonction de la situation du demandeur. Le formulaire doit enfin être retourné à l'organisme payeur (CAF ou Caisse de MSA).

⁹³ Pour les locataires d'un logement non conventionné à l'APL.

L'aide à la mobilité : la prime de déménagement de la CAF

La prime de déménagement est une subvention accordée aux allocataires des aides au logement (APL ou AL) souhaitant améliorer leurs conditions de logement en prévision de ou suite à la naissance d'un enfant.

- **Les bénéficiaires** : familles ayant à charge au moins trois enfants nés ou à naître (il n'est pas tenu compte des autres personnes à charge) et s'installant dans un nouveau logement.
- **Les conditions d'octroi** : l'emménagement dans le nouveau logement doit avoir lieu au cours d'une période comprise entre le 1^{er} jour du mois civil suivant le 3^{ème} mois de grossesse et le dernier jour du mois civil qui précède les deux ans de son 3^{ème} enfant (ou des suivants). Il faut par ailleurs percevoir une aide au logement (AL ou APL) pour le nouveau logement, et demander la prime de

déménagement dans les six mois suivant le déménagement.

- **Le montant et les modalités d'octroi** : le montant de la prime est égal aux frais de déménagements dans la limite de 934,08 euros pour les familles ayant 3 enfants, 1011,92 euros pour les familles ayant 4 enfants, et augmenté de 77,84 euros par enfant à partir du 5^{ème}⁹⁴.



Les démarches

Vous devez remplir un formulaire de prime de déménagement. Le formulaire peut être téléchargé sur le site de la CAF ou demandé à la CAF la plus proche. L'aide est acquittée sur la base de justificatifs à produire, tels que la facture de l'entreprise de déménagement, celle de la location d'une voiture, de frais d'essence...

⁹⁴ Montants valables jusqu'au 31/12/10.



Les démarches

Les aides au logement de la CAF doivent être systématiquement mobilisées, dès lors qu'un ménage devient locataire ou sous-locataire. Le dossier de demande d'aide doit être constitué le plus tôt possible, car il s'agit d'une procédure longue. Si le ménage était hébergé dans un dispositif financé par de l'ALT, n'oubliez pas de le préciser à la CAF, de sorte à ce que le « mois de carence » ne lui soit pas appliqué.

Les ménages peuvent proposer aux bailleurs privés qu'ils rencontrent que les AL leur soient versées en tiers-payant. Les bailleurs seront d'autant plus réceptifs à leur candidature.

Cadre juridique

L'APL :

- Articles L351-1 à L351-15 ; L353-1 à L353-20 ; et R351-1 à R351-52 du Code de la construction et de l'habitation.
- Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction.
- Décret n° 2009-1688 du 30 décembre 2009 relatif à l'aide personnalisée au logement et modifiant le code de la construction et de l'habitation
- Décret n° 2005-1733 du 30 décembre 2005 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif au Fonds national d'aide au logement.
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement

Les AL :

- Article L511-1 du Code de la sécurité sociale.
- ALS : articles L831-1 à L835-7 ; R831-1 à R835-1 ; et D831-1 à D832-1 du Code de la Sécurité sociale.
- ALF : articles L542-1 à L542-7 ; L755-21 ; D542-1 à D542-30 du Code de la Sécurité sociale.

La prime de déménagement :

- Article L542-8 du Code de la sécurité sociale.
- Articles D542-31 à D542-34 du Code de la sécurité sociale.
- Article L351-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- Articles R351-23 à R351-26 du Code de la construction et de l'habitation.

LES AIDES EN DROITS OUVERTS

Les aides d'Action Logement

La PEEC finance aujourd'hui un certain nombre de produits, dont les salariés du secteur « assujéti » ne sont pas les seuls à bénéficier (contrairement aux prêts et subventions « traditionnels » d'Action Logement). De plus, certaines de ces aides entrent dans le champ des aides en droits ouverts, et peuvent donc être facilement mobilisées. En effet, les aides en droits ouverts d'Action Logement ne nécessitent pas d'accord préalable de l'employeur. De plus, cela signifie qu'elles sont automatiquement accordées à toutes les personnes correspondant aux critères requis.

➤ L'avance LOCA-PASS

L'avance LOCA-PASS est un **prêt amortissable sans intérêt** qui consiste à financer le **dépôt de garantie** demandé par un bailleur. Son montant correspond au dépôt de garantie prévu dans le bail.

➤ **modalités d'attribution de l'avance LOCA-PASS :** Tout locataire de sa résidence principale entrant dans un logement locatif du parc social ou privé peut bénéficier de l'avance LOCA-PASS, ainsi que tout ménage titulaire d'un titre d'occupation résidant dans un foyer ou résidence sociale. Entrent également dans le champ d'application de l'avance Loca-Pass les baux mixtes (habitation et professionnel), les baux de logements meublés (s'ils sont conformes à l'article L. 632-1 du CCH), ainsi que les baux glissants, lorsque l'occupant est devenu titulaire du titre d'occupation. Cette avance est remboursable en un nombre de mensualités au choix du locataire, sur 36 mensualités maximum, d'un montant mensuel de 15 euros minimum. La première échéance de remboursement a lieu 3 mois après l'avance du dépôt de garantie. A son départ, le bailleur restitue au locataire son montant, déduction faite du

coût d'éventuelles dégradations pouvant être imputées au locataire (dans ce cas, celles-ci doivent être précisément justifiées, notamment sur la base de l'état des lieux)

➤ La garantie LOCA-PASS

La garantie ou caution LOCA-PASS prend la forme d'un **engagement gratuit auprès du bailleur pendant une durée de trois ans** à compter de l'entrée dans les lieux du locataire, d'assurer, **en cas d'impayés, le paiement du loyer et des charges locatives** à hauteur de dix-huit mensualités maximum. Cet engagement se matérialise par un **acte de cautionnement** « de droit commun », c'est-à-dire réglementé par la loi du 6 juillet 1989 « tendant à améliorer les rapports locatifs ».

• **bénéficiaires :**

- jeunes de moins de 30 ans en formation, en recherche ou en situation d'emploi, et ce, quel que soit le type d'employeur (dans la fonction publique, les personnes éligibles sont celles titulaires d'un emploi non permanent)
- étudiants boursiers de l'Etat français ;
- salariés des entreprises du secteur privé non agricole (quel que soit

l'âge, l'ancienneté et le type de contrat), ainsi que les retraités depuis moins de cinq ans ;

- pour la garantie uniquement, tout locataire entrant dans le parc privé conventionné, quelle que soit sa situation.

- **conditions d'application** : les logements concernés doivent être à usage de résidence principale. Suite à la rénovation du dispositif GRL (cf. *infra* « la garantie des risques locatifs ») **la garantie LOCA-PASS s'applique uniquement au parc social**. Les logements conventionnés avec l'ANAH restent également concernés, mais uniquement lorsque leur propriétaire est une personne morale⁹⁵

- **montant et modalités d'attribution de la garantie LOCA-PASS** : la garantie LOCA-PASS est accordée à hauteur de dix-huit mensualités de loyers et de charges locatives tels que figurants dans le bail. Elle ne peut être cumulée ni avec une autre garantie LOCA-PASS pour un même logement, ni avec une garantie de même nature accordée par le FSL. Elle ne peut pas non plus être cumulée avec une assurance sur les loyers impayés souscrite par le propriétaire, sauf si le locataire est un étudiant ou un apprenti⁹⁶.

- **modalités de mise en jeu de la garantie LOCA-PASS** : la mise en jeu s'effectue sur demande du bailleur après une mise en demeure restée infructueuse. Les fonds alors versés au bailleur prennent la forme d'une avance gratuite et remboursable en trois ans (durée prolongeable à l'initiative de la caution en

fonction de la capacité d'apurement des impayés du locataire). Pour les bénéficiaires de moins de trente ans, un suivi social peut être prescrit en cas d'impayés.

➤ **Comment bénéficier des aides du LOCA-PASS ?**

Il faut remplir un **dossier de demande d'aide**. Celui-ci peut être obtenu auprès de l'organisme collecteur lié à l'entreprise du demandeur, ou le plus proche de son domicile⁹⁷; il doit ensuite lui être renvoyé.

Les aides du LOCA-PASS ne sont accordées qu'à l'entrée dans les lieux. Cependant, certains organismes collecteurs fournissent des « **accords de principe** », qui permettent au candidat locataire de se présenter aux bailleurs avec l'assurance qu'ils bénéficieront de l'avance et/ou de la garantie LOCA-PASS. Renseignez-vous auprès de votre organisme collecteur.

➤ **Le MOBILI-PASS**

Le dispositif « MOBILI-PASS » existe depuis 2001. Il s'agit d'une **subvention** visant à « faciliter le changement de logement des salariés des entreprises en situation de mobilité pour raisons professionnelles » (avenant du 7 mars 2001 à la convention quinquennale du 3 août 1998). Cette sub-

⁹⁵ A ce titre, les sociétés immobilières constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne sont pas considérées comme des personnes morales

⁹⁶ Exception prévue à l'article 39 de la loi n° 2009-1437 du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle

⁹⁷ Liste des organismes collecteurs disponible sur www.actionlogement.fr

vention est « destinée à couvrir six mois de loyers et charges locatives **en cas de double charge de logement** et certaines dépenses connexes au changement de logement (notamment frais d'agence, frais et émoluments notariés, frais de bail, intérêts intercalaires) ». Un cumul est possible avec les autres aides d'Action Logement.

- **bénéficiaires** : salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail, occupant un emploi permanent (y compris contrat de travail intermittent) ou temporaire, tenus à l'embauche ou lors du changement de lieu de travail au sein de la même entreprise de changer de logement ou d'avoir un second logement.
- **montant et modalités d'attribution** : le plafond de dépenses est fixé à 1 600 euros sans intervention de l'entreprise du salarié, et 3 200 euros avec l'accord écrit de l'employeur du salarié. L'aide n'est accordée qu'une seule fois par période de deux ans. Le dossier de demande d'aide accompagné des justificatifs de dépenses acquittées doit être déposé dans un délai maximum de six mois à compter de l'embauche ou de la mutation. Concernant les dépenses liées au changement de logement, les originaux des factures sont à fournir afin d'obtenir le paiement de l'aide. De plus, la distance entre l'ancienne résidence et la nouvelle doit être supérieure à 70 km.
- **comment bénéficier de l'aide MOBILI-PASS ?** Le salarié peut faire appel à l'organisme collecteur d'Action

Logement de son entreprise ou au CIL le plus proche de son domicile

L'AIDE MOBILI-JEUNE

L'aide MOBILI-JEUNE est une aide à la mobilité professionnelle, délivrée aux jeunes de moins de trente ans. Elle consiste en une subvention permettant de couvrir **jusqu'à 3 échéances de quittances ou de redevances d'un logement meublé conventionné** occupé temporairement, durant la période nécessaire à la recherche d'une solution stable d'occupation d'une résidence autonome.

- **bénéficiaires** : jeunes de moins de trente ans, prenant ou reprenant un emploi dans les secteurs du bâtiment et des travaux publics, de l'hôtellerie, de la métallurgie, de la restauration, du tourisme ou des transports, ou sortant d'un accompagnement par une mission locale ou un CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes), ou ayant achevé un cycle d'apprentissage.
- **logements éligibles** : les logements pour lesquels les jeunes salariés peuvent bénéficier de cette aide sont les logements meublés conventionnés à l'APL ou dans le cadre d'une convention d'affectation conclue entre le CIL, le propriétaire et, le cas échéant le gestionnaire. D'autre part, ces logements doivent respecter des règles minimales de confort et d'occupation définies par l'UESL.
- **montant et modalités d'attribution** : la subvention accordée couvre au maximum trois échéances de quittances ou de redevances, déduction faite de l'aide

personnelle au logement justifiée ou évaluée, dans la limite de 300 euros par mois. Elle est versée directement au propriétaire ou au gestionnaire.

Pour toutes ces aides en droits ouverts, le demandeur qui se voit opposer un refus peut faire appel auprès du conseil d'administration du Comité interprofessionnel du **logement (CIL)**. **En cas de nouveau refus, un recours est possible** auprès du conseil d'administration de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL).

➤ Les services en réseau CIL-PASS

Créées en 2003, les « plates-formes » CIL-PASS Assistance et CIL-PASS Mobilité visent à apporter aux CIL et CCI un **appui logistique** qui permet à ces organismes de faire bénéficier aux salariés en situation de mobilité professionnelle de **services sur tout le territoire national**, et d'orienter les salariés en difficulté sur les partenaires et dispositifs appropriés.

- **bénéficiaires** : salariés des entreprises du secteur assujetti (entreprises privées non agricoles employant plus de vingt salariés).
- **le CIL-PASS Mobilité** est un **service payant** (éventuellement financé par un MOBILI-PASS) d'accompagnement dans leur recherche d'un logement des **salariés devant déménager dans le cadre de leur activité professionnelle**. Cet accompagnement comprend la présentation de la ville d'accueil, une présélection de logements, des visites accompagnées de loge-

ments et une aide à l'installation (pour le bail, l'état des lieux et les branchements).

- **le CIL-PASS Assistance est un service gratuit** proposé aux salariés qui rencontrent des difficultés d'ordre conjoncturel liées au logement : conflit familial, surendettement, hébergement précaire... L'objectif est d'aider le salarié à régler son loyer, rembourser ses prêts immobiliers ou trouver un logement. Une fois la situation du salarié analysée, des solutions sont recherchées à travers la sollicitation des aides adaptées proposées par Action Logement (LOCA-PASS, prêt SECURI-PASS, etc.) puis le cas échéant par l'orientation vers des partenaires spécialisés (services sociaux, collectivités, associations).
- **comment bénéficier de ces services ?** Le salarié doit contacter l'organisme collecteur de son entreprise.



Les démarches

L'avance et la garantie LOCA-PASS doivent être systématiquement mobilisées dès lors qu'un ménage répond aux critères d'attribution. Moins connues que d'autres types d'aides, car non réservées aux personnes « défavorisées », elles ont fait la preuve de leur efficacité. Le CIL-PASS Assistance peut également être mobilisé pour les réfugiés salariés.

Cadre juridique

- Convention quinquennale du 3 août 1998 entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour le Logement relative à la modernisation du 1% logement conclue en application de l'article L 313-19 du Code de la construction et de l'habitation
- Avenant du 7 mars 2001 à la convention quinquennale du 3 août 1998 relative à la modernisation du 1% logement et à la convention d'application du 4 février 1999 relative aux prêts à l'emménagement
- Convention du 15 juillet 2004 entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour le Logement relative à l'intervention du 1% logement dans la location-accession, le logement locatif et la rénovation urbaine
- Recommandations de l'UESL du 2 décembre 2009

Site www.juri-logement.org

Site www.anpeec.fr

Site www.uesl.fr

LES AIDES SUR DOSSIER

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

Moins connu que les aides personnelles au logement, les Fonds de Solidarité pour le Logement ou FSL, désormais gérés par les conseils généraux, s'en distinguent de par leur nature : ils sont sollicités de façon ponctuelle et en « dernier recours », et attribués après une décision administrative pour répondre à un besoin spécifique exprimé par un ménage en difficulté de logement.

➤ Qu'est-ce que le FSL ?

Le FSL, créé par la loi Besson de 1990, est un dispositif destiné à aider ponctuellement les ménages rencontrant des difficultés relatives au logement. Les difficultés prises en charge par le FSL peuvent relever de l'accès au logement, du maintien dans le logement ou du paiement des factures d'énergie, d'eau ou de téléphone. Dans chacun de ces trois domaines, l'aide du FSL peut être financière ou prendre la forme d'un accompagnement social des ménages en difficulté. Dans ce derniers cas, le FSL prend en charge les mesures d'accompagnement social lié au logement nécessaires à l'insertion de ces ménages, et finance éventuellement les coûts de gestion supportés par les associations qui logent des personnes défavorisées⁹⁸.

Concernant les aides financières bénéficiant directement aux ménages, la loi énonce que « le FSL accorde, dans les conditions définies par son règlement intérieur, des aides financières sous forme de cautionnements, prêts ou avances remboursables, garanties ou subventions à des personnes « éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence » et qui entrent dans un logement locatif ou, étant locataires,

sous-locataires ou résidents de logements-foyers, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer, des charges et des frais d'assurance locative, ou qui, occupant régulièrement leur logement, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement des fournitures d'eau, d'énergie et de services téléphoniques » (article 6 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement).

➤ Le fonctionnement du FSL

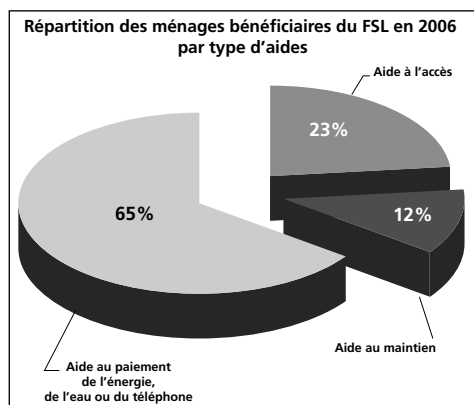
Depuis 2005, les départements se sont vus confier la gestion et le financement des FSL, avec parfois le concours éventuel des autres collectivités ou des acteurs du PDALPD. La décentralisation du dispositif en 2005 ne semble pas avoir provoqué de rupture dans l'activité des FSL. Le département est par ailleurs lié par convention aux distributeurs locaux d'eau, d'énergie et d'électricité pour définir les modalités de leur participation au financement des aides aux impayés d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

⁹⁸ Le financement des « coûts de gestion supportés par les associations qui logent des personnes défavorisées » correspond à l'ancienne Aide à la Médiation Locative. Cf. chapitre I, « Le logement intermédiaire : la sous-location », « Les aides publiques à la sous-location »..

La gestion de l'octroi de tout ou partie des aides du FSL peut être confiée, par convention, aux communes ou EPCI qui en font la demande : un « fonds local » est alors créé. La création d'un fonds intercommunal est de droit lorsque l'EPCI s'est vu déléguer les « aides à la pierre ». Certaines associations « dont l'un des objets est l'insertion par le logement des personnes défavorisées » sont habilitées à accorder les aides du FSL, après agrément du président du conseil général.

La gestion financière et comptable du Fonds peut être confiée, par convention, à un organisme de sécurité sociale, une association agréée à cet effet ou un groupement d'intérêt public (GIP). Les fonds locaux de solidarité sont eux aussi habilités à déléguer cette gestion financière et comptable.

Quelques chiffres sur les aides du FSL en 2006



- 226 millions d'euros de prêts ou de subventions attribués
- 588 000 ménages aidés financièrement
- 137 000 bénéficiaires d'une aide à l'accès au logement
- Le montant moyen d'une aide à l'accès s'élève à environ 635 euros

➤ Que couvrent les aides à l'accès au logement ?

Le volet « accès » du FSL vise à aider les ménages qui connaissent des difficultés au moment de leur entrée dans un logement locatif. Les aides financières, versées sous forme de subventions ou de prêts, peuvent notamment couvrir :

- le dépôt de garantie ;
- les frais d'agence ;
- le premier loyer (s'il n'y a pas d'aide au logement),
- les frais d'installation sur justificatifs (déménagement, mobilier de première nécessité...) ;
- l'assurance habitation ;
- les impayés de loyer...

à savoir : il est possible, dans certains départements, d'obtenir des « accords de principe » du FSL. Ce sont des documents précisant que le ménage demandeur se voit accorder le bénéfice du FSL « accès », pour une somme théorique qui sera réévaluée selon le montant réel du loyer et des frais à l'obtention d'un logement. L'accord est valable provisoirement et renouvelable. Les chargés d'insertion peuvent ainsi préparer en avance les dossiers FSL. De plus, les bailleurs sont sécurisés et rassurés.

➤ L'accompagnement social lié au logement (ASLL)

Le FSL finance également des mesures d'ASLL à des ménages éprouvant des difficultés à accéder à un logement ou à s'y maintenir.

⁹⁹ Cf. chapitre V, « L'Accompagnement Social Lié au Logement »

Dans la pratique, c'est le règlement intérieur du FSL de chaque département qui détermine le champ d'application de l'ASLL ; il faut donc veiller à la manière dont ces règlements évoluent localement. Leur objectif global est de rendre les ménages autonomes vis-à-vis des questions de logement. La description précise des mesures figure dans la convention signée entre le département et l'organisme prestataire des mesures⁹⁹.

Les CADA peuvent bénéficier de l'ASLL de deux manières : soit en demandant l'attribution d'une mesure pour un ménage, soit en demandant l'agrément qui permet de dispenser directement la mesure :

• **Comment bénéficier d'une mesure d'ASLL pour un ménage ?**

Si les démarches à effectuer ne sont plus définies réglementairement depuis le décret de mars 2005, elles restent généralement les mêmes dans la pratique. Les personnes habilitées à faire une demande d'ASLL sont les ménages eux-mêmes, aidés par un service agréé ASLL ou un autre service instructeur, ou la commission d'attribution des aides financières du FSL, à l'occasion de l'examen d'une demande. Des mesures d'ASLL peuvent également être prescrites suite à une enquête sociale sur un ménage menacé d'expulsion. Une évaluation sociale est préalablement effectuée. Puis le service instructeur remplit une fiche type. Cette étape doit permettre de confirmer l'adhésion du ménage au projet. La demande passe ensuite en commission d'attribution de la même manière que pour les aides accès/maintien. Si elle est acceptée, la commission désigne l'organisme qui dispensera l'ASLL au ménage. Les organismes habituellement prestataires

de l'ASLL sont les CCAS et services sociaux, les associations d'insertion par le logement, les organismes HLM.

• **Comment bénéficier d'un «agrément» ASLL ?**

Certaines associations « dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées » peuvent préférer devenir elles-mêmes prestataires de mesures d'ASLL. Elles doivent pour cela obtenir un agrément auprès du préfet du département, ou du préfet de région, si la même association souhaite exercer son activité dans plusieurs de ses départements. La demande doit être déposée auprès de l'organisme gestionnaire du FSL dans le département ainsi qu'au président du conseil général. Si elle est acceptée, l'association sera liée au conseil général par une convention, qui précisera notamment :

- le contenu des mesures d'ASLL ;
- le type de financement : « au poste » ou « à la mesure » ;
- le type de public visé ;
- les modalités d'évaluation de l'action du travailleur social en matière d'ASLL.

Il faut ainsi savoir que 1 ETP temps plein couvre en moyenne 25 mesures. Il vaut ainsi mieux demander 0,5 ETP si le nombre de ménages à « accompagner » est faible. Un CADA ne pourra pas demander de financement uniquement pour les réfugiés issus de son CADA. Un intervenant social ASLL sera ainsi probablement amené à suivre un certain nombre de ménages réfugiés issus de l'ensemble du département. L'association doit par ailleurs rendre compte au FSL départemental de son activité : outre un bilan annuel, elle devra rendre un bilan intermédiaire si elle demande la prolongation d'une mesure pour un ménage.

à savoir : la durée d'une mesure d'ASLL varie de deux à dix-huit mois. Certains départements disposent d'une « charte de l'ASLL » ou d'un cahier des charges que les organismes prestataires doivent respecter. D'autres disposent d'enveloppes spécifiques destinées à des publics ou à des cas particuliers : ASLL « résidences sociales », ASLL « logement temporaire », ASLL « aide à la sortie de CHRS »...

➤ La disparition de l'aide à la médiation locative¹⁰⁰

Depuis la loi relative aux libertés et responsabilités locales d'août 2004, l'ancienne « Aide à la Médiation Locative » a disparu en tant que telle pour être remplacée par une aide facultative du FSL. Ainsi l'article 6 de la loi du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement prévoit-il qu'une aide « destinée à financer les suppléments de dépenses de gestion aux associations, aux centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, aux autres organismes à but non lucratif et aux unions d'économie sociale qui sous-louent des logements à des personnes [défavorisées] ou qui en assurent la gestion immobilière pour le compte de propriétaires », puisse être accordée. Elle peut également être accordée à ces organismes ou à des bailleurs sociaux qui louent directement des logements ; mais ne peut se cumuler avec l'ALT.

➤ Les conditions d'attribution

- **Les bénéficiaires :** ils sont désignés par le règlement intérieur de chaque FSL « conformément aux priorités définies par le PDALPD ». Ils reposent sur le niveau de

« patrimoine » et de ressources des personnes et sur « l'importance et la nature des difficultés qu'elles rencontrent » (article 6-1 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement).

- **La saisine :** « le fonds peut être saisi directement par toute personne ou famille en difficulté, et, avec son accord, par toute personne ou organisme y ayant intérêt ou vocation. Il peut également être saisi par la commission [des aides publiques au logement], par l'organisme payeur de l'aide au logement ou par le représentant de l'Etat dans le département » (article 6-2 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement).

- **L'attribution :** une commission examine le dossier de demande d'aide. L'octroi d'aides du FSL n'est pas « de droit », mais toute décision de refus doit être motivée. Les décisions d'attribution ou de refus sont dans tous les cas notifiées aux intéressés.

➤ A qui s'adresser ?

Les dossiers de demande d'aides sont généralement disponibles auprès des Centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, des CAF ou des conseils généraux. Ils sont également disponibles auprès des organismes gestionnaires du FSL dans le département (fonds local, GIP, association...) : il peut s'agir des ADIL, des associations PACT, des UDAF, ou encore des Centres départementaux d'action sociale...

¹⁰⁰ Cf. chapitre I, « Le logement temporaire : l'intermédiation locative »



Les démarches

Le FSL constitue un outil central des politiques locales du logement en faveur des personnes défavorisées dont le cadre est le PDALPD. Procurez-vous impérativement le règlement intérieur du FSL de votre département auprès du conseil général. Certains règlements sont encore en cours de révision : si c'est le cas dans votre département, renseignez-vous sur les possibilités d'être associé à l'évaluation des besoins qui est généralement réalisée à cette occasion. L'essentiel est alors de veiller à ce que les plafonds de ressource ne soient pas trop exclusifs, et à ce que les aides proposées soient les plus larges possibles, notamment en termes de cautionnement des ménages.

Cadre juridique

- Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.
- Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.
- Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales.
- Circulaire n° 2004-58 UHC/IUH 1 du 4 novembre 2004 relative aux nouvelles dispositions concernant les fonds de solidarité pour le logement (FSL) contenues dans la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales
- Décret n°2005-212 du 2 mars 2005 relatif aux fonds de solidarité pour le logement.

Le programme départemental d'insertion :

- Loi n° 2008-1249 du 1er décembre 2008 généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion.
- Articles L263-1 à L263-5 du Code de l'action sociale et des familles.

Le Programme Départemental d'Insertion (PDI)

Le conseil général délibère chaque année sur l'adoption ou l'adaptation du programme départemental d'insertion (PDI) qui définit la politique départementale d'accompagnement social et professionnel, recense les besoins d'insertion et l'offre locale d'insertion et planifie les actions d'insertion correspondantes. Afin de mettre en œuvre ces actions et de coordonner les acteurs oeuvrant pour l'insertion, le département conclut avec les parties intéressées un pacte territorial pour l'insertion (PTI).

Si le département décide librement des acteurs qu'il souhaite associer ou non au pacte, la loi désigne cependant les parties prenantes possibles, et parmi elles, figurent notamment

les organismes compétents en matière d'insertion sociale ainsi que les associations de lutte contre l'exclusion.

Il est donc possible que soit envisagé, dans le cadre du PDI, un projet d'action en faveur de l'accès au logement des réfugiés. Renseignez-vous pour cela sur les modalités de sélection des projets auprès de votre conseil général.



Les démarches

Renseignez-vous auprès de votre conseil général pour savoir si des actions sont prévues en faveur du logement des réfugiés dans le cadre du PDI ainsi que sur la possibilité d'être associé au PTI.

LA GARANTIE DES RISQUES LOCATIFS

Proposée dès 2004 dans un rapport du Conseil national de l'habitat, la Garantie des risques locatifs (GRL) a été créée par la signature d'une convention entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement, le 20 décembre 2006. Conçue pour élargir les critères de ressources requis par les propriétaires bailleurs privés, elle a néanmoins rencontré un succès mitigé, du fait d'un fonctionnement peu lisible et d'un portage faible par les assureurs. Prenant acte des critiques faites au dispositif, les pouvoirs publics ont procédé à une refonte du dispositif, en concertation avec Action Logement et les représentants nationaux des assureurs, pour aboutir à une nouvelle garantie des risques locatifs, opérationnelle depuis début 2010.

➤ Qu'est-ce que la garantie des risques locatifs ?

Constatant une fragilisation des salariés et une hausse du coût du logement dans le budget des ménages, ainsi que les limites des dispositifs de sécurisation locative existants, les partenaires sociaux ont créé une assurance sur les loyers impayés aux orientations sociales. Mise en place en 2007, son innovation majeure est de couvrir les ménages dont le taux d'effort est compris entre 33 % et 50 %, à la différence des garanties de loyers impayés (GLI) classiques, qui ne couvrent que les ménages gagnant au moins trois fois le loyer. Tout en préservant cette orientation sociale, l'Etat et Action Logement ont rénové le produit en 2009, afin d'éviter qu'il apparaisse comme réservé aux plus précaires, tout en s'efforçant d'intéresser les assureurs à sa commercialisation.

Avec la disparition du volet « garantie impayés » du LOCA-PASS dans le parc privé, ainsi que l'interdiction pour un bailleur de cumuler caution personne physique et assurance loyers impayés¹⁰¹, la GRL devrait connaître un développement croissant.

L'Etat et les partenaires sociaux souhaitent qu'elle puisse répondre aux objectifs suivants :

- Empêcher toute discrimination entre locataires
- Apporter des garanties fortes aux propriétaires
- Réduire le nombre des expulsions
- Eviter toute dérive financière

Le fonctionnement de la GRL est assuré par trois grandes catégories d'acteurs :

- **L'APAGL** (Association pour l'accès aux garanties locatives) a été créée en 2006 par l'UESL, afin de piloter le dispositif. Elle a notamment pour missions de veiller à la finalité sociale du dispositif, et de contrôler les assureurs partenaires
- **Les assureurs.** Ceux ayant signé une convention avec l'APAGL peuvent et doivent proposer la GRL aux bailleurs dont les locataires sont éligibles.

¹⁰¹ Instaurée par la loi MLLE du 25 mars 2009, cette interdiction ne concerne pas la location à un étudiant ou à un apprenti (loi du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle)

- **L'Etat et Action Logement** interviennent, selon les publics, pour apporter une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sur-sinistralité liée aux défaillances des locataires qui présentent un taux d'effort compris entre 28 % et 50 %, ainsi que des locataires en situation précaire (CDD, demandeurs d'emploi...) dont le taux d'effort est inférieur à 50 %

➤ Le public éligible

Tous les locataires dont le taux d'effort ne dépasse pas 50 % sont éligibles, et ce, quelle que soit leur situation : CDD, intérimaires, étudiants, demandeurs d'emploi... D'autre part, les locataires déjà en place dans leur logement peuvent en bénéficier, à condition qu'ils soient en place depuis au moins six mois, et qu'ils n'aient pas eu 2 mois, consécutifs ou non, d'impayé total ou partiel de loyer, au cours des six derniers mois.

▷ Les logements éligibles

Les logements éligibles à la GRL sont ceux du parc privé :

- situés sur le territoire français
- occupés à titre de résidence principale par leurs locataires
- dont le loyer mensuel est inférieur ou égal à 2000 euros (charges comprises), loués nus ou meublés

A l'inverse, sont exclus du dispositif les logements sociaux (à l'exception des logements conventionnés avec l'ANAH), les sous-locations, ainsi que les baux professionnels ou ruraux.

➤ Les garanties offertes au bailleur

Le contrat « socle », c'est-à-dire la base commune à tous les contrats « GRL », met à disposition du bailleur les garanties suivantes :

- la prise en charge des loyers impayés, y compris des charges locatives, jusqu'au départ du locataire (dans la limite d'une garantie globale de 70 000 euros TTC)¹⁰²
- la prise en charge des frais de contentieux, et la gestion de la procédure de recouvrement des sommes impayées (inclus dans la garantie globale de 70 000 euros TTC)¹⁰³
- l'indemnisation des dégradations locatives, dans la limite de 7 700 euros (3 500 euros pour les locations meublées), après une franchise équivalente au montant du dépôt de garantie

Outre cet ensemble de garanties, le bailleur qui a conclu un contrat « GRL » pour un logement conventionné avec l'Etat ou l'ANAH bénéficie d'un crédit d'impôt sur le revenu égal à 50 % du montant de la prime d'assurance payée au cours de l'année d'imposition. Si le logement n'entre pas dans cette catégorie, le bailleur peut dans tous les cas déduire de ses revenus fonciers le montant de la prime d'assurance.

Il est à relever que si le locataire a droit à une aide au logement, le bailleur s'engage à demander à l'organisme payeur son verse-

¹⁰² A ce titre, un sinistre est constitué soit par un impayé total pendant deux mois consécutifs ou non, soit, en cas d'impayé partiel, lorsque le cumul des sommes impayées, apprécié sur une période ne pouvant excéder douze mois consécutifs, atteint un mois de loyer, déduction faite des aides au logement versées au bailleur.

¹⁰³ Dans ce cas, il ne peut plus déduire les primes de ses revenus fonciers.

ment en tiers-payant. Ainsi, en cas d'impayés, l'indemnisation par la compagnie d'assurances porte seulement sur le loyer résiduel.

➤ Le rôle des compagnies d'assurance

Les assureurs proposant la GRL fixent librement le montant de la prime d'assurance du contrat socle. Celui-ci peut éventuellement être majoré, lorsque le contrat est assorti de garanties optionnelles.

▷ Le traitement social des impayés

L'APAGL assure auprès des locataires relevant de la catégorie des locataires éligibles Action Logement/État deux types de démarche :

- **Une démarche préventive** afin de prévenir les risques d'impayés de loyer : celle-ci consiste, d'une part, à informer les locataires éligibles Action Logement/État sur les précautions utiles pour réduire les risques de difficultés financières en fonction de leur situation et sur les dispositifs d'aide et de soutien existants, d'autre part, à les orienter vers des organismes susceptibles d'apporter aide et soutien.

- **Une démarche curative** : en cas de déclaration de sinistre concernant un locataire éligible Action Logement/État, l'assureur saisit l'APAGL. Cette dernière réalise alors une analyse de la situation familiale, sociale et financière du locataire, et détermine si cette situation nécessite qu'elle assure un traitement social. Ainsi, en cas d'impayés, un traitement social est mis en place pour les

locataires de bonne foi. Dans un premier temps, un plan d'apurement de la dette (contractée dès lors à l'égard de l'assureur) peut être défini. Pour les situations plus difficiles, il peut être fait appel au FSL, puis, dans un second temps, un relogement peut être préconisé.

➤ Les démarches à suivre

Le bailleur a la responsabilité de s'assurer que le taux d'effort du locataire est inférieur ou égal à 50 %. Pour cela, il demande au locataire les pièces justificatives nécessaires. Il peut ensuite s'adresser à une des compagnies d'assurance dont la liste figure sur le site www.grl.fr

Le locataire, quant à lui, doit justifier de ses ressources¹⁰⁴. Afin de valoriser sa candidature, il peut éventuellement présenter de la documentation recueillie sur le site www.grl.fr

Cadre juridique

- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MLLE) ;
- Décret n° 2009-1620 du 23 décembre 2009 fixant les règles de gestion et de fonctionnement du fonds de garantie universelle des risques locatifs ;
- Décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges prévu au g) de l'art. L.313-3 du Code de la construction et de l'habitation au titre de la garantie universelle des risques locatifs ;
- Décret n° 2009-1623 du 23 décembre 2009 relatif à la garantie de l'État au titre de la garantie universelle des risques locatifs pris en application de l'article 85 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007.

¹⁰⁴ Le PASS-GRL, document qu'il devait présenter dans le cadre de la version précédente de la GRL, a disparu.

LES AIDES SUR DOSSIER

Les aides de la CAF

La majeure partie du budget des CAF finance les « prestations légales », c'est-à-dire les aides obligatoires. Cependant, une fraction des moyens des CAF est consacrée à « l'action sociale », dont chaque Caisse détermine librement le contenu sur la base des orientations nationales de la CNAF. L'action sociale des CAF finance notamment des aides directes aux familles, en complément des prestations légales.

➤ Les aides à l'équipement mobilier et ménager

Ces aides, attribuées dans le cadre de la fonction « logement et habitat » de l'action sociale des CAF, sont destinées à aider les familles aux ressources modestes à acquérir le mobilier et les appareils ménagers de première nécessité pour équiper leur logement ou compléter leur équipement actuel. Elles permettent notamment d'**éviter le recours au crédit commercial**.

▷ **Nature des aides** : prêts sans intérêts et/ou subventions (dans ce cas, une évaluation sociale est établie par un travailleur social) destinés à financer certains équipements mobiliers et ménagers.

▷ **Bénéficiaires** : ménages allocataires de la CAF ayant au moins un enfant à charge et dont les ressources ne dépassent pas un plafond déterminé par le conseil d'administration de chaque CAF.

▷ **Conditions d'attribution** : elles varient d'une CAF à l'autre, mais correspondent globalement aux situations suivantes : accès à un logement nouveau concourant à l'amélioration des conditions de vie et

au maintien de l'équilibre budgétaire familial (logement à loyer modéré, logements sociaux, accession à la propriété) ; relogement, s'il y a absence totale ou quasi-totale d'équipement de base ; renouvellement ou complément d'équipement du logement existant.

▷ **Montant et modalités d'attribution** : le montant des prêts est défini par chaque CAF, ainsi que ses modalités de remboursement.

Chaque CAF est libre de moduler les conditions et modalités d'octroi. Par exemple, certaines n'accordent de prêts qu'aux familles ayant déménagé depuis moins d'un an, ou bénéficiant d'une allocation de logement pour la première fois, ou encore achetant leur équipement chez un commerçant du département. D'autres aides du même type peuvent également être instaurées : aides à l'installation, « prêts caravanes »...

Quelques exemples d'équipements pouvant être financés :

- cuisine : tables, sièges, meubles de rangement ;
- chambre à coucher : lits, matelas, sommiers, armoires, chevets, commodes ;
- canapé convertible ;
- lave-linge, lave-vaisselle, sèche-linge ;
- réfrigérateur, congélateur indépendant ;
- appareils de cuisson (gazinière, plaque de cuisson, four, micro-ondes, hotte aspirante) ;
- chauffe-eau, chauffe-bain ;
- machine à coudre, fer à repasser, aspirateur, appareil de chauffage...

▷ **Comment bénéficier d'une aide à l'équipement ?** Les demandes sont instruites par les travailleurs sociaux du « service d'interventions sociales » de la CAF et sont soumises à une commission d'attribution, qui décide au cas par cas de l'opportunité d'attribuer une aide. Attention, les achats doivent être effectués a posteriori : chaque achat fait ainsi l'objet d'un accord écrit portant sur des dépenses non encore réalisées.

▷ Les secours et prêts d'honneur

Ces aides, attribuées dans le cadre de l'action sociale des CAF, sont des aides « de dépannage » destinées aux familles en difficulté financière.

▷ **Nature des aides** : prêts d'honneur (prêts sans intérêts que les familles s'engagent à rembourser) ou secours (aides financières non remboursables).

▷ **Bénéficiaires** : ménages allocataires de la CAF ayant au moins un enfant à charge et dont les ressources ne

dépassent pas un plafond déterminé par le conseil d'administration de chaque CAF.

▷ **Conditions d'attribution** : être dans une situation matérielle et sociale qui justifie l'attribution d'un prêt ou d'un secours.

▷ **Montant et modalités d'attribution** : ils sont définis par chaque CAF.

▷ **Comment bénéficier d'un secours ou d'un prêt d'honneur ?** Les dossiers de demande d'aide sont instruits par les services d'action sociale du département, de la CAF ou par tout service social professionnel. Ils comportent toujours une enquête sociale. Le service d'intervention sociale de la CAF concernée examine ensuite la recevabilité de la demande. La décision finale d'attribution est prise par une commission spéciale (commission « d'action sociale » ou commission « des aides financières »).

De nombreuses CAF proposent aussi des aides en termes de cautionnement du loyer et d'avance du dépôt de garantie, pour les personnes ne bénéficiant pas du FSL et remplissant les mêmes critères que les bénéficiaires des secours et prêts d'honneur. Renseignez-vous auprès de votre CAF.

Les Centres Communaux et Intercommunaux d'Action Sociale (CCASS/CIAS)

Les Centres Communaux et Intercommunaux d'Action Sociale sont susceptibles de financer des aides à l'accès au logement. Ces établissements publics rattachés soit à une commune, soit à un EPCI, sont en effet compétents pour accorder des aides sociales « facultatives », qui comprennent notamment, à l'instar des CAF, des aides financières sous forme de prêts et de secours. Ces aides peuvent en principe servir à financer l'accès au logement des personnes bénéficiaires de l'aide sociale légale, et interviennent notamment pour compléter ou remplacer les aides du FSL.

Les aides sociales susceptibles d'être attribuées au titre de l'accès à un logement sont facultatives ; chaque structure décide donc des critères et des modalités d'attribution de ces aides, le cas échéant. L'examen des dossiers s'effectue toujours au cas par cas. Il convient donc de se renseigner auprès du centre le plus proche.

A noter, certains CCAS et CIAS assurent la gestion administrative des FSL et participent à

son fonctionnement. Ils sont autorisés à percevoir « l'aide aux suppléments de dépenses de gestion locative » (ex-AML) afin, par exemple, de gérer des logements produits en PLA-I. De nombreuses structures s'impliquent ainsi dans le logement des personnes défavorisées à travers la gestion de logements sous-loués, mis à disposition de familles en difficulté (ALT) ou encore de résidences sociales...

Pour savoir si votre CCAS ou CIAS propose de telles prestations, vous pouvez consulter le site de l'Union Nationale des Centres Communaux d'Action Sociale (UNCCAS) : vous pourrez y effectuer une recherche par thème et par localité.



Les démarches

Renseignez-vous auprès de votre CCAS ou CIAS pour savoir quelles actions sont mises en œuvre en faveur du logement des personnes défavorisées.

Référence : www.unccas.org

Cadre juridique

- Circulaires d'orientation du conseil d'administration de la CNAF sur les priorités de l'action sociale des CAF.
- Arrêté du 3 octobre 2001 relatif à l'action sociale des caisses d'allocations familiales.

Les CCAS et CIAS :

- Articles L123-4 à L123-9 du Code de l'action sociale et des familles.
- Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

	Aide Personnalisée au Logement (APL)	Aide au Logement Familiale (ALF)	Aide au Logement Sociale (ALS)			
Nature	Aides financière versées par la CAF ou la MSA destinées à alléger la charge du loyer					
Bénéficiaires	• personne de nationalité française ou de nationalité étrangère justifiant de la régularité de son séjour en France • personne titulaire d'un contrat de location et assumant le paiement d'un loyer, ou sous-locataire, ou résident en logement-foyer, en résidence ou en établissement doté de services collectifs, ou en hôtel ou logement meublé • personne percevant des ressources qui ne dépassent pas certains plafonds <table><tr><td> • locataires d'un logement financé par des aides de l'État liant son propriétaire par convention (logement conventionné à l'APL) ou faisant l'objet d'un contrat de « location-accession » </td><td>Locataires occupant un logement non conventionné à l'APL et remplissant l'une des conditions suivantes : • bénéficiaires d'une allocation de la CAF • ayant un enfant ou d'autres personnes à charge • formant un ménage marié depuis - de 5 ans mais avant les 40 ans de chacun • être une personne seule, sans personne à charge, et enceinte (l'allocation est due à ce titre à compter du premier jour du mois civil suivant le 4^{ème} mois de grossesse et jusqu'au mois civil de la naissance de l'enfant). </td><td> • personnes n'entrant ni dans les critères d'attribution de l'APL, ni dans ceux de l'ALF </td></tr></table>			• locataires d'un logement financé par des aides de l'État liant son propriétaire par convention (logement conventionné à l'APL) ou faisant l'objet d'un contrat de « location-accession »	Locataires occupant un logement non conventionné à l'APL et remplissant l'une des conditions suivantes : • bénéficiaires d'une allocation de la CAF • ayant un enfant ou d'autres personnes à charge • formant un ménage marié depuis - de 5 ans mais avant les 40 ans de chacun • être une personne seule, sans personne à charge, et enceinte (l'allocation est due à ce titre à compter du premier jour du mois civil suivant le 4^{ème} mois de grossesse et jusqu'au mois civil de la naissance de l'enfant).	• personnes n'entrant ni dans les critères d'attribution de l'APL, ni dans ceux de l'ALF
• locataires d'un logement financé par des aides de l'État liant son propriétaire par convention (logement conventionné à l'APL) ou faisant l'objet d'un contrat de « location-accession »	Locataires occupant un logement non conventionné à l'APL et remplissant l'une des conditions suivantes : • bénéficiaires d'une allocation de la CAF • ayant un enfant ou d'autres personnes à charge • formant un ménage marié depuis - de 5 ans mais avant les 40 ans de chacun • être une personne seule, sans personne à charge, et enceinte (l'allocation est due à ce titre à compter du premier jour du mois civil suivant le 4^{ème} mois de grossesse et jusqu'au mois civil de la naissance de l'enfant).	• personnes n'entrant ni dans les critères d'attribution de l'APL, ni dans ceux de l'ALF				
Conditions d'attribution	▷ le logement doit être la résidence principale ▷ le logement doit répondre aux normes légales de décence et à des normes d'occupation ▷ le propriétaire du logement loué ne doit ni être un ascendant ou un descendant du demandeur, ou de son conjoint ou concubin, ni être le conjoint ou concubin d'un ascendant ou descendant du demandeur. <table><tr><td>▷ logement financé par des aides de l'État liant son propriétaire par convention</td><td>▷ logement non conventionné à l'APL</td><td>▷ pas d'APL ni d'ALF</td></tr></table>			▷ logement financé par des aides de l'État liant son propriétaire par convention	▷ logement non conventionné à l'APL	▷ pas d'APL ni d'ALF
▷ logement financé par des aides de l'État liant son propriétaire par convention	▷ logement non conventionné à l'APL	▷ pas d'APL ni d'ALF				
Montant et modalités d'attribution	▷ montant : en fonction de la situation familiale du demandeur (personnes à charge, ressources, montant du loyer) ▷ aides versées mensuellement à terme échu ▷ ouvertes le 1^{er} jour du mois civil suivant le mois au cours duquel les conditions d'ouverture du droit ont été réunies (le « mois de carence », n'existe pas pour les personnes hébergées en ALT) <table><tr><td>▷ versée au bailleur en tiers payant ▷ cas d'impayés soumis à la CDAPL</td><td colspan="2">▷ versées directement au locataire ▷ versées en tiers-payant aux organismes HLM et SEM (si patrimoine d'au moins 10 logements), aux AIS, aux CROUS, à tout autre propriétaire bailleur en cas d'accord avec le locataire ou en cas d'impayés de loyer</td></tr></table>			▷ versée au bailleur en tiers payant ▷ cas d'impayés soumis à la CDAPL	▷ versées directement au locataire ▷ versées en tiers-payant aux organismes HLM et SEM (si patrimoine d'au moins 10 logements), aux AIS, aux CROUS, à tout autre propriétaire bailleur en cas d'accord avec le locataire ou en cas d'impayés de loyer	
▷ versée au bailleur en tiers payant ▷ cas d'impayés soumis à la CDAPL	▷ versées directement au locataire ▷ versées en tiers-payant aux organismes HLM et SEM (si patrimoine d'au moins 10 logements), aux AIS, aux CROUS, à tout autre propriétaire bailleur en cas d'accord avec le locataire ou en cas d'impayés de loyer					
Comment en bénéficier ?	⇨ remplir le formulaire unique en ligne sur le site de la CAF ou demander ce formulaire à la CAF ou à la Caisse de la MSA les plus proches					

LES AIDES COMPLEMENTAIRES DE LA CAF

	Aides à l'équipement mobilier et ménager	Secours et prêts d'honneur
Nature	Prêts sans intérêts et/ou subventions destinés à financer certains équipements mobiliers et ménagers	Prêts d'honneur (prêts sans intérêts que les familles s'engagent à rembourser) ou secours (aides financières non remboursables)
Bénéficiaires	• ménages allocataires de la CAF • au moins 1 enfant à charge • ressources ne dépassant pas un plafond déterminé par chaque CAF	
Conditions d'attribution	▷ variables d'une CAF à l'autre (accès à un logement nouveau concourant à l'amélioration des conditions de vie et au maintien de l'équilibre budgétaire familial ; relogement avec absence totale ou quasi-totale d'équipement de base ; renouvellement ou complément d'équipement du logement existant...)	▷ situation matérielle et sociale qui justifie l'attribution d'un prêt ou d'un secours
Montant et modalités d'attribution	▷ définis par chaque CAF	
Comment en bénéficier ?	▷ les demandes sont instruites par les travailleurs sociaux du service d'intervention sociale de la CAF ▷ elles sont soumises à une commission d'attribution ▷ les achats doivent être effectués a posteriori sur la base d'un accord écrit portant sur des dépenses non encore réalisées	▷ les demandes sont instruites par les services d'action sociale du département, de la CAF ou par tout service social professionnel ▷ leur recevabilité est examinée par le service d'intervention sociale de la CAF ▷ la décision finale d'attribution est prise par une commission spéciale

LES AIDES D'ACTION LOGEMENT

	Avance LOCA-PASS	Garantie LOCA-PASS	Mobili-Pass	Services en réseaux	
				CIL-PASS Mobilité	CIL-PASS Assistance
Nature	Prêt amortissable sans intérêt consistant à financer le dépôt de garantie	Engagement gratuit auprès du bailleur pendant une durée de 3 ans à compter de l'entrée dans les lieux du locataire d'assurer le paiement du loyer et des charges locatives	Subvention destinée à couvrir 6 mois de loyers et charges locatives en cas de double charge de logement + certaines dépenses connexes au changement de logement	Plates-formes d'appui logistique pour faire bénéficier aux salariés en situation de mobilité professionnelle de services sur tout le territoire national	Plates-formes d'appui logistique pour orienter les salariés en difficulté sur les partenaires et dispositifs logement appropriés
Bénéficiaires	• Tout locataire de sa résidence principale entrant dans un logement locatif du parc social ou privé	• jeunes de moins de 30 ans en formation, en recherche ou en situation d'emploi, à l'exclusion des fonctionnaires titulaires ; étudiants salariés, boursiers d'Etat ou justifiant d'une convention de stage • salariés des entreprises du secteur privé non agricole, y compris les retraités depuis moins de 5 ans et travailleurs saisonniers	• salariés occupant un emploi permanent ou temporaire des entreprises assujetties, quel que soit leur statut	• salariés des entreprises du secteur assujetti	
		• applicable uniquement aux logements sociaux conventionnés (parc social HLM), ainsi qu'aux logements conventionnés ANAH dont le propriétaire est une personne morale			
Conditions d'attribution	▷ aucune		▷ Distance entre l'ancienne et la nouvelle résidence supérieure à 70 km ▷ Le salarié doit devenir propriétaire accédant du logement ou locataire sur le site d'accueil dans les 6 mois de la date d'embauche. ▷ Demande à présenter dans les six mois de l'embauche ou du changement de lieu de travail		

LES AIDES D'ACTION LOGEMENT

	Avance LOCA-PASS	Garantie LOCA-PASS	Mobili-Pass	Services en réseaux	
				CIL-PASS Mobilité	CIL-PASS Assistance
Montant et modalités d'attribution	• crédit à taux 0 % remboursable en 36 mois maximum, en 10, 20 ou 30 échéances • ne peut être supérieur au montant du dépôt de garantie • montant mensuel du remboursement = 15 € minimum • 1^{ère} échéance de paiement 3 mois après le versement du prêt • versement au locataire ou directement au propriétaire • restituée au locataire à son départ	• accordée à hauteur de 18 mois de loyers et de charges locatives • ne peut être cumulée avec une autre garantie PASS pour un même logement ou une garantie FSL • ne peut être cumulée avec une assurance sur les loyers impayés (GRL ou GLI)	• plafond de dépenses fixé à 1 600 € sans intervention de l'entreprise du salarié, et 3 200 € avec l'accord écrit de l'employeur du salarié • accordée une seule fois par période de 2 ans • cumul possible avec les autres aides d'Action Logement	• service payant d'accompagnement dans leur recherche d'un logement des salariés devant déménager dans le cadre de leur activité professionnelle	• service gratuit proposé aux salariés qui rencontrent des difficultés d'ordre conjoncturel liées au logement
Comment en bénéficier ?	• retirer un dossier de demande d'aide auprès de l'organisme collecteur lié à l'entreprise du demandeur ou le plus proche de son domicile		• contacter l'organisme collecteur d'Action Logement de son entreprise ou le CIL le plus proche de son domicile	• contacter l'organisme collecteur de l'entreprise du salarié	

LES AIDES POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT DU FSL

Nature	Cautionnements, prêts ou avances remboursables, garanties ou subventions relatifs au paiement du loyer, des charges et des frais d'assurance locative : • cautionnement du paiement du loyer et des charges locatives • prêts et subventions en vue du paiement du dépôt de garantie, du 1^{er} loyer, des frais d'agences et autres frais occasionnés par l'accès au logement (déménagement, assurance locative, mobilier, ouverture des compteurs) • prêts et subventions en vue du règlement des dettes locatives dont l'apurement conditionne l'accès à un nouveau logement
Bénéficiaires	• Ils sont désignés par le règlement intérieur de chaque FSL. «conformément aux priorités définies par le PDALPD».
Conditions d'attribution	▷ ressources ne dépassant pas les plafonds fixés par chaque FSL ▷ difficultés à accéder à un logement autonome et indépendant
Montant et modalités d'attribution	▷ chaque FSL définit le montant des aides accordées sous forme de prêts ou subventions ▷ L'octroi d'aides du FSL, n'est pas «de droit», mais toute décision de refus doit être motivée. Les décisions d'attribution ou de refus sont dans tous les cas notifiés aux intéressés
Comment en bénéficier ?	⇧ <i>retirer un dossier de demande d'aide auprès du service logement du conseil général ou encore de la CAF, de l'ADIL, du CCAS...</i> ⇧ <i>puis passage du dossier devant une commission du FSL qui rend une décision motivée</i>

LES AIDES À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précise en son article 1^{er} que l'exercice du droit au logement « implique la **liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation** grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales »

Le législateur se prononce ainsi en faveur d'un parc équilibré et offre à chaque personne la liberté de devenir, ou non, propriétaire de son habitation. C'est à l'Etat, garant du droit au logement, de veiller à un équilibre permanent entre ces deux segments du marché du logement.

L'accession à la propriété permet ainsi de diversifier les modalités d'accès à un logement décent et peut représenter, pour certains ménages, une solution pour pallier la crise du logement locatif, à condition d'être bien encadrée.

↳ Les démarches préalables à la mise en œuvre du projet d'accession à la propriété

Avant de se lancer dans l'achat d'un logement, il est nécessaire de bien définir son projet immobilier et de bien calculer son budget. Le projet immobilier doit être réaliste pour que le ménage n'ait pas de mauvaises surprises.

- La 1^{ère} étape consiste à l'évaluation des **ressources actuelles** du ménage accédant afin de mettre au point un bon

montage financier. Pour cela, il faut calculer le salaire net mensuel et déduire de cette somme les charges actuelles de remboursement de crédits en cours, les pensions alimentaires éventuellement versées ainsi que les prestations sociales perçues.

- La 2^{ème} étape consiste à évaluer le **coût réel de l'emprunt**. Il faut ainsi calculer le montant total des mensualités correspondant à l'ensemble des prêts souscrits (prêt principal, prêts complémentaires, prêts sociaux...).
- La 3^{ème} étape consiste à prendre en compte l'ensemble des **frais annexes** afin de les ajouter au prix du logement en tant que tel : les frais liés à l'emprunt (ouverture du dossier, assurances, garanties...), les frais d'acquisition d'un logement ou d'un terrain (la rémunération du professionnel chargé de la transaction, les frais de mutation ou « frais de notaire », les impôts locaux (taxe foncière, taxe d'habitation etc.)...

A noter : Dans chaque département où elle est présente, l'**ADIL (Agence Départementale d'Information pour le Logement)** offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales en rapport avec le logement. De plus le site de l'**ANIL (Agence nationale d'information pour le logement)**, www.anil.org, propose un certain nombre d'outils de calcul portant sur différents aspects de l'accession à la propriété (diagnostic de financement, prêt à 0 %, frais de notaire...).

► Les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété

Il existe de nombreux dispositifs d'aide à l'accession à la propriété¹⁰⁵. Parmi ces dispositifs, certains ont pour objet de faciliter l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes. On parle alors d'**accession sociale à la propriété**. Trois dispositifs relevant de cette catégorie seront ici présentés, à savoir le prêt social de location-accession, le Pass-Foncier et le prêt à taux zéro.

► Le prêt social de location-accession (PSLA)

Institué en 2004¹⁰⁶, le PSLA est un prêt conventionné accordé à un opérateur (organisme HLM, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession¹⁰⁷. Il permet de bénéficier du taux réduit de TVA à 5,5% et d'une exonération sur 15 ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Pour pouvoir bénéficier du PSLA, l'opérateur doit signer une convention avec l'Etat et obtenir une décision d'agrément de l'Etat.

La **location-accession** regroupe deux phases distinctes :

- Une **phase locative** au cours de laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive qui sera déduite du montant à verser lors de l'acquisition et permettra à l'accédant d'expérimenter sa capacité à assurer le paiement des futures mensualités de remboursement du prêt immobilier.

- Une **phase d'accession** qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement. Le PSLA est un prêt au bailleur, qui peut être transféré au ménage en cas de levée d'option. Il est important de préciser que le cumul entre le prêt à 0% et le PSLA est autorisé pour le financement de la levée d'option.

Pour pouvoir bénéficier du PSLA, le ménage doit respecter les **plafonds de ressources** prévus à l'article R.318-29 du CCH. Par ailleurs, lors de la phase locative, le montant de la redevance mensuelle versée par le locataire-accédant ne doit pas dépasser certains plafonds de même qu'au moment de la levée d'option, le prix de vente du bien concerné est également plafonné¹⁰⁸.

Pour le locataire-accédant, le PSLA présente plusieurs avantages et garanties. Ainsi, en cas de levée d'option, le ménage dispose, pendant une durée de 15 ans à compter du transfert de propriété, d'une **garantie de rachat** de son logement et d'une **garantie de relogement**. Ces garanties sont mises en jeu, sur demande du ménage, dans un délai d'un an suivant la survenance d'un événement exceptionnel ou d'un accident de la vie (décès, invalidité, chômage, mobilité professionnelle, divorce...)

► Le Pass-Foncier

Le Pass-Foncier existe sous deux formes :

¹⁰⁵ Pour une vision plus exhaustive des différents dispositifs d'accession à la propriété existants, lire la FAQ n°67 « L'accession à la propriété : une solution pour certains ménages réfugiés ? » disponible sur le site internet de France terre d'asile.

¹⁰⁶ Voir décret n°2004-286 du 26 mars 2004.

¹⁰⁷ Le régime juridique de la location-accession est défini par la loi n°84-595 du 12 juillet 1984.

¹⁰⁸ Ces plafonds sont précisés par les décret et arrêté du 26 mars 2004 et par la circulaire UHC/DH2 du 27/07/09.

- le Pass-Foncier sous forme de **bail à construction** qui concerne l'acquisition ou la construction de maisons individuelles,
- le Pass-Foncier sous forme de prêt à remboursement différé (**prêt Pass-Foncier**) qui concerne tous les logements neufs, aussi bien individuels que collectifs.

Sous forme de bail à construction, le Pass-Foncier consiste en une dissociation juridique entre l'acquisition du foncier et celle du bâti. Le terrain est acquis par un collecteur d'Action Logement. Le bail, d'une durée minimum de 18 ans, prend fin une fois les prêts finançant le bâti remboursés, dans la limite de 25 ans. À la fin du bail, le ménage rachète le terrain. En cas d'impossibilité, il peut bénéficier d'une prorogation du bail, d'une durée maximale de 15 ans au cours de laquelle il rembourse le prix du terrain par acomptes mensuels.

Sous forme de prêt à remboursement différé, un prêt est octroyé par un collecteur d'Action Logement. Le prêt comporte un différé d'amortissement, c'est-à-dire une période pendant laquelle l'emprunteur ne paie, chaque mois, que les intérêts. La phase de différé d'amortissement prend fin une fois que les autres prêts finançant l'opération ont été remboursés (hors prêt à 0%), dans la limite de 25 ans. Au terme de cette phase de différé, le ménage commence à rembourser le capital sur une durée ne pouvant excéder 10 ans. Le prêt Pass-Foncier ne recourant pas à un bail à construction, il fonctionne aussi pour les logements collectifs.

En bail comme en prêt, l'accédant a la possibilité de racheter le terrain ou de rembourser par anticipation le capital restant dû, à tout moment, sans frais.

Pour pouvoir bénéficier du Pass-Foncier, il faut remplir **4 conditions cumulatives** :

- Être primo-accédant de sa résidence principale (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années) ;
- Le prêt doit financer l'acquisition ou la construction d'un logement neuf ;
- Disposer de ressources inférieures aux plafonds du PSLA ;
- Bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété d'une ou plusieurs collectivités territoriales.

Pendant la période de portage, l'accédant bénéficie d'une **double sécurisation** en cas d'impayés de plus de 3 mois sur le remboursement du prêt principal « construction » ou en cas d'accident de la vie (décès, décès du conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant, chômage, invalidité...) :

- une **garantie de rachat** du logement par toute personne morale désignée par le CIL-CCI, qu'il s'agisse ou non de la personne morale qui a accordé le Pass-Foncier ;
- une **garantie de relogement** dans le cas où il ne peut rester sur place. Toutefois, le CIL-CCI s'efforcera chaque fois que possible de garantir aux ménages concernés le maintien dans les lieux.

▷ Le prêt à taux zéro (PTZ)

Le PTZ est un prêt sans intérêts destiné aux ménages primo-accédants pour leur permettre de financer l'acquisition ou la construction de leur résidence principale. Il peut s'agir d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans la réalisation de travaux d'amélioration. Le PTZ peut également financer l'acquisition d'un logement dans le cadre de la location-accession au moment de la levée d'option par le locataire-accédant. Les ressources du ménage ne doivent pas dépasser les plafonds prévus pour le PSLA.

Le montant de base du prêt à 0% varie suivant la nature de l'opération¹⁰⁹. Il est égal au plus petit des deux montants suivants :

- 100% (pour un logement neuf), ou 50% (pour un logement ancien), du montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant au financement de l'opération ;
- 30% du coût de l'opération en neuf ou 20% en ancien (si le logement est situé en zone franche urbaine ou en zone urbaine sensible : 40% en neuf ou 30% en ancien), dans la limite d'un montant maximum variable en fonction de la localisation du logement, du nombre de personnes destinées à occuper le logement et du caractère neuf ou ancien du logement

En cas de construction ou acquisition d'un logement neuf, le prêt à 0 % peut être **majoré**, sous certaines conditions :

- les ressources du ménage ne doivent pas dépasser un plafond qui est inférieur à celui qui ouvre droit à un prêt à 0% de base¹¹⁰.

- Une aide d'un montant minimum doit avoir été attribuée par une collectivité territoriale ou par un groupement de collectivités du lieu d'implantation du logement (commune, établissement public de coopération intercommunale, département, région...).
- si votre logement est certifié Bâtiment Basse Consommation (BBC).
- si votre logement est situé en Zone Urbaine Sensible ou en Zone Franche Urbaine.

L'emprunteur rembourse le prêt à 0% par mensualités constantes sur une durée de 6 à 22 ans en fonction de ses revenus (9 à 26 ans en cas de prêt à 0% majoré).

¹⁰⁹ Article R.318-10 du CCH

¹¹⁰ Voir décret n°2008-734 du 25 juillet 2008 modifiant l'article R.318-31 du CCH

• CHAPITRE V •

L'ACTION SOCIALE LIEE AU LOGEMENT

Le travail qui consiste à expérimenter diverses solutions de sortie (chapitre I), à rencontrer et sensibiliser l'ensemble des partenaires potentiels (chapitres II et III), et à mobiliser les aides à l'accès au logement (chapitre IV), permettra probablement aux CADA d'avoir plus facilement accès aux différentes formules de logement existantes. Mais ce travail n'aura de sens que si le parcours résidentiel des réfugiés sortants de CADA n'échoue pas par la suite : refus de sortie, arrêt du processus d'insertion socioprofessionnelle après la sortie du CADA, impayés de loyers...

C'est pourquoi un dernier travail, fondamental, reste à effectuer. Il vise les réfugiés eux-mêmes, et plus précisément leur capacité à réaliser toutes les démarches nécessaires pour mobiliser un logement pérenne - capacité qui dépend essentiellement de la motivation des intéressés. Ce qui s'avère peu évident dans le contexte actuel de crise du logement.

C'est donc aux CADA que revient la tâche de familiariser les ménages avec le fonctionnement du secteur du logement en France, de sorte à les rendre acteurs de leur insertion, et d'éviter, du même coup, tout risque « d'accident » dans leur parcours résidentiel. Imposer une solution de sortie à un ménage qui ne la souhaite pas ou qui n'y est pas préparé ne constitue jamais, au bout du compte, un gain de temps. Certes, l'accompagnement des ménages dans leurs démarches liées au logement n'est pas financé ; il représente une tâche supplémentaire pour les travailleurs sociaux des CADA. Mais les démarches que les ménages seront en mesure d'entreprendre eux-mêmes, à terme, allègeront d'autant le travail de leurs référents.

L'action sociale liée au logement qui peut être menée en faveur des réfugiés doit donc viser à rendre ceux-ci les plus autonomes possible dans leur recherche d'une solution de sortie. Les moyens des CADA étant limités, deux solutions s'offrent à eux : faire appel à des structures d'insertion externes spécialisées dans le logement, qui présentent l'inconvénient de ne pas pouvoir proposer d'accompagnement adapté aux spécificités des réfugiés en CADA ; ou réaliser eux-mêmes l'accompagnement des ménages, dans la mesure du possible. Le présent chapitre vise à présenter quelques types d'actions qui peuvent être dispensées en CADA.

LES ATELIERS RECHERCHE LOGEMENT

Afin de favoriser l'insertion durable et surtout réussie des réfugiés, il est absolument nécessaire de préparer, en amont, leur sortie du CADA, à travers la définition de ce que nous appellerons un « projet logement ». Ce projet doit s'élaborer sur le moyen terme, et permettre aux ménages d'être les plus autonomes possible dans leur rapport à l'accès au logement : c'est l'objectif visé par les « Ateliers Recherche Logement ».

➤ Qu'est-ce qu'un Atelier Recherche Logement (ARL) ?

Les premiers ARL datent du milieu des années 90. Ils ont été lancés par les associations s'inscrivant dans la lignée de la loi Besson : celles-ci, ayant impulsé de nombreuses activités de gestion locative sociale, ou d'accompagnement des ménages, se sont en effet rapidement confrontées au **besoin d'information et d'autonomisation des ménages les plus défavorisés**.

Les ARL visent ainsi à former leurs participants à la recherche d'un logement, d'une part, mais également à son occupation, afin d'assurer leur totale indépendance dans leur rapport au logement. Les **objectifs des ARL** sont donc très proches de ceux de l'Accompagnement Social Lié au Logement (**ASLL**), notamment en ce qu'ils portent sur l'ensemble du « parcours résidentiel » des ménages, de la définition d'un projet à l'occupation d'un logement pérenne. Ils constituent parfois un volet du processus d'ASLL.

Cependant les ARL désignent une organisation précise (les **ateliers collectifs**) fondée sur un principe essentiel : **l'implication**. Ils constituent un moyen de placer les ménages dans leur nouvelle position

d'acteurs de leur propre insertion. L'enjeu est donc, au-delà de l'accès au logement, celui de **l'insertion sociale** : la recherche de logements représente alors un outil de mobilisation globale des personnes.

Concrètement, l'objectif des ARL n'est pas de trouver un logement aux participants, mais bien de leur donner les outils pour optimiser leur recherche. Les ARL s'apparentent en ce sens plus à une « formation » qu'à un accompagnement social.

➤ L'organisation des ARL

Les ARL peuvent être définis comme « plusieurs rencontres d'un **groupe de personnes** ayant en commun un **problème d'accès au logement** et qui sont envoyés par un travailleur social »¹¹¹. Il peut s'agir d'un groupe homogène, dont les membres se trouvent dans la même situation, et rencontrant des difficultés de même niveau (jeunes, SDF), ou au contraire d'un groupe hétérogène de personnes orientées par des services différents (RMI, FSL).

La « **sélection** » des participants dépend également de la structure en charge de

¹¹¹ « Accompagnement social lié au logement et pratiques collectives : de l'analyse des pratiques aux propositions d'action », FNARS, septembre 2001.

l'atelier : celle-ci peut être une association historiquement spécialisée sur un type de public, ou un « prestataire de service » mandaté dans le cadre du PDALPD, par exemple. Certains ARL sont ainsi créés à partir du constat d'un besoin commun à un groupe de personnes, en quel cas les participants sont « naturellement » désignés ; d'autres sont ouverts à tous, en quel cas les participants sont orientés par un travailleur social, généralement dans un cadre institutionnel (CAF, CCAS, PDALPD). Le niveau de maîtrise de la langue constitue le seul critère minimal de sélection.

Les ARL sont généralement organisés en cycles de plusieurs **séances thématiques**, à raison d'une demi-journée par semaine pendant quelques mois, par exemple. Mais certaines structures organisent plutôt des journées de formation, ou plusieurs séances courtes au cours de la même semaine. La participation assidue des membres du groupe est dans tous les cas contractualisée, l'implication des personnes étant un principe fondamental des ARL.

Les ARL sont animés par un professionnel, travailleur social et/ou spécialiste du logement. Celui-ci doit veiller à ce qu'émerge une **dynamique de groupe**. En effet, l'aspect collectif des ateliers permet de confronter les expériences, les démarches entreprises, et ainsi de faire prendre conscience aux participants, d'une part des difficultés communes rencontrées dans l'accès à un logement, d'autre part des possibilités existantes et des pistes à creuser. Ils doivent permettre à chacun de s'exprimer, de parler de ses difficultés et de son parcours résidentiel propre. L'animateur a pour rôle de transmettre des connaissances tout en laissant les personnes s'exprimer, à travers notamment des « mises en situation ».

Enfin, les séances collectives s'accompagnent, dans beaucoup d'associations, d'**entretiens individuels** réguliers. Ces entretiens s'articulent avec les ateliers, tant en termes de chronologie qu'en terme d'expérience : ce sont eux qui permettent d'évaluer les bénéfices que les participants tirent des séances collectives. Ils peuvent être considérés comme des « ateliers individuels » représentant un volet à part entière des ARL pour les participants qui ne bénéficient d'aucun suivi social lié au logement en parallèle, mais s'inscrivent plutôt dans le cadre de l'ASLL global pour les autres.

➤ Les thématiques des ARL

Il n'existe pas de cahier des charges « type » des ARL. Cependant quelques grands thèmes sont systématiquement abordés. La Fondation Abbé Pierre et la FAPIL proposent dans leur guide¹¹² la classification suivante

➤ Le « savoir chercher » :

- connaître les différents bailleurs publics et privés, le fonctionnement du secteur du logement en France ;
- apprendre à lire les petites annonces ;
- savoir remplir et déposer des dossiers de demande de logement ;
- connaître les aides au logement ;
- savoir formuler son projet logement et établir son budget.

➤ Le « savoir louer » :

- savoir négocier avec un bailleur ;
- prendre en compte les règles de location en vigueur ;

¹¹² « Les ateliers de recherche de logements. Une nouvelle forme de médiation pour faciliter l'accès au logement », Guide pour l'Action, FAPIL, Fondation Abbé Pierre pour le Logement des Défavorisés, juin 1997

- savoir lire un bail et établir un état des lieux;
- visiter un logement.

▷ **Le «savoir habiter» :**

- connaître les modes de paiement du loyer et les prestations liées au logement ;
- mobiliser une assurance habitation ;
- entretenir et savoir utiliser les équipements ;
- respecter et s'intégrer dans l'environnement ;
- gérer son budget ;
- maîtriser les droits et devoirs du locataire ;
- faire face aux situations d'endettement, d'impayés et aux procédures judiciaires.

Ces thèmes auront une importance variable en fonction du public visé.

▷ Monter un ARL collectif en CADA

L'organisation d'ARL collectifs en CADA, destinés à préparer les réfugiés à leur sortie du CADA, peut être envisagée mais doit être adaptée. Les ateliers doivent notamment permettre d'aborder largement la question de la représentation du logement en France et à travers elle l'émergence d'un projet logement. En effet, la sortie de CADA est parfois mal vécue, lorsqu'elle est synonyme de conditions d'habitations moins bonnes pour un loyer plus important.

▷ **Les bénéficiaires** : il s'agit bien entendu des réfugiés statutaires hébergés en CADA. Cependant, les demandeurs d'asile peuvent participer aux ateliers dans certains cas. Ceux-ci doivent en

effet anticiper leur sortie du CADA, mais les ARL risquent en retour de décevoir les attentes des demandeurs d'asile qui se verraient au final déboutés de leur demande¹¹³.

▷ **La composition du groupe** : le nombre de participants doit être limité (environ dix personnes) afin de favoriser les échanges et la compréhension. L'ARL collectif peut s'avérer utile à partir de trois participants, dans la mesure où il évite de répéter les mêmes informations à chaque participant en entretiens individuels, et permet de créer une dynamique de groupe.

Autre question importante, celle de l'homogénéité du groupe. Tous les participants, à plus forte raison s'ils incluent des demandeurs d'asile, ne se situeront pas au même niveau d'avancement de leurs démarches. De même, les niveaux de langue sont souvent très disparates. Il faut donc inviter les ménages à participer à telle ou telle séance thématique en fonction de son accessibilité d'une part, et de sa pertinence par rapport à la situation personnelle des familles d'autre part.

▷ **La contractualisation** : elle peut être rendue obligatoire pour les réfugiés statutaires. Ceux-ci s'engagent alors à participer activement aux ateliers, à valider l'ensemble des thématiques et à rechercher un logement. Ce « contrat » peut être inclus dans un éventuel contrat d'hébergement spécifique pour réfugiés en CADA.

¹¹³ Dans toute préparation à la sortie du CADA, il est essentiel de toujours évoquer les deux options : « si le statut est reconnu,...si le demandeur d'asile est débouté... »

▷ **La fréquence et la durée** : l'on peut envisager de fonctionner par cycles, c'est-à-dire par séances assez rapprochées avec les mêmes participants, sur un temps donné. Le turn-over en CADA rend cependant difficile une participation continue aux ateliers : on peut donc choisir de fonctionner par validation de thématiques (exemple : recherche dans le parc public ; aides financières...). Le ménage doit alors avoir validé chaque thématique à sa sortie du CADA, quel que soit l'ordre dans lequel il les aborde.

▷ **Les moyens** : l'animation et la préparation des ARL peuvent être réalisées par l'intervenant social qui suit les familles individuellement, par l'intervenant social en charge de l'animation ou encore dans le cadre de la gestion des sorties de CADA. L'intervenant peut être secondé par un bénévole, par exemple un interprète.

▷ **Les partenariats** : les ARL peuvent être l'occasion de faire intervenir les acteurs locaux du logement : bailleurs sociaux, agences immobilières, services sociaux, associations d'insertion, etc. De même, certaines associations organisent peut-être déjà des ARL. Il peut être intéressant, à ce titre, de mettre en commun les ressources et outils des uns et des autres.

➤ **L'élaboration des projets logement individuels**

Parallèlement aux séances d'information collective, il est indispensable de préparer avec les réfugiés un **projet réaliste de sortie du CADA**.

France Terre d'Asile propose aux CADA d'adhérer à sa « Charte des Ateliers Logement Réfugiés », destinée aux partenaires des CADA, notamment aux bailleurs, et qui présente le contenu des séances d'information que les CADA s'engagent à dispenser aux ménages réfugiés avant leur sortie du centre. France Terre d'Asile met à cet effet à la disposition des CADA les outils pédagogiques et formations nécessaires, notamment le « Kit-outils des Ateliers Logement Réfugiés ».

Celui-ci doit être choisi par le ménage, et non pas lui être imposé. Il permet d'éviter que la sortie du CADA constitue pour le ménage une « rupture » dans son parcours résidentiel. Il favorise également l'autonomisation des personnes.

La préparation du projet logement d'un ménage prend la forme d'entretiens individuels réguliers au cours desquels les **démarches personnelles des familles** sont initiées et suivies. Ces entretiens peuvent faire l'objet de rencontres spécifiques, distinctes des autres aspects du suivi des réfugiés (emploi, santé...). Toutefois, les CADA en ont rarement les moyens. Ils doivent en tout cas s'appuyer sur une **grille de suivi spécifique** aux démarches liées au logement.

L'élaboration du projet logement doit se fonder sur les **souhaits et besoins du ménage**, et les confronter à la situation du marché du logement pour arriver à un projet réaliste compte tenu de leurs moyens. Différents aspects sont à prendre en compte pour élaborer ce projet : la localisation (ville, quartier, environnement...) du logement, sa taille (en fonction du nombre d'enfants), les éventuels besoins spécifiques (en cas de problèmes de santé notamment), et surtout le budget dont la famille dispose (loyer maximal en tenant compte des aides au logement, reste à vivre...).

L'animateur remplit un rôle d'**orientation** et de **médiation** avec les différents acteurs du logement. Il ne doit pas effectuer les démarches à la place de la personne, mais plutôt l'appuyer et lui donner des clés de compréhension :

- appui dans les contacts téléphoniques avec les bailleurs, les associations... notamment dans le cas de personnes non francophones ;
- appui pour les recherches Internet ;
- aide au décryptage des petites annonces ;
- aide à la constitution des dossiers de demande de logement (social et privé) ;
- médiation avec les acteurs institutionnels du logement (bailleurs HLM, préfecture...), afin de soutenir les demandes des candidats ;
- mobilisation des aides et médiation avec les organismes gérant les dispositifs d'aide à l'accès au logement (FSL, LOCA-PASS).

Exemples de supports pédagogiques à utiliser :

- grille d'objectifs et de suivi des démarches ;
- journaux d'annonces ;
- classeurs réunissant des fiches pédagogiques ;
- ordinateurs avec accès Internet ;
- listes d'adresses utiles (organismes HLM, agences immobilières, foyers...) ;
- fiches pratiques : budget, recherche logement... ;
- spécimens de bail, d'état des lieux ;
- jeux de rôle, simulations d'entretiens avec des propriétaires...



Les démarches

Les ARL visent à favoriser l'autonomisation des ménages défavorisés dans leur rapport au logement, démarche qui s'avère souvent indispensable dans le cas des réfugiés en CADA. L'élaboration concertée d'un projet logement pour chaque ménage permet en outre de les impliquer dans le processus d'insertion, d'éviter toute démobilitation et de réduire les risques de refus de logement de sortie, dans un contexte de crise du marché locatif. France Terre d'Asile dispose de nombreux outils pour vous aider à développer ce type d'activités. Contactez son Pôle Logement pour plus d'informations.

Sources

« Les ateliers de recherche de logements. Une nouvelle forme de médiation pour faciliter l'accès au logement », Guide pour l'Action, FAPIL, Fondation Abbé Pierre pour le Logement des Défavorisés, juin 1997.

« Accompagnement social lié au logement et pratiques collectives : de l'analyse des pratiques aux propositions d'actions », FNARS, septembre 2001.

L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIÉ AU LOGEMENT

L'élaboration du projet logement des ménages, à travers les ARL, ainsi que l'accompagnement à la recherche d'un logement pérenne, s'inscrivent dans un accompagnement plus global nommé Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL). Cet accompagnement a vocation à englober l'ensemble du parcours d'accès au logement, jusqu'après l'entrée dans les lieux.

➤ Qu'est-ce que l'ASLL ?

L'ASLL est une **pratique de suivi social spécifique** qui a pour finalité de permettre à un ménage d'accéder ou de se maintenir dans un logement décent, d'être autonome ou d'aller vers une plus grande autonomie. Elle est exercée par des organismes spécialisés dans l'insertion par le logement.

Si les termes « d'ASLL » renvoient à une pratique plus qu'à un dispositif, cet accompagnement s'inscrit en principe **dans le cadre du FSL**¹¹⁴. Celui-ci finance ainsi des « mesures d'accompagnement social individuelles ou collectives lorsqu'elles sont nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement des personnes et des familles bénéficiant du plan départemental [...] »¹¹⁵. L'ASLL prend alors la forme d'une **mesure de travail social** limitée dans le temps, qui est accordée à un ménage en difficulté, quel que soit son statut d'occupation, et qui va lui permettre de s'approprier de façon durable un logement mais aussi de s'intégrer dans un environnement.

Le ménage bénéficiaire est accompagné par un travailleur social spécialisé sur la question du logement, soit dans la résolution

d'un **problème spécifique** (endettement, problèmes de voisinage), soit d'une manière globale, tout au long de son « **parcours résidentiel** ». L'accompagnement social prend la forme de visites à domicile, d'entretiens individuels ou encore d'ARL.

➤ Le contenu de l'ASLL

Les **règlements intérieurs des FSL** distinguent parfois plusieurs types de mesures d'ASLL : outre l'ASLL « Accès » et l'ASLL « Maintien », existent parfois un ASLL « logements-foyers » ou encore un ASLL « copropriétés en difficulté ». Les mesures peuvent aussi être distinguées en fonction de la structure financée : « ASLL gestion locative », « ASLL prospection immobilière »...

L'ASLL, selon le ménage auquel il est appliqué, peut être spécialisé sur une des « phases » du parcours résidentiel : accès, maintien, ou même plus précisément, résolution d'une situation d'impayés de loyer, adaptation à l'environnement... L'ASLL

¹¹⁴ Cf. chapitre IV, « Les aides à l'accès au logement », « Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) ».

¹¹⁵ Article 6 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

peut aussi concerner l'ensemble du parcours résidentiel d'un ménage. Le contenu précis des mesures n'est pas réglementé au niveau national. Il est parfois décrit dans les règlements intérieurs des FSL, ou dans un « **cahier des charges** » applicable à toute structure dispensant ces mesures. De manière générale, il porte sur les points suivants :

- projet logement, recherche d'un logement ;
- installation dans les lieux ;
- mobilisation de l'APL ou des AL, aide aux démarches administratives ;
- utilisation et entretien du logement et des parties communes ;
- relations de voisinage, environnement ;
- relations avec le bailleur ou le gestionnaire ;
- gestion du budget, notamment relatif au logement ;
- résolution des situations d'impayés, prévention de l'expulsion.

En d'autres termes, l'ASLL porte sur les mêmes thématiques que celles abordées au cours des **ARL**, mais « appliquées » au parcours réel du bénéficiaire.

➤ La mise en œuvre de l'ASLL

Les **prestataires** des mesures d'ASLL sont des **organismes agréés** à cet effet par le préfet, (associations, bailleurs HLM, CCAS, CAF), au titre de l'activité d' « ingénierie sociale, financière et technique » mentionnée à l'article L. 365-3 du CCH¹¹⁶. L'agrément est accordé par le préfet de département (ou de région, si l'association souhaite exercer cette activité dans plusieurs départements de la même région) pour une durée de cinq ans renouvelable.

L'attribution de mesures donne par ailleurs lieu « à l'établissement de conventions conclues par le Département avec les organismes ou associations qui les exécutent ». Il s'agit de conventions de financement qui fixent les modalités d'intervention du prestataire telles que la liste des personnes habilitées à dispenser les mesures, la durée des mesures et le montant de la prestation du FSL. Elles prévoient les conditions d'évaluation des mesures et les modalités selon lesquelles le bailleur y est le cas échéant associé. Les organismes d'HLM peuvent y être partie.

Le travailleur social ainsi financé effectue l'accompagnement auprès des ménages, sur la base, généralement, d'une contractualisation avec ceux-ci. La **durée de la mesure** varie selon les règlements intérieurs des FSL et selon le type de public visé (logements-foyer, maintien dans les lieux), mais elle est généralement de six mois, parfois renouvelables.

➤ Comment obtenir une mesure individuelle d'ASLL ?

Les démarches à effectuer afin de faire attribuer à un ménage une mesure d'ASLL ne sont plus réglementairement définies depuis la décentralisation du FSL aux conseils généraux. Dans la pratique, les **personnes habilitées à faire une demande de mesure ASLL** au FSL local¹¹⁷ sont les ménages eux-mêmes, aidés par un service agréé, par un autre service instructeur,

¹¹⁶ Cf chapitre II, « Les acteurs publics du logement », *L'Etat – les compétences du préfet* p. 64

¹¹⁷ Contactez votre conseil général pour savoir qui gère le FSL dans votre localité.

ou par la commission d'attribution des aides financières du FSL, à l'occasion de l'examen d'une demande. Ainsi, si une mesure peut être prescrite indépendamment du bénéfice d'une aide financière accès ou maintien, les deux vont souvent de pair : durant l'année 2007, par exemple, 10 500 des 45 000 ménages environ ayant bénéficié d'une mesure d'ASLL avait également bénéficié d'une aide financière¹¹⁸.

Des mesures d'ASLL peuvent également être imposées suite à une **enquête sociale** menée auprès d'un **ménage menacé d'expulsion**. Une évaluation sociale est préalablement effectuée. Cette étape doit permettre de confirmer l'adhésion du ménage au projet de maintien dans les lieux.

La demande passe ensuite en **commission d'attribution** de la même manière que pour les aides accès/maintien. La commission d'attribution peut être la commission départementale unique qui attribue toutes les aides du FSL ou une commission spécialisée ASLL.

Comment devenir prestataire de mesures d'ASLL ?

Une association qui souhaiterait devenir prestataire de mesures d'ASLL doit déposer une demande de « mesures collectives » auprès du conseil général.

Les **mesures collectives** d'ASLL permettent de financer des **postes**. Un Equivalent Temps Plein (ETP) couvre en moyenne vingt-cinq mesures. Un CADA qui voudrait devenir prestataire d'ASLL afin d'assurer l'accompagnement des réfugiés qu'il

héberge se verrait donc confronté au problème du nombre de ménages potentiellement bénéficiaires. On peut, toutefois, dans certains départements, demander un 0,5 ETP, ou proposer de prendre en charge des réfugiés d'autres CADA.



Les démarches

L'accompagnement social lié au logement n'a pas vocation à concerner tous les ménages réfugiés. Il peut cependant être utile à certains d'entre eux. Surtout, vous pouvez proposer aux ménages et aux bailleurs d'assurer un accompagnement du même type, mais appliqué de manière plus souple et modulable.

Cadre juridique

- Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Médiation et conciliation judiciaire :

- Articles 131-1 à 131-15 du nouveau Code de procédure civile.
- Loi n°95-125 du 8 février 1995 relative à l'organisation des juridictions et à la procédure civile, pénale et administrative.
- Décret en Conseil d'Etat n°96-652 du 22 juillet 1996 relatif à la conciliation et à la médiation judiciaires.

¹¹⁸ Source : « L'Etat du mal logement en France : 15^{ème} rapport annuel » de la Fondation Abbé Pierre, 2010.

LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT PERENNE

Une fois le projet logement élaboré, le ménage doit engager sa recherche d'un logement pérenne, avec l'appui du chargé d'insertion. Il convient alors de multiplier les pistes de recherche et les contacts avec les bailleurs, mais certains pièges sont à éviter.

➤ Faire une demande de logement social

La demande de logement social doit être déposée auprès de l'un des **lieux de dépôt** suivants :

- bailleurs sociaux (organismes HLM et SEM disposant d'un patrimoine locatif conventionné) ;
- au moins un service de l'Etat dans le département, désigné par le préfet (généralement la préfecture) ;
- communes et EPCI qui ont décidé d'être un lieu d'enregistrement du NU ;
- départements qui ont décidé d'être un lieu d'enregistrement du NU ;
- collecteurs d'Action Logement (ex-1 % Logement), avec l'accord de l'employeur (si celui-ci fait partie des entreprises cotisantes à Action Logement), qui ont décidé d'être un lieu d'enregistrement du NU ;

Cette première demande donnera lieu à l'attribution d'un **numéro unique** (NU) d'enregistrement de la demande. Les communes, départements, EPCI et bénéficiaires des réservations de logements sont des lieux de dépôt mais pas nécessairement d'enregistrement. A titre d'exemple, si la demande est déposée auprès d'une commune ou d'un EPCI qui n'est pas un lieu d'enregistrement, ceux-ci doivent la transmettre à un organisme compétent pour attribuer un NU et en informer l'intéressé.

Certaines communes qui ne sont pas des lieux d'enregistrement ignorent leur obligation de transmettre la demande à un lieu d'enregistrement puis d'en informer le demandeur. Il est donc important de veiller à ce que le demandeur soit effectivement orienté vers un organisme ou un service susceptible de procéder à cet enregistrement.

L'organisme chargé de l'enregistrement de la demande communique au demandeur une **attestation** dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande. Le préfet conserve la possibilité de faire procéder, après mise en demeure, à l'enregistrement d'office de la demande de tout demandeur qui n'a pas reçu l'attestation dans ce délai par un bailleur susceptible de répondre à sa demande.

L'attestation indique le NU et fait courir le délai fixé par arrêté préfectoral, à l'expiration duquel le demandeur peut saisir la **commission de médiation** tel que le prévoit la loi DALO du 5 mars 2007¹¹⁹. Ce délai, dit « délai anormalement long », et les modalités de saisine de la commission doivent être notifiées au demandeur à l'occasion de la remise de l'attestation qui doit être fournie par l'organisme enregistreur. Une fois la demande enregistrée et afin de multiplier ses chances, il est conseillé de

¹¹⁹ Cf. Chapitre I « Le droit au logement opposable »

constituer des dossiers de demandes auprès de toutes les structures possibles :

- auprès des **organismes** eux-mêmes : il convient d'abord de vérifier s'ils acceptent les demandes directes des ménages ;
- auprès des services logement des **mairies** et des EPCI ;
- auprès du service logement de la **préfecture**, au titre du contingent préfectoral. La procédure est variable selon les départements : la demande peut être faite soit directement par le ménage, soit par un travailleur social (il paraît toutefois préférable que la demande soit adressée par un travailleur social) ;
- auprès de l'**employeur**. Les salariés des entreprises privées non agricoles et des établissements publics à caractère industriel et commercial de 10 salariés et plus peuvent faire une demande auprès de leur employeur pour bénéficier d'un logement réservé par les organismes collecteurs d'Action Logement. C'est l'employeur qui décide de valider ou non la demande et de la transmettre à l'organisme compétent ;
- si le demandeur est fonctionnaire, auprès du service social de son **administration**.

Lors de la demande d'attribution de logement social ou de la signature du bail, le bailleur ne peut réclamer au demandeur le paiement de frais à quelque titre que ce soit.

➤ La validité de la demande

Pour pouvoir bénéficier du dispositif d'enregistrement du numéro unique, la demande doit obligatoirement contenir les **informations suivantes** : nom, prénom,

date de naissance et adresse du demandeur, nombre de personnes à loger, communes ou secteurs de résidence souhaités dans le département, et indication, s'il y a lieu, du fait que le demandeur occupe déjà un logement social.

Une fois la demande enregistrée, l'organisme remet au demandeur une **attestation**, qui comporte :

- les nom, prénom et adresse du demandeur ;
- l'indication des nom et adresse du service, organisme ou personne morale qui a procédé à l'enregistrement ;
- le numéro départemental unique, ou régional en Ile-de-France ;
- la date du dépôt de la demande ;
- le cas échéant, la dernière date de renouvellement de cette demande ;
- la liste des bailleurs disposant de logements sociaux dans les communes demandées ;
- le « délai anormalement long » défini par arrêté préfectoral au terme duquel le demandeur peut saisir la commission de médiation, ainsi que les modalités de saisine¹²⁰ ;
- les cas dans lesquels cette commission peut être saisie

La demande est **valable un an** à compter de l'inscription et **doit être renouvelée chaque année**, sous peine de radiation du fichier. L'organisme qui a enregistré la demande notifie au demandeur qu'il doit renouveler celle-ci un mois au moins avant son expiration. Les changements intervenus dans la composition familiale ou le montant des ressources doivent alors être signalés.

¹²⁰ Cf. chapitre I, « Le droit au logement opposable ».

Pour l'examen de la demande, les organismes doivent s'assurer que le demandeur :

- est de nationalité française ou est autorisé à séjourner régulièrement sur le territoire : il peut lui être demandé un justificatif d'identité ou un **titre de séjour** ;
- dispose de **ressources** ne dépassant pas certains plafonds. Les ressources prises en compte sont, en principe, les ressources annuelles imposables de l'ensemble du foyer au titre de l'année N-2.

Les organismes demandent généralement de nombreux autres **justificatifs**, par exemple (liste non exhaustive) :

- bulletins de salaire, attestations Assedic ;
- quittances de loyer ;
- livret de famille (si enfants) ;
- certificats de scolarité des enfants ;
- le cas échéant : attestation d'hébergement ou reçus d'hôtels ;
- le cas échéant : lettre de congé du propriétaire, jugement d'expulsion.

Les dérogations au principe de l'avis d'imposition N-2

Conformément à l'arrêté du 14 juin 2010 relatif au formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social, «les titulaires d'une protection internationale accordée par l'OFPR ou la CNDA (réfugiés, bénéficiaires de la protection subsidiaire et apatrides) qui ne peuvent produire un avis d'imposition français ont uniquement à justifier des ressources perçues après la date de leur entrée sur le territoire français, indiquées sur leur récépissé constatant la reconnaissance d'une protection internationale, ou sur leur carte de résident ou leur carte de séjour temporaire. Les personnes bénéficiaires de la protection subsidiaire justifieront de leur statut en fournissant la décision de l'OFPR ou de la CNDA les concernant. Les ressources pourront être évaluées sur la base des revenus perçus depuis les douze derniers mois ou, le cas échéant, depuis l'entrée sur le territoire, démontrées par tous moyens de preuve (des modèles de documents sont prévus par l'arrêté du 14 juin 2010).

Les personnes de nationalité étrangère qui, du fait notamment de leur date d'entrée récente

sur le territoire, justifient ne pouvoir produire ni d'avis d'imposition français ni un document équivalent pourront voir leurs ressources évaluées dans les mêmes conditions.

Les documents rédigés en langue étrangère doivent être traduits en français.»

L'entrée en vigueur de l'arrêté est fixée au 1^{er} octobre 2010.



Les démarches

Certains bailleurs bloquent l'accès au logement social des réfugiés qui ne peuvent produire un avis d'imposition N-2. Des solutions sont à trouver localement, dans l'attente que ce problème, soumis à la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), soit résolu au niveau national. Le décret à paraître réformant la procédure de demande de logement social, ainsi que l'arrêté devant instaurer le nouveau formulaire unique de demande permettra peut-être d'introduire prochainement une dérogation prenant en compte la situation particulière des réfugiés.

Les titres de séjour pour l'accès au logement social

La liste des titres de séjour permettant l'accès au logement social est fixée par l'arrêté du 15 mars 2010 pris pour l'application de l'article R441-1 (1°) du Code de la construction et de l'habitation ». Depuis plusieurs années, France terre d'asile et l'Union sociale pour l'habitat réclamaient sa mise en adéquation avec les documents provisoires de séjour délivrés aux bénéficiaires d'une protection internationale. En effet, malgré un travail d'explication qui permettait parfois de débloquer certaines situations, l'arrêté précédent pouvait être opposé par les bailleurs sociaux à des ménages bénéficiaires d'une protection internationale et remplissant par ailleurs tous les critères d'attribution.

Sa récente actualisation a donc permis de lever un frein à l'accès au logement social des réfugiés

Les titres acceptés sont les suivants :

- carte de résident ;
- carte de résident permanent ;
- carte de résident portant la mention « résident de longue durée – CE »
- carte de séjour « compétences et talents » ;
- carte de séjour temporaire :
 - portant la mention « étudiant »
 - portant la mention « scientifique »
 - portant la mention « profession artistique et culturelle »
 - autorisant l'exercice d'une activité professionnelle à l'exception des cartes portant la mention « travailleur saisonnier », « travailleur temporaire » et « salarié en mission »
 - portant la mention « vie privée et familiale » à l'exception de la carte de séjour temporaire délivrée aux conjoints et enfants d'un étranger titulaire de la carte de séjour temporaire

portant la mention « salarié en mission »

- titre de séjour prévu par les traités ou accords internationaux et conférant des droits équivalents à ceux des titres mentionnés aux 1 à 5 du présent article
- récépissé de demande de renouvellement de l'un des titres ci-dessus
- récépissé délivré au titre de l'asile d'une durée de trois mois renouvelable portant la mention « reconnu réfugié autorise son titulaire à travailler » ou « reconnu apatride autorise son titulaire à travailler » ou « décision favorable de l'OFPRA/de la CNDA en date du... Le titulaire est autorisé à travailler » ou « a demandé la délivrance d'un premier titre de séjour » ;
- titre de séjour spécial délivré par le ministère des affaires étrangères aux agents du corps consulaire et aux membres d'une organisation internationale
- titre d'identité d'Andorran délivré par le préfet des Pyrénées-Orientales
- Passeport monégasque revêtu d'une mention du consul général à Monaco valant autorisation de séjour ;
- visa d'une durée supérieure à trois mois portant la mention « vie privée et vie familiale » délivré en application du septième alinéa de l'article L.211-2-1, visa d'une durée supérieure à trois mois portant la mention « étudiant » mentionné à l'article R.311-3 (6°), et visa d'une durée supérieure à trois mois portant la mention « salarié », mentionné à l'article R.311-3 (7°)

➤ L'attribution d'un logement social

Lorsqu'il se voit attribuer un logement, le ménage reçoit une **offre de logement** qui doit contenir le délai de réponse dont il dispose. Ce délai ne peut être inférieur à **dix jours**. Le défaut de réponse dans le délai fixé équivaut à un refus.

Attention aux refus de logements, qui, dans un contexte tendu, peuvent dissuader le bailleur de faire de nouvelles propositions. Le travail mené avec le ménage en amont de la recherche doit contribuer à éviter les refus de logement. Par ailleurs, tout refus sans motif sérieux peut en principe entraîner une fin de prise en charge par le CADA.

➤ Cibler sa recherche d'un logement dans le parc privé

Le niveau des loyers des logements locatifs privés varie bien sûr en fonction de la localisation du logement : commune, quartier. Pour mieux cibler la recherche, et afin de repérer les éventuels abus des propriétaires, notamment ceux que l'on appelle les « **marchands de sommeil** » louant des logements insalubres à des loyers élevés, il peut être intéressant de recueillir des **indicateurs des loyers moyens** :

- sur le site internet « Particulier à Particulier » (www.pap.fr, qui fournit des données sur les prix au m² à la location par commune), ou de la FNAIM (www.fnaim.fr);
- auprès de l'ADIL de votre département;
- auprès de plusieurs agences immobilières pour comparer les loyers en fonction des secteurs.

Les logements locatifs privés peuvent être loués vides ou meublés. Il convient d'être vigilant dans les cas de location meublée, car les loyers sont plus élevés, même pour un mobilier sommaire. La jurisprudence indique toutefois que les meubles doivent être suffisants pour offrir une « vie convenable » au locataire. Le contrat de location meublée laisse plus de liberté au propriétaire, notamment quant à la durée du bail, qui peut être seulement d'un an (voire neuf mois pour les étudiants), sauf si le propriétaire loue plus de quatre logements meublés. De plus, en meublé, les allocations logement sont moins élevées : elles ne prennent en compte que les deux tiers du loyer.

➤ Où rechercher un logement privé ?

Les logements sont mis sur le marché soit directement par les propriétaires, soit par l'intermédiaire d'agences immobilières, d'administrateurs de biens ou de notaires. On trouve les **annonces** :

▷ **dans la presse** : journaux immobiliers, gratuits ou payants (exemple : Particulier à Particulier), mais aussi presse locale (le Parisien, Ouest France...). Il faut consulter ces journaux dès le jour de leur parution, et appeler le plus rapidement possible car les annonces sont très vite caduques, surtout dans les grandes villes.

▷ **sur Internet** : sites de petites annonces et de fédérations d'agences immobilières. Certaines annonces ne paraissent que sur Internet, et les sites sont actualisés très régulièrement. Il est pos-

sible de s'inscrire pour recevoir systématiquement des annonces correspondant à ses souhaits. Attention, certains sites d'annonces vous renverront systématiquement sur des agences immobilières.

▷ **dans les agences immobilières** ou chez les administrateurs de bien. Le candidat y sera mieux accompagné dans sa recherche et la concurrence est moins importante. Il est préférable de faire appel à des agences affiliées à une fédération, comme la FNAIM ou l'UNIS, qui se sont engagées à respecter une charte de déontologie. L'agent immobilier doit disposer d'un mandat écrit du propriétaire pour proposer une location. Le montant de sa commission (« frais d'agence »), librement fixé, doit figurer sur ce mandat et être affiché dans les locaux. Les frais sont partagés pour moitié entre le bailleur et le locataire et payables uniquement à la signature du bail. Dans la pratique, ils correspondent souvent pour le locataire à un mois de loyer. C'est pourquoi les agences ne sont pas accessibles à tous.

▷ **dans certaines études notariales** : le rôle des notaires est alors très proche de celui des agents immobiliers. Les frais sont fixés par les pouvoirs publics.

▷ **dans le quartier** : des annonces peuvent être affichées chez les commerçants. Il faut également faire jouer le « bouche-à-oreille », en prévenant les commerçants et l'entourage. Pourquoi ne pas déposer soi-même une annonce de recherche d'un logement ?

Attention aux « marchands de listes » : ces agences font payer des frais d'inscription pouvant aller jusqu'à 150 euros pour fournir des listings d'offres, sans garantie de location ni de fiabilité. Même en signant un contrat, le résultat n'est pas assuré. Il est donc préférable de ne jamais payer d'avance.

➤ Rencontrer un propriétaire bailleur

Le premier **contact téléphonique** avec un bailleur est fondamental. Il doit permettre de vérifier les informations contenues dans l'annonce : situation, type, loyer, etc., et d'obtenir des informations complémentaires (mode de chauffage, bruit, exposition...). Si la description correspond bien aux attentes du candidat, il pourra demander un rendez-vous pour visiter le logement.

Les propriétaires demandent généralement un certain nombre de documents afin de constituer un **dossier**, qui comporte généralement :

- une pièce d'identité/un titre de séjour ;
- des justificatifs de revenus : fiches de paye, déclaration d'impôts sur le revenu et éventuellement dernière quittance de loyer ;
- la caution d'un tiers, c'est-à-dire l'engagement d'une personne ou d'un organisme de payer le loyer et les charges en cas de défaillance du locataire.

Il est important que le candidat se munisse d'un dossier réunissant le maximum de justificatifs, afin de le présenter d'emblée au propriétaire.

Dans les agglomérations où le marché du logement est tendu, les propriétaires privés sont plus exigeants et peuvent demander

au candidat d'être titulaire d'un CDI, d'avoir deux garants, de disposer de revenus trois voire quatre fois supérieurs au montant du loyer... Les seules restrictions en la matière sont définies par la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002 (cf. ci-dessous, « Éviter les discriminations »), ainsi que par la loi MLE du 25 mars 2009. Ainsi, si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile exclusivement constituée entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être apporté que par le Loca-Pass ou le FSL, ou lorsque le logement est loué à un étudiant non bénéficiaire d'une bourse de l'enseignement supérieur. D'autre part, le bailleur, quel que soit son statut (bailleur du secteur privé et public, bailleur personne physique et personne morale), ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives.



Les démarches

L'essentiel, lors de la recherche d'un logement pérenne, est de se « lancer » sur le maximum de pistes. Les ménages doivent déposer des dossiers de demande de logement social auprès de plusieurs villes et de plusieurs bailleurs, en plus de la préfecture. Si leurs revenus le permettent, ils doivent s'inscrire auprès du maximum d'agences. Ils peuvent également déposer des annonces et y répondre.

Cadre juridique

Logements privés :

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dite Malandain-Mermaz tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.
- Loi n°2002-73 du 17 janvier 2002 de modernisation sociale.

Logement social :

- Article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.
- Arrêté du 15 mars 2010 pris pour application de l'article R441-1 (1°) du Code de la construction et de l'habitation.

Liste des sites Internet pour la recherche de logements

- > www.pap.fr
- > www.seloger.com
- > www.explorimmo.com
- > www.entrepaticuliers.com
- > www.fnaim.fr
- > www.cnab.net

- > www.actionlogement.fr
- > www.union-habitat.org (pour l'annuaire des organismes HLM d'un département)
- > www.lesepl.fr (annuaire des SEM, qui répondent désormais au nom d'entreprises publiques locales)

Eviter les discriminations

En France, depuis la loi n°2002-73 du 17 janvier 2002 de modernisation sociale, aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de :

- son origine ou son patronyme ;
- sa situation de famille (exemple : familles monoparentales) ;
- son handicap ;
- son orientation sexuelle... pour ne citer que les motifs de discrimination les plus fréquents.

De même, le bailleur ne peut demander au candidat de produire une photographie d'identité, ni une carte de sécurité sociale, ni un relevé de compte bancaire ou postal, ni une attestation de bonne tenue de comptes, dans son dossier. Il ne peut exiger que la personne qui se porte caution soit de nationalité française ou réside sur le territoire métropolitain.

La discrimination, notamment ethnique, peut avoir lieu dès la première prise de contact téléphonique. Si l'interlocuteur refuse de donner un rendez-vous pour visiter l'appartement, le candidat est en droit de demander les raisons du refus. Un test peut être effec-

tué par une personne (sans accent par exemple), le « testing » étant reconnu comme une preuve.

Si le propriétaire invoque l'une des raisons mentionnées ci-dessus, il est possible de lui indiquer qu'il contrevient à la loi. S'il refuse toujours la location, il convient de noter ses propos, qui seront utilisables en cas de poursuite. Il est possible, si le propriétaire persiste, de déposer une plainte pour discrimination. Dans ce cas, il faut contacter la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Egalité au 08 1000 5000.

En cas de procédure judiciaire, c'est le bailleur qui devra apporter la preuve de sa non-culpabilité.



Les démarches

Si l'on refuse une visite à un ménage réfugié, contactez vous-même le propriétaire afin d'en connaître les raisons. C'est probablement que le ménage candidat est victime de discriminations.

CONCLUSION

Le guide que vous venez de parcourir a pour vocation de présenter aux CADA le secteur du logement, secteur relativement complexe peu connu des acteurs de l'asile. Confrontés au problème de la sortie des réfugiés vers le logement, les centres doivent en effet pouvoir recourir aux bons dispositifs, de la manière appropriée. Il leur faut pour cela être en mesure d'identifier les compétences respectives des différents acteurs et les possibilités de recours aux dispositifs existants.

Mais la pratique apprend qu'au bout du compte, chaque cas est un cas particulier. Si le problème de l'accès au logement est commun à tous les ménages hébergés en CADA, les solutions à y apporter seront pour chacun différentes. Pour cette raison, nous avons décrit les activités de chaque acteur du logement, les structures et leur fonctionnement, les dispositifs et leurs bénéficiaires, sans être trop prescriptif quant à la manière de les aborder. Chaque fiche doit permettre au responsable d'établissement ou à l'intervenant social qui la lira de comprendre ce qu'il peut attendre de l'organisme ou du dispositif visé. A partir de là, c'est à lui que revient de décider s'il y a lieu d'y avoir recours ou non, selon qu'il considère que ce recours peut être utile à telle ou telle famille. Il faudra, la plupart du temps, construire pour chacune d'entre elle la solution appropriée.

Pour compléter ce guide, des « fiches expériences », (ainsi que des « foires aux questions » et des notes de veille réglementaire) sont parallèlement mises à la disposition des CADA. Elles représenteront en quelque sorte des cas appliqués de l'utilisation du présent guide : exemples de partenariats avec telle ou telle institution, exemple de méthode d'accompagnement social lié au logement, ou encore exemple de mobilisation d'une solution de sortie originale. Elles permettront de faire partager les initiatives réussies de CADA qui se sentent par ailleurs souvent démunis face à la problématique de l'insertion des réfugiés.

Enfin, le **Service Reloref de France Terre d'Asile est à votre disposition** pour tout renseignement. **N'hésitez pas à le contacter** si vous cherchez :

- une adresse, un contact ou la liste des centres, structures ou associations décrits dans ce guide, même au niveau local ;
- une information technique, un renseignement juridique sur toute question liée au logement des réfugiés ;
- des informations sur les partenariats conclus par France Terre d'Asile dans le secteur du logement ;
- un appui concernant la mise en œuvre d'un programme d'accompagnement lié au logement ;
- un appui concernant la mise en œuvre de partenariats au niveau local avec les acteurs, institutionnels ou associatifs, du logement.

France Terre d'Asile
Service Reloref

24, rue Marc Seguin
75018 PARIS

Tél. : 01 53 04 39 71

Fax : 01 53 04 02 40

Courriel : infos@france-terre-asile.org

LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES

ADIL	Agence Départementale pour l'Information sur le Logement	ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement
AIS	Agence Immobilière Sociale	CADA	Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile
AIVS	Agence Immobilière à Vocation Sociale	CAF	Caisse d'Allocation Familiale
AL	Allocation de Logement	CAL	Commission d'Attribution des Logements
ALF	Allocation de Logement Familiale	CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
ALS	Allocation de Logement Sociale	CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
ALT	Aide au Logement Temporaire	CIAS	Centre Intercommunal d'Action Sociale
AML	Aide à la Médiation Locative	CIL	Comité Interprofessionnel du Logement
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat	CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
ANIL	Agence Nationale pour l'Information sur le Logement	CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement
ANPEEC	Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction	CNAB	Confédération Nationale des Administrateurs de Biens
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	CPH	Centre Provisoire d'Hébergement
APL	Aides Personnalisées au Logement	CROUS	Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
ARL	Atelier Recherche Logement	CNDA	Cour Nationale du Droit d'Asile

DDCS	Direction Départementale de la Cohésion Sociale	FNARS	Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réinsertion Sociale
DDCSPP	Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection de la Population	FSL	Fonds de Solidarité pour le Logement
DDT	Direction Départementale des Territoires	FTM	Foyer de Travailleurs Migrants
DHUP	Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages	GPV	Grand Projet de Ville
DNA	Dispositif National d'Accueil	HLM	Habitation à Loyer Modéré
DPM	Direction de la Population et des Migrations	INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
DRIHL-IF	Direction régionale et inter-départementale de l'hébergement et du logement d'Île-de-France	LIP	Logement d'Insertion Privé
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale	MOUS	Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
EPIC	Etablissement Public Industriel et Commercial	MSA	Mutualité Sociale Agricole
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	NUD	Numéro Unique Départemental
ETP	Emploi Temps Plein	OFPRA	Office Français de Protection des Réfugiés et Apatrides
FAP	Fondation Abbé Pierre	OFII	Office Français de l'Immigration et de l'Intégration
FAPIL	Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement	OMI	Office des Migrations Internationales
FJT	Foyer de Jeunes Travailleurs	OPAC	Office Public pour l'Aménagement et la Construction

OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat	PST	Programme Social Thématique
OPH	Office Public de l'Habitat	RELOREF	Réseau pour l'Emploi et le Logement des REFugiés
PALULOS	Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale	RSA	Revenu de Solidarité Active
PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées	SAHI	Schéma Départemental de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion
PDI	Plan Départemental de l'Insertion	SAO	Service d'Accueil et d'Orientation
PEEC	Participation des Employeurs à l'Effort de Construction	SEM	Société d'Economie Mixte
PIG	Programme d'Intérêt Général	SIAL	Service Inter Administratif du Logement
PLA-I	Prêt Locatif Aidé Intégration	SSAE	Service Social d'Aide aux Emigrants
PLH	Programme Local de l'Habitat	UNCCAS	Union Nationale des Centres Communaux d'Action Sociale
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire	UNIS	Union des Syndicats de l'immobilier
PLS	Prêt Locatif Social	UNPI	Union Nationale de la Propriété Immobilière
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social	USH	Union Sociale pour l'Habitat

LEXIQUE

Action Logement : Action Logement (ex-1% Logement) est en charge depuis 1953 de collecter les participations obligatoires des entreprises de plus de 20 salariés du secteur privé non-agricole, servant à financer des logements sociaux dont une certaine partie est en contrepartie « réservée » aux employeurs. Cette cotisation est également appelée « PEEC » (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction).

Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) : suivi social pratiqué par des organismes agréés pour permettre aux ménages d'accéder à un logement décent et autonome ou de s'y maintenir.

Accord collectif départemental : accord conclu chaque année entre l'Etat et les organismes disposant d'un patrimoine locatif social, définissant des engagements quantifiés d'attribution de logements aux personnes défavorisées pour chaque organisme.

Accord collectif intercommunal : accord conclu chaque année entre un Etablissement Public de Coopération Intercommunal et les organismes disposant d'un patrimoine locatif social, définissant des engagements quantifiés d'attribution de logements aux personnes défavorisées pour chaque organisme.

Administrateur de biens : professionnel qui gère des biens immobiliers au nom et pour le compte de propriétaires.

Agence Immobilière Sociale (AIS) : administrateur de biens qui met ses compétences

au service du logement des personnes en difficulté financière et/ou sociale.

Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) : marque déposée à l'INPI par la FAPIL et labellisée ; désigne une agence immobilière sociale adhérente de la FAPIL, et respectant de ce fait un cahier des charges.

Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) : établissement public national qui a pour objet d'aider à l'amélioration des logements appartenant à des propriétaires privés par l'octroi de subventions, et de favoriser le développement du parc privé à loyers maîtrisés.

Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) : association loi 1901 ayant pour mission d'informer gratuitement les usagers sur toute question liée au logement, notamment à l'échelle départementale.

Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) : organisme indépendant chargé de l'animation du réseau des ADIL.

Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS) : subvention qui finance l'activité de « gestion locative sociale » des résidences sociales, c'est-à-dire l'accueil, la médiation, l'accès aux dispositifs de droit commun assurés par les services sociaux des résidences sociales.

Aides à la pierre : ensemble des aides accordées par l'Etat et/ou les collectivités locales

sous forme de prêts ou de primes destinées à favoriser l'investissement immobilier. Les bénéficiaires sont les maîtres d'ouvrage qui s'engagent à construire des logements aidés.

Allocation de Logement : prestation versée par les Caisses d'Allocations Familiales ou de la Mutualité Sociale Agricole sous conditions de ressources aux locataires d'un logement non conventionné, en vue d'alléger la charge de leur loyer. Les Allocations de Logement comprennent l'Allocation de Logement Familiale (ALF) et l'Allocation de Logement Sociale (ALS).

Allocation de Logement Temporaire (ALT) : aide forfaitaire versée par l'Etat, qui vise à couvrir les frais de loyers et de charges des associations mettant un logement à disposition de personnes défavorisées. Elle a été rebaptisée « aide aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées » par la loi de lutte contre les exclusions de 1998.

Aide Personnalisée au Logement (APL) : prestation versée par les Caisses d'Allocations Familiales ou de la Mutualité Sociale Agricole sous conditions de ressources aux locataires d'un logement faisant l'objet d'une convention entre l'Etat et le bailleur (privé ou public), en vue d'alléger la charge de leur loyer.

Aide à la Médiation Locative (AML) : aide forfaitaire destinée aux organismes pratiquant la sous-location ou la gestion immobilière de logements destinés à des personnes défavorisées. Cette aide vient récemment d'être remplacée par une aide facultative au financement des « suppléments de dépenses de gestion locative » des associations et autres organismes, attribuée dans le cadre du FSL.

Aide en droits ouverts : aide financière attribuée automatiquement à toute personne qui remplit les conditions d'octroi.

Atelier Recherche Logement (ARL) : atelier d'animations portant sur le fonctionnement du secteur du logement (accès, occupation). Les ARL visent à autonomiser les participants dans leur rapport au logement.

Bail glissant : pratique consistant à « faire glisser » un bail conclu entre un organisme ou association et un bailleur au nom du ménage sous-locataire du logement, au terme d'une période prédéfinie durant laquelle le ménage bénéficie d'un accompagnement social.

Caution : engagement d'un tiers (personne ou organisme) à payer le loyer et les charges en cas de défaillance du locataire. Le dépôt de garantie est parfois également appelé « caution ».

Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) : structure accueillant des personnes ou des familles qui rencontrent de graves difficultés, en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale.

Centre Provisoire d'Hébergement (CPH) : CHRS destiné à accueillir les ménages ayant obtenu le statut de réfugié, sans ressources suffisantes et sans logement, afin de préparer leur insertion en France en favorisant leur accès aux dispositifs de droit commun.

Comité Interprofessionnel du Logement (CIL) : association loi 1901 dont l'objet exclusif est la gestion des fonds du 1% logement. Les Comités Interprofessionnels

du Logement gèrent ainsi les aides proposées dans le cadre du 1 % logement.

Commission d'Attribution des Logements (CAL) : au sein des organismes de logement social, instance qui attribue nominativement les logements aux personnes candidates.

Conseil National de l'Habitat (CNH) : instance consultative placée auprès du Ministre chargé de la construction et de l'habitation ; elle établit un bilan de l'action engagée pour garantir le droit au logement, émet des avis et produit des rapports sur les mesures relatives à la ségrégation dans l'habitat ou à la réhabilitation. Le CNH est obligatoirement consulté pour toutes les questions relatives à l'APL.

Contingent préfectoral : désigne la part du parc des logements sociaux publics qui fait l'objet d'un « droit de réservation » par le préfet au profit des personnes prioritaires, mal-logées ou défavorisées. Ce contingent représente 30% des logements du parc public (25% pour les personnes prioritaires, 5% pour les fonctionnaires de l'Etat). Le préfet peut par convention, déléguer au maire, ou avec l'accord du maire, au président d'un EPCI tout ou partie des réservations de ces logements.

Dépôt de garantie : somme versée par le locataire à l'entrée dans les lieux permettant au propriétaire de se prémunir au moins partiellement contre les risques locatifs (dégradations constatées après le départ des locataires notamment).

Droit au logement : droit fondamental institué par la loi du 6 juillet 1989, qui stipule que l'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode

d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales. La loi « Besson » du 31 mai 1990 vise à la mise en œuvre du droit au logement.

Droit au logement opposable (DALO) : En conférant au droit au logement un caractère opposable, la loi du 5 mars 2007 vise à garantir le droit à un logement à toute personne qui, résidant en France de façon stable et régulière, n'est pas en mesure d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir. La loi désigne l'Etat comme le garant du droit au logement. La mise en œuvre de cette garantie s'appuie sur un recours amiable et un recours contentieux.

Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) : société anonyme d'HLM ayant le statut d'entreprise privée à but non lucratif, gérant des logements locatifs sociaux. Les EPCI, départements et régions en sont actionnaires.

Expulsion : mesure d'exécution forcée faisant suite à une décision de justice ayant prononcé la résiliation du bail pour inexécution de l'une des obligations contractuelles du locataire.

Fonds National d'Aide au Logement (FNAL) : fonds chargé de financer l'Aide Personnalisée au Logement (APL), la prime de déménagement et l'Allocation de Logement Social (ALS).

Fonds de Solidarité Logement (FSL) : dispositif départemental visant à fournir aux personnes défavorisées au sens de la loi « Besson » du 31 mai 1990 des aides leur permettant d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir.

Garantie des risques locatifs (GRL) : La GRL est un contrat d'assurance souscrit volontairement par les bailleurs du secteur privé, en vue de garantir les risques d'impayés de loyer ainsi que l'indemnisation d'éventuelles dégradations locatives.

Gestion Locative Adaptée (GLA) : activités de « médiation locative » menées par des associations et/ou agences immobilières à vocation sociale gérant des logements d'insertion ou pratiquant la sous-location à des personnes en difficulté. Ces activités (accompagnement de proximité dans l'occupation du logement, lien avec les services sociaux, etc.) visent à favoriser l'insertion des ménages et à sécuriser les propriétaires.

Habitat indigne : concept politique et non juridique. Ensemble des situations d'habitat qui représentent un déni au droit au logement. Cette notion recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, les locaux où le plomb est accessible (saturnisme), les immeubles menaçant ruine, hôtels meublés dangereux, les habitats précaires. Leur suppression ou leur réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.

Habitation à Loyer Modéré (HLM) : logement locatif social public produit au moyen d'aides de l'Etat, dont l'accès, réglementé, dépend des ressources du ménage.

LOCA-PASS : aides financières proposées par Action Logement portant sur le dépôt de garantie et la caution, visant à faciliter l'accès des salariés du secteur privé au logement locatif.

Logement conventionné : logement dont l'acquisition, la construction ou la réhabilita-

tion a fait l'objet d'une convention entre l'Etat ou l'ANAH et l'organisme HLM ou le propriétaire privé. Ouvre le droit au bénéfice de l'APL pour le locataire du logement.

Logement décent : notion juridique visant à définir les normes d'habitabilité qui, lorsqu'elles ne sont pas respectées, peuvent être opposées au propriétaire du logement.

Maison-relais : résidence sociale qui fonctionne selon des modalités spécifiques. Elle est gérée par un ou plusieurs « hôtes », et répond aux besoins des personnes qui, sans nécessiter un accompagnement social lourd, ne peuvent, du fait de leur isolement social ou affectif, trouver immédiatement un équilibre de vie dans un logement individuel autonome.

Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) Logement : démarche associant localement des équipes pluridisciplinaires (action sociale et logement) ayant pour objectif de favoriser l'accès au logement des ménages les plus défavorisés par la mise à disposition d'une offre de logement adaptée. Suppose la mobilisation de toutes les solutions (juridiques et financières) envisageables en termes de production de logements et d'accompagnement social.

Marchand de listes : professionnel de l'immobilier soumis à la loi Hoguet et exerçant la vente de listes ou de fichiers relatifs à la location nue ou meublée d'immeubles bâtis, c'est-à-dire de listes de petites annonces.

Mobili-Pass : aide d'Action Logement sous forme de subvention afin de faciliter le changement de logement des salariés des entreprises en situation de mobilité professionnelle.

Numéro Unique (NU) : numéro attribué à chaque demandeur de logement social à l'occasion de l'enregistrement de sa demande. Le dispositif du numéro unique a été réformé par l'article 117 de la loi du 25 mars 2009, renforçant ainsi les droits des demandeurs.

Office Français de l'Immigration et de l'Intégration (OFII) : Depuis 2009, l'OFII coordonne et anime le Dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés. Il prend donc en charge la gestion des entrées dans les Centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) et également celle des entrées dans les Centres provisoires d'hébergement des réfugiés (CPH).

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) : opération résultant d'une convention entre la commune ou l'EPCI ou le syndicat mixte ayant reçu mandat, l'ANAH et l'Etat, et visant à favoriser l'amélioration de logements anciens et leur environnement dans un périmètre donné en coordonnant l'action publique et l'initiative privée.

Parc privé conventionné (ou parc privé social) : ensemble des logements appartenant à des propriétaires privés et qui font l'objet d'une convention avec l'Etat ou un établissement financier fixant des plafonds de loyers et de ressources pour leurs locataires.

Parc privé libre : ensemble des logements soumis aux prix du marché, pour lesquels la fixation des loyers est libre lors de la conclusion du bail.

Parc social de fait : parc généralement constitué de logements en mauvais état (notamment dans les copropriétés dégradées), représentant une partie du parc privé libre qui remplit traditionnellement une fonction

sociale en accueillant des ménages à bas revenus.

Parc public : ensemble des logements appartenant aux organismes HLM ou gérés par eux, qu'ils soient ou non conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement ainsi que ceux appartenant à des Société d'Economie Mixte, des collectivités territoriales ou des organismes agréés conventionnés à l'APL.

Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) : texte élaboré et mis en œuvre par l'Etat et le Département, visant à établir le cadre général des actions entreprises localement en faveur du logement des personnes défavorisées.

Prêt Locatif Aidé « Intégration » (PLA-I) : prêt accordé par la Caisse des Dépôts et Consignations aux bailleurs ayant préalablement bénéficié d'une subvention de l'Etat, servant à financer des logements destinés à des ménages rencontrant des difficultés d'insertion (plafonds de ressources autorisés inférieurs à ceux des logements PLUS).

Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) : prêt accordé par la Caisse des Dépôts et Consignations ou par tout autre établissement de crédit ayant signé une convention avec elle aux bailleurs ayant préalablement bénéficié d'une subvention de l'Etat, servant à financer des logements dont les plafonds de ressources peuvent représenter jusqu'à 1,5 fois les plafonds PLUS.

Prêt Locatif Social (PLS) : prêt accordé par la Caisse des Dépôts et Consignations ou tout autre établissement de crédit ayant signé une convention avec elle. Prêt sans subvention d'Etat, pourtant objet d'une convention

APL entre l'Etat et les bénéficiaires (niveaux de loyers et plafonds de ressources supérieurs à ceux des logements PLUS).

Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) : prêt accordé par la Caisse des Dépôts et Consignations aux bailleurs ayant préalablement bénéficié d'une subvention de l'Etat, servant à financer des logements sociaux devant respecter des objectifs de mixité sociale.

Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale (PALULOS) : subvention d'Etat permettant aux bailleurs sociaux de réhabiliter leurs logements locatifs, suite à une enquête sociale et une concertation avec les locataires.

Programme d'Intérêt Général (PIG) : programme d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements privés au moyen de subventions incitatives octroyées par l'ANAH. Portent sur des territoires étendus qui vont de l'agglomération au département.

Programme Local de l'Habitat (PLH) : outil établi par les EPCI et valable pour l'ensemble de leurs communes membres, visant notamment à poser les objectifs et principes d'une politique destinée à répondre aux besoins en logement et en hébergement.

Programme Social Thématique (PST) : opération ayant pour objet la réhabilitation de logements appartenant à des propriétaires privés et destinés à être loués à des personnes ou familles défavorisées. Les PST fonctionnent comme une OPAH mais comportent davantage d'obligations sociales. Ils résultent d'une convention signée entre l'Etat, l'ANAH et une collectivité locale.

Résidence sociale : logement-foyer conventionné à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) afin d'accueillir temporairement des personnes ou familles ayant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement autonome.

Résiliation : rupture du contrat de location par le locataire ou le bailleur, ou par accord des deux parties. La résiliation doit impérativement respecter certaines règles légales (de délais notamment).

Société d'Economie Mixte (SEM) d'HLM : sociétés ayant pour objet statutaire la construction et la gestion de logements sociaux. Il en existe plusieurs types : les SEM locales (pour lesquelles les collectivités sont des actionnaires majoritaires) et les SEM d'Etat.

Sous-location : le bail est consenti entre une association et un bailleur, et l'association sous-loue le logement à un ménage. Les sous-locataires de logements loués par des associations respectant certains critères sont assimilés à des locataires, et bénéficient des aides au logement et d'un contrat écrit de location précisant la durée du bail, le montant du loyer, les conditions de résiliation de la sous-location.

Tiers-payant : paiement direct par la Caisse d'Allocations Familiales au propriétaire, des aides normalement dues au locataire.

Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) : société anonyme coopérative qui représente les intérêts communs des organismes collecteurs du 1% logement (CIL et CCI) et oriente leurs actions.

BIBLIOGRAPHIE



Rapports, études

Les rapports et publications du ministère chargé du logement

- *Faciliter les démarches des personnes relevant du droit au logement opposable*, Paul BOUCHET, janvier 2009

Les rapports du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées

- *Hébergement des personnes en difficulté : sortir de la gestion de crise*, 15^e rapport du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, juin 2009
- *Eclairer la décision*, 14^e rapport du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, octobre 2008

Les rapports du comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable

- *L'an II du DALO : priorité à la bataille de l'offre*, 3^e rapport annuel du Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable, octobre 2009
- *Assumer l'obligation de résultat du droit au logement sur l'ensemble du territoire*, 2^e rapport annuel du Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable, octobre 2008

Les études de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

- *Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions*, avec le concours de l'Observatoire des pratiques du Conseil National de l'Habitat, ANIL Habitat Actualité, mars 2009
- *Loi instituant le droit au logement opposable*, avec le concours de l'Observatoire des pratiques du Conseil National de l'Habitat, ANIL Habitat Actualité, mars 2007
- *Engagement National pour le Logement / ENL*, avec le concours de l'Observatoire des pratiques du Conseil National de l'Habitat, ANIL Habitat Actualité, juillet 2006
- *Accès au logement locatif et assurance impayés de loyer*, avec le concours de l'Observatoire des pratiques du Conseil National de l'Habitat, ANIL Habitat Actualité, juillet 2005
- *La politique du logement des départements : état des lieux et perspectives*, ANIL Habitat Actualité, avril 2005

Les rapports et études de la Fondation Abbé Pierre

- *L'état du mal-logement en France*, rapports annuels 2007, 2008, 2009 et 2010 Fondation Abbé Pierre pour le Logement des Défavorisés

- *Etude sur la pertinence du mandat de gestion à vocation sociale à travers la pratique des AIVS*, Lieux dits SARL, Fondation Abbé Pierre, Fapil, février 2007
- *Médiations locatives, nouveaux services à l'habitat*, Les dossiers de la Fondation, Fondation Abbé Pierre pour le Logement des Défavorisés, octobre 2000

Les études de la Fédération Nationale des Associations d'accueil et de Réinsertion Sociale

- *Accompagnement social lié au logement et pratiques collectives*, Recueils et documents n°14, septembre 2001
- *La sous-location avec bail glissant*, Recueils et documents n°8, juin 2000
- *Accès au logement privé*, Les cahiers de la FNARS n°7, FNARS, février 2000
- *Loger dans le secteur privé des personnes en difficultés sociales – questions pratiques*, Recueils et documents n°6, FNARS, décembre 1999Autres rapports et études

Autres rapports et études

- *La réforme de l'organisation et de la gestion du 1% Logement*, rapport de la Cour des comptes 2010
- *Droit au logement, droit du logement*, rapport public 2009 du Conseil d'Etat
- *Les enjeux de la participation des employeurs à l'effort de construction*, rapport de la Cour des comptes 2009

- *La participation des employeurs à l'effort de construction*, rapport de la Cour des comptes 2006
- R. Barre, *Rapport de la Commission d'étude d'une réforme du financement du logement*, La Documentation française, 1976
- S.Nora et B. Eveno, *Rapport sur l'amélioration de l'habitat ancien*, La Documentation française, Paris, 1976

Guides

Les guides du ministère chargé du logement

- *Droit au logement opposable. Bonnes pratiques des commissions de médiation*, DGALN/DHUP, juillet 2009
- « Répondre aux besoins des personnes sans domicile ou mal logées » - *Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté*, DGAS/DGALN – Chantier national prioritaire 2008-2012, septembre 2008
- *Guide sur l'enquête sociale – prévention des expulsions locatives*, direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, ministère de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion sociale, mars 2005
- *La location sans discriminations*, Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer, octobre 2004

- *Qu'est ce qu'un logement décent?*, direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, ministère de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion sociale, octobre 2004

Autres Guides

- *L'accompagnement des personnes en difficulté dans l'habitat – pour une insertion réussie*, Les cahiers pratiques du Mouvement Pact Arim, Mouvement Pact Arim pour l'Amélioration de l'Habitat, septembre 2005
- *Le guide de l'action sociale liée au logement*, Union Nationale des Centres Communaux d'Action Sociale (UNC-CAS), collection Les indispensables de la gestion des CCAS/CIAS, mai 2003
- *Les Ateliers de Recherche de Logements – une nouvelle forme de médiation pour faciliter l'accès au logement*, Guide pour l'Action, FAPIL, avril 1997
- *Le guide du logement*, en ligne sur le site de l'ANIL

Revue et articles

- *Logement des réfugiés : urgence !*, ProAsile n°10, France Terre d'Asile, juin 2004
- J-C. Driant, C. Rieg, *Les conditions de logement des ménages à bas revenus*, Insee Première n° 950, février 2004
- P. Doutreligne, *Le logement des personnes défavorisées*, Actualités Sociales Hebdomadaires, supplément au n°2158, mars 2000
- P. Simon, *Le logement et l'intégration des immigrés*, Logement et habitat : état des savoirs, Paris, La Découverte, 1998

ADRESSES UTILES

- ▷ **OFII**
44, rue Bargue
75732 PARIS CEDEX 15
Tél. : 01-53-69-53-70
www.ofii.fr
- ▷ **ANAH**
8, avenue de l'Opéra
75001 PARIS
Tél. : 08-26-80-39-39
www.anah.fr
- ▷ **ANIL**
2, boulevard Saint-Martin
75010 PARIS
Tél. : 01-42-02-05-50
www.anil.org
- ▷ **ANPEEC**
10, rue Desaix
75015 PARIS
Tél. : 01-45-66-23-00
www.anpeec.fr
- ▷ **UNIS**
60, rue Saint-Lazare
75009 PARIS
Tél. : 04-78-27-15-21
www.unis-immo.fr
- ▷ **CNAF**
32, avenue de la Sibelle
75685 PARIS CEDEX 14
Tél. : 01-45-65-52-52
www.cnaf.fr
- ▷ **DHUP**
Arche Sud
92055 LA DEFENSE CEDEX
Tél. : 01-40-81-21-22
www.logement.gouv.fr
- ▷ **FAPIL**
221 boulevard Davout
75020 PARIS
Tél. : 01-48-05-05-75
www.fapil.net
- ▷ **FNAIM**
129, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
Tél. : 01-44-95-02-95
www.fnaim.fr
- ▷ **FNARS**
76, rue du faubourg Saint-Denis
75010 PARIS
Tél. : 01-48-01-82-00
www.fnars.org
- ▷ **Fédération des PACT**
27, rue de La Rochefoucauld
75009 PARIS
Tél. : 01-42-81-97-70
www.pact-habitat.org
- ▷ **Fondation Abbé Pierre**
3/5, rue de Romainville
75019 PARIS
Tél. : 03-55-56-37-00
www.fondation-abbe-pierre.fr
- ▷ **Forum Réfugiés**
28, rue Baisse
BP 1054
69612 VILLEURBANNE CEDEX
Tél. : 04-78-03-74-45
www.forumrefugies.org
- ▷ **France Terre d'Asile**
24, rue Marc Seguin
75018 PARIS
Tél. : 01-53-04-39-99
www.france-terre-asile.org

▷ **Habitat & Développement**

27, rue de La Rochefoucauld
75009 PARIS

Tél. : 01-45-26-69-66

**www.habitat-
developpement.tm.fr**

▷ **Habitat & Humanisme**

69, chemin de Vassieux
69300 CALUIRE

Tél. : 04-72-27-42-58

www.habitat-humanisme.org

▷ **Haut Comité pour le Logement
des Personnes Défavorisées**

78, rue Lecourbe

75015 PARIS

Tél. : 01-70-96-11-05

www.hclpd.gouv.fr

▷ **OFpra**

201, rue Carnot

94136 FONTENAY-SOUS-BOIS CEDEX

Tél. : 01-58-68-10-10

www.ofpra.gouv.fr

▷ **UESL**

110, rue Lemer cier

75017 PARIS

Tél. : 01-44-85-81-00

www.uesl.fr

▷ **UNCCAS**

6, rue Faidherbe

BP 568

59208 TOURCOING

Tél. : 03-20-28-07-50

www.unccas.org

▷ **UNPI**

11, quai Anatole France

75007 PARIS

Tél : 01-44-11-32-42

www.unpi.org

▷ **USH**

14, rue Lord Byron

75008 PARIS

Tél. : 01-40-75-78-00

www.union-hlm.org

▷ **Adresses Internet**

www.anil.org

www.ofpra.gouv.fr

www.localtis.info

www.jurislogement.org

www.logement.gouv.fr

Membres du conseil d'administration

Alain AUZAS, Jean-Pierre BAYOUMEU, Jacqueline BENASSAYAG, Stéphane BONIFASSI, Jacqueline COSTA-LASCOUX, Georges DAGHER, Paulette DECRAENE, Patrick DENELE, François-Xavier DESJARDINS, Patrice FINEL, Jean-Michel GALABERT, Dominique GAUTHIER-ELIGOULACHVILI, Claude LEBLANC, Jean-Pierre LEBONHOMME, Luc MAINGUY, Alain MICHEAU, Michèle PAUCO, Serge PORTELLI, Nicole QUESTIAUX, Michel RAIMBAUD, Jacques RIBS, Patrick RIVIERE, Jean-Claude ROUTIER, Frédéric TIBERGHIE, Philippe WAQUET, Catherine WIHTOL de WENDEN, Iradj ZIAI.

Président : Jacques RIBS

Secrétaire générale : Paulette DECRAENE

Trésorier : Patrick RIVIERE

Directeur général : Pierre HENRY

France terre d'asile

Direction de l'intégration – emploi/logement

Maquette : Roland RIOU-JLS

Impression : ENCRE NOUS



France terre d'asile

Siège social

24, rue Marc Seguin
75 018 PARIS

Tél. : 01 53 04 39 99

Fax : 01 53 04 02 40

e-mail : infos@france-terre-asile.org

Direction de l'intégration-emploi/logement (DIEL)

Contact : reloref@france-terre-asile.org

Association loi 1901

Prix des droits de l'homme et de la république française 1989.

Caractère exclusif de bienfaisance

reconnu par arrêté préfectoral du 23 février 2005.

Membre du Conseil européen pour les réfugiés et les exilés (ECRE).

ISSN : 2102 - 376X

7 euros