



FAVORISER L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DE TOUS DANS LE LOGEMENT

*Un outil partagé d'évaluation
des situations au regard du logement*



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement

REMERCIEMENTS

Ce document a été produit en concertation avec les adhérents de l’AFFIL lors de groupes de travail, de septembre 2017 à novembre 2018. Nous remercions les relecteurs ainsi que les membres de l’AFFIL qui ont participé activement à l’élaboration de cette publication :

Ludovic AUBLET (SIAO 92), Rinal BOUCHERIT (SIAO 92), Gaëlle BRISSON (ADEF), Benjamin CARAVELLE (SIAO 92), Nadine DELAROCHE (GIP HABITAT ET INTERVENTIONS SOCIALES), Laura DELAUNOY (ESPERER 95/SIAO 95), Sabine DIMANCHE (LES ENFANTS DU CANAL), Valérie DUBOIS (CDC Habitat), Maïté DUFROU (CDC Habitat), Camille FLET (AORIF), Elodie FUMEY (FREHA), Sabine GEFFROY-LEMOINE (EMMAÛS SOLIDARITE), Justine GINESTE (FAPIL), Mireille HANTZ (FRANCE HABITATION), Caroline LESIMPLE (ESPERER 95/SIAO 95), Julien LECHE (SIAO 75), Maëlle LOZANIC (FRANCE HABITATION), Audrey MOREL (FRANCE HABITATION), Marina NICUSOR (INTERLOGEMENT 93), Stéphanie PACKERT (ESPERER 95/SIAO 95), Catherine PAULIN (FRANCE HABITATION), Violaine PINEL (FEDERATION DES ACTEURS DE LA SOLIDARITE Ile-De-France), Damien RAVEL (AORIF), Anne ROULLIER (FRANCE HABITATION), Phara SAINT FLEUR (1001 VIES HABITAT), Nelly TISSIER (FRANCE HABITATION), Claire Line VANDESTOC (CDC-HABITAT ADOMA), Brigitte VAN DE ZANDE (FRANCE HABITATION).

Nous remercions également vivement Marie Dessons, précédente cheffe de projet AFFIL, qui a impulsé l’actualisation de cet outil partagé.

Ce document a été réalisé grâce au soutien de la Direction Régionale et Interdépartementale de l’Hébergement et du Logement (DRIHL).

SOMMAIRE

Édito	4
Éléments de réflexion et de positionnement autour des notions de « prêt au logement, prêt à habiter »	6
Objectifs et usages du présent document	8
De l'usage des notices	9
Quelques repères pour la rédaction d'une note sociale liée au logement	9
Règlement général sur la protection des données (RGPD)	10
► FICHE 1	
S'assurer que le ménage remplit les conditions réglementaires pour accéder à un logement social	12
► FICHE 2-1	
Comprendre la trajectoire résidentielle du ménage	18
► FICHE 2-2	
Appréhender la connaissance, par le ménage, des droits et obligations d'un locataire	20
► FICHE 3	
Préparer le ménage à assumer financièrement son logement	22
Focus : « analyse de la situation financière d'un ménage » : taux d'effort et reste-pour-vivre	28
► FICHE 4	
Aborder avec le ménage son nouvel environnement	30
► FICHE 5	
Qualifier le besoin en accompagnement du ménage	32



ÉDITO

Le document que vous avez entre les mains est le fruit d'une volonté commune des membres de l'AFFIL — bailleurs sociaux, associations, Action Logement — de poursuivre leurs travaux pour favoriser l'insertion des ménages fragiles dans le logement.

L'AFFIL s'inscrit ainsi dans le cadre du « Logement d'abord », qui vise à ce que les personnes mal-logées et dépourvues de logement accèdent directement au logement autonome et pérenne, sans prérequis d'insertion, et, lorsque la situation le requiert, grâce à un accompagnement adapté et de qualité. Dès lors qu'elle remplit les conditions administratives pour accéder au logement social et dispose de ressources suffisantes pour payer son loyer et ses charges, toute personne peut accéder à un logement ; pour autant, dans certains cas, un accompagnement, plus ou moins renforcé, pourra être nécessaire pour l'appuyer dans l'appropriation et la gestion de son logement.

Cette ambition nécessite donc de pouvoir qualifier de manière partagée, pour chaque ménage, les éventuels freins à l'accès au logement, mais également les atouts sur lesquels il peut s'appuyer, et ce afin de mobiliser les outils et moyens d'accompagnement les plus appropriés.

Pour rappel, dès 2010, les membres de l'AFFIL avaient proposé une trame partagée pour faciliter l'accès au logement des personnes hébergées en structure. Consciente des évolutions du secteur de l'hébergement et du logement et d'une précarisation croissante de la situation des personnes, l'AFFIL avait fait évoluer dès 2012 cette trame afin de mieux qualifier les besoins en accompagnement, pour l'accès ou le maintien dans le logement. Depuis, ce guide a été repris (en l'état ou avec quelques évolutions) par différents acteurs, tels que certains SIAO pour l'accès au logement, ou encore le dispositif francilien d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL).

En 2017, à l'heure où est réaffirmé le principe du « Logement d'Abord », l'AFFIL a souhaité faire évoluer à nouveau ce document en associant ses adhérents. **Ce dialogue entre associations et bailleurs, mené dans un esprit de coopération et de transparence, a permis de faire consensus entre les acteurs de l'insertion.** A travers ce document, les adhérents de l'AFFIL réaffirment ainsi que **l'accès au logement ne doit pas être conditionné à une liste de prérequis**, mais qu'il appelle, le cas échéant, à des moyens de solvabilisation et d'accompagnement, adaptés à chaque situation. Nous, partenaires de l'insertion par le logement, souhaitons à travers ce document progresser encore dans l'appréciation la mieux partagée et la plus juste de ces besoins. Tout en rappelant aux pouvoirs publics la nécessité de nous soutenir pour pouvoir mettre en œuvre effectivement ces solutions adaptées à tous, et à chacun.

Nous tenons à remercier tout particulièrement les membres de l'AFFIL qui ont participé à l'élaboration de cet outil. Nous espérons que chacun, bailleurs, réservataires, associations, pourra s'en saisir utilement.

Bruno MOREL
Président de l'AFFIL

Pascal VAN LAETHEM
Vice-Président de l'AFFIL



ÉLÉMENTS DE RÉFLEXION ET DE POSITIONNEMENT

autour des notions
de « prêt au logement, prêt à habiter »

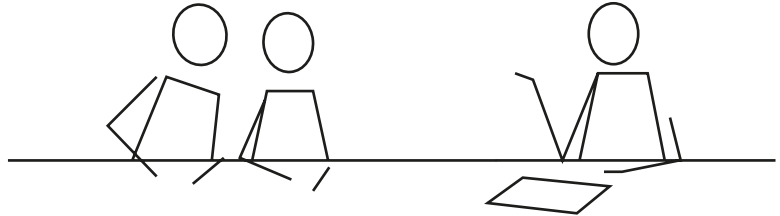
Les notions de « prêt au logement » ou de « prêt à habiter » sont très souvent utilisées par les différents acteurs du circuit d'accès au logement, sans pour autant qu'une définition claire en soit donnée. Il semble que chacun y mette un contenu différent, alors même qu'elles revêtent un aspect décisif dans la décision de positionnement ou d'attribution.

Ce document n'a pas pour objectif de proposer une définition, qui risquerait de rigidifier les choses au détriment d'appréciations individualisées et évolutives dans le temps. L'AFFIL s'inscrit dans la philosophie du « Logement d'abord » et fait sienne l'une des conclusions de la recherche menée dans le cadre du programme « Un chez soi d'Abord », piloté par la DIHAL entre 2011 et 2015 : « **Il n'y a clairement pas de critères prédictifs sur la capacité ou non à habiter** »¹.

En effet, les personnes logées et accompagnées dans le cadre de ce programme (atteintes de troubles psychiatriques sévères et ayant vécu à la rue) auraient sans doute été jugées, selon les critères classiques, « non prêtes » au logement. Or, après 4 ans, 80% d'entre elles sont encore dans le logement.

C'est aussi la **notion d'« autonomie »** qui est questionnée à travers cette recherche : il semble que l'autonomie soit plutôt un **processus** — qu'il est par ailleurs difficile d'objectiver — qu'un état de fait. **L'influence de l'accompagnement est déterminante**, de même que la dimension évolutive des situations.

1. *L'expérimentation « Un chez soi d'abord »*, DIHAL, Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, point d'étape - décembre 2014



L'expérimentation « accompagnement social global dans le logement » menée par l'AFFIL entre 2014 et 2016 aboutit aux mêmes conclusions, puisqu'elle a montré que des ménages à l'hôtel ou à la rue qui auraient été orientés vers un hébergement, ont pu accéder et se maintenir sans difficultés majeures dans le logement, moyennant un accompagnement renforcé et pluridisciplinaire².

2. Rapport d'évaluation, cabinet FORS – Recherche Sociale

Ainsi, nous postulons **qu'à partir du moment où elle remplit les conditions administratives pour accéder au logement social, et où elle dispose de ressources suffisantes (en incluant l'aide au logement)³ pour payer son loyer et ses charges, toute personne peut accéder à un logement.** Dans certains cas, un accompagnement, plus ou moins renforcé, pourra être nécessaire pour l'appuyer dans l'appropriation et la gestion de son logement.

3. L'évaluation des capacités économiques pour l'accès au logement fait l'objet de débats et de pratiques diverses, cf. Référentiel AORIF : « Apprécier les capacités économiques des demandeurs. Harmonisation du calcul du «reste-pour-vivre» en Ile-de-France ».

C'est finalement ce besoin d'accompagnement que le présent guide vise à évaluer.

L'AFFIL invite ainsi les utilisateurs de ce guide à envisager l'accès direct au logement pour toutes les personnes qu'ils accompagnent (et qui sont réglementairement éligibles), quelle que soit la nature de leurs ressources (minima sociaux, intérim...) ou leur parcours antérieur.



OBJECTIFS ET USAGES DU PRÉSENT DOCUMENT

Cet outil est destiné à l'ensemble des acteurs qui œuvrent pour l'accès et le maintien des personnes dans le logement de droit commun : les professionnels accompagnant les ménages (travailleurs sociaux, intervenants sociaux...) – que ces professionnels appartiennent à des associations, des services sociaux départementaux, ou à des bailleurs – ; les professionnels intervenant dans le circuit d'attribution (réservataires, membres des CAL).

Son utilisation et son adaptation à vos pratiques doit se faire dans l'état d'esprit suivant :

IL PEUT SERVIR DE GUIDE D'ENTRETIEN, en vue de l'élaboration d'un rapport social ou simplement du suivi d'un ménage dans différents cadres, tels que :

- \ son passage dans une structure d'hébergement ou un logement de transition (résidence sociale, Solibail, etc.) ;
- \ la préparation de son accès à un logement autonome ;
- \ après son entrée dans un logement ;
- \ la mise en œuvre d'une mesure AVDL ou ASLL (avant/au moment du relogement et dans le logement) ;
- \ etc...

NB : le rapport social n'est pas obligatoire pour une demande de logement social.

IL EST UN ÉLÉMENT DE DIALOGUE ET DE COMPRÉHENSION COMMUNE PLUS GÉNÉRALE ENTRE BAILLEURS ET ASSOCIATIONS sur :

- \ Les droits et les devoirs d'un locataire ;
- \ Les obligations réglementaires et légales pour entrer dans un logement social ;
- \ Les différents acteurs qui agissent autour du futur locataire.

IL APPORTE DES ÉLÉMENTS DE CONNAISSANCE sur l'accès au logement social :

- \ Pour le travailleur/intervenant social qui accompagne le ménage ;
- \ En vue de mieux informer le ménage, voire d'organiser des ateliers logement collectifs.

Il peut ainsi être utilisé dans le cadre de formations à destination des professionnels du secteur.

IL PEUT SERVIR À SE REPÉRER ET, SI BESOIN, À ORIENTER LES PERSONNES EN DEMANDE DE LOGEMENT VERS LES BONS INTERLOCUTEURS (prioritairement un travailleur social associatif ou un travailleur social de secteur). Son utilisation a été pensée pour être la plus simple et en même temps la plus détaillée possible.

IL FACILITE L'ÉVALUATION DE LA SITUATION DU MÉNAGE, entre le moment où celui-ci recherche un logement (quelle que soit sa situation : hébergement, urgence) et la présentation de sa situation en commission d'attribution par exemple, ou encore pour le maintien dans un logement.

Enfin, en dehors des conditions réglementaires requises, la fiche d'évaluation n'est pas une liste de conditions à remplir pour entrer dans un logement. Ce n'est pas non plus une garantie concernant la situation des ménages une fois entrés dans le logement. Il s'agit de faire un pari positif sur la poursuite des parcours.

DE L'USAGE DES NOTICES

Chaque fiche de ce document contient des notices.

Celles-ci ont pour objectif d'apporter des précisions sur des aspects légaux ou réglementaires, des conseils ou explications sur le sens et les objectifs des questions posées. Elles constituent ainsi un guide à l'attention des professionnels dans la prise en main et l'utilisation de cet outil.

Quelques repères pour la rédaction d'une note sociale liée au logement

Sachant qu'une évaluation s'écrit **en fonction de l'objectif visé, et du destinataire**, les informations à fournir (et les justificatifs) sont fonction de ces éléments, et ne doivent pas aller au-delà.

Les bailleurs sociaux ont besoin d'éléments leur permettant d'évaluer les éventuels besoins d'accompagnement du ménage quant **à ses futures obligations de locataire** : payer son loyer, respecter les règles d'occupation sereine du logement et les règles de vie en collectivité.

N'indiquez que les éléments de la situation qui semblent pertinents au regard du logement, principalement :

▮ Les éléments factuels attestant de l'assimilation par le ménage des obligations inhérentes à la location : paiement du loyer et des charges, respect du règlement, appropriation des lieux... ;

▮ La dynamique engagée par le ménage (adhésion à l'accompagnement, progression et évolution de la situation...).

Une évaluation donne des éléments sur la situation d'une personne qui est accompagnée. **Il est alors indispensable que la personne au sujet de laquelle la note sociale est rédigée soit en accord avec la transmission des informations et leur nature.** Il est donc important de coproduire la note avec la personne. La co-signature est recommandée, lorsqu'elle est possible.

RÈGLEMENT GÉNÉRAL SUR LA PROTECTION DES DONNÉES (RGPD)

Le nouveau cadre posé par le **RGPD s'applique depuis le 25 mai 2018**. Il s'inscrit dans la continuité des règles et principes déjà en place en France depuis 1978, et au niveau européen depuis 1995, retranscrites dans la Loi Informatique et libertés modifiée en 2004 et 2016.

Le RGPD **renforce les droits des citoyens européens**, notamment en leur donnant plus de contrôle sur leurs données personnelles :

- par de nouveaux droits : **droit à l'oubli numérique, droit à l'effacement, droit à la portabilité** ;
- par l'introduction d'un principe de responsabilité des différents acteurs du traitement des données à caractère personnel (« accountability ») ;
- par un **renforcement de la place du consentement** : la personne concernée est mieux à même de contrôler l'utilisation de ses données personnelles ;
- par un **renforcement des règles de transparence** : les personnes concernées disposeront d'une information préalable plus complète et accessible ;
- il rend ainsi plus exigeante l'application de la législation en matière de protection des données personnelles.

Vous trouverez des explications simples et opérationnelles, ainsi que des modèles sur le site de la CNIL : <https://www.cnil.fr/fr/rgpd-par-ou-commencer>.

L'ensemble des exemples cités dans cet encadré, sauf mention contraire, proviennent du « **pack de conformité – Logement social** » de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

QUEL IMPACT POUR L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ?

« Un accompagnement individualisé et adapté proposé à une personne peut nécessiter de disposer d'informations qui la concerne, en particulier sur les difficultés qu'elle peut rencontrer. Compte tenu de **la sensibilité de ces données, susceptibles d'entraîner une forme de stigmatisation des personnes concernées, souvent vulnérables**, [celles-ci sont identifiées comme « à risques » dans le Règlement Général sur la Protection des Données]. Leur traitement automatisé fait l'objet d'une attention particulière de la CNIL » et du RGPD.

Ainsi, les informations collectées dans le cadre d'un suivi social doivent être « **adéquates, pertinentes et limitées à ce qui est nécessaire au regard des finalités poursuivies**. »⁴ Les informations qui n'ont pas d'incidence sur la compréhension des difficultés de la personne ou sur les aides qui pourraient lui être proposées ne doivent donc pas être enregistrées. « L'accompagnement social répondant à des besoins individuels, la nature des informations collectées dépendra de la situation sociale de chaque personne et des demandes éventuellement formulées. »

UNE DURÉE DE CONSERVATION LIMITÉE ET ADAPTÉE À L'OBJECTIF POURSUIVI PAR LE TRAITEMENT

Les données doivent être conservées sous une forme permettant l'identification des personnes concernées **pendant une durée n'excédant pas celle nécessaire aux finalités pour lesquelles elles sont enregistrées**⁵. Ainsi, « les informations collectées pour l'attribution d'un logement ou dans le cadre d'un accompagnement social ne doivent pas être conservées indéfiniment. La durée de conservation dépend en général du délai nécessaire à l'obtention d'un logement ou du temps nécessaire pour trouver des solutions aux besoins des personnes dans le cadre de leur accompagnement social. Aussi, les données à caractère social doivent être supprimées dès lors que la décision d'attribution, d'adaptabilité ou de mutation d'un logement a été prise ou à la fin du suivi social. »

CONSENTEMENT, INFORMATION DES PERSONNES ET ACCÈS AUX DONNÉES

« Les personnes faisant l'objet d'une appréciation sur les difficultés sociales qu'elles rencontrent doivent impérativement en avoir été préalablement informées. » Elles doivent également être informées de l'utilisation qui sera faite des données collectées (destinataire des données, finalités poursuivies, catégories des données collectées) ; de leur droit d'accès, de rectification, d'opposition et de limitation à ces données et de l'absence de préjudice en cas de retrait du consentement.

Les personnes doivent également exprimer leur accord par une déclaration ou un acte positif clair, ce qui peut prendre la forme d'une déclaration écrite ou orale, d'une case à cocher, etc..

« En tout état de cause, chaque intervenant ne doit accéder qu'aux données strictement nécessaires à l'accomplissement de sa mission. Par exemple, lorsqu'une évaluation sociale est effectuée à la demande de la commission d'attribution, seul le conseiller doit avoir accès à l'évaluation sociale intégrale. La commission ne doit être destinataire que des données administratives et des informations sur le type de démarches entreprises, l'ouverture d'un droit, ou encore la décision préconisée par le conseiller. »

4. Article 5.1.c, RGPD

5. Article 5.1.e, RGPD

1

S'ASSURER QUE LE MÉNAGE REMPLIT LES CONDITIONS RÉGLEMENTAIRES POUR ACCÉDER À UN LOGEMENT SOCIAL



En dehors des conditions réglementaires requises, la fiche d'évaluation n'est pas une liste de conditions à remplir pour entrer dans un logement. Ce n'est pas non plus une garantie concernant la situation des ménages une fois entrés dans le logement.

1. LES CONDITIONS À REMPLIR POUR LE DEMANDEUR ET LES PERSONNES MAJEURES APPELÉES À VIVRE DANS LE LOGEMENT

- être en situation régulière sur le territoire,
- avoir des revenus qui ne dépassent pas les plafonds de ressources réglementaires fixés annuellement pour l'attribution d'un logement social.

Vous trouverez davantage de précisions sur ces conditions et les pièces justificatives à fournir dans l'[arrêté du 6 août 2018](#) (relatif au nouveau formulaire Cerfa de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives à fournir pour l'instruction de la demande de logement locatif social).

NOTICE 1.1

LES DOCUMENTS D'IDENTITÉ ET DE SÉJOUR PERMETTANT LA SIGNATURE D'UN BAIL EN LOGEMENT SOCIAL

Pour les Français

La **carte nationale d'identité** (CNI) ou Passeport Français en cours de validité.

Pour les Européens (UE)

Le **titre Européen en cours de validité** ; carte d'identité européenne en cours de validité avec une **ouverture du droit au séjour**.

Pour les étrangers hors UE

Les documents principaux fixant les conditions de permanence sur le territoire français sont :

- la carte de résident
- la carte de séjour temporaire
- le récépissé de demande de renouvellement de l'un des titres
- le récépissé délivré au titre de l'asile d'une durée de trois mois renouvelables avec mentions spécifiques
- certains Visas, etc.

Liste exhaustive des documents : [arrêté du 1^{er} février 2013](#) fixant la liste des titres de séjour prévue au 1^{er} de l'article R.441-1 du code de la construction et de l'habitation.

ATTENTION — préciser uniquement la situation de la personne à l'instant T. Il n'est pas nécessaire d'expliquer le parcours.

NOTICE 1.2

LES PLAFONDS DE RESSOURCES

Ils sont réactualisés chaque année au 1^{er} janvier. Le montant des ressources à prendre en considération est égal à la somme des revenus fiscaux de référence (RFR) de chaque personne composant le ménage au titre de l'année N-2. Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année N-1 ou des revenus des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année N-2.

NOTICE 1.3

CAS DES PERSONNES BÉNÉFICIAIRES D'UNE PROTECTION INTERNATIONALE

Les titulaires d'une protection internationale (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 sur leur carte de séjour temporaire.

Les personnes bénéficiaires de la protection subsidiaire justifieront de leur statut en fournissant la décision de l'OFPRA 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, à l'exception d'attestation sur l'honneur (source : arrêté du 6 août 2018).

Commentaires / Notes

2. LES DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES À FOURNIR POUR LES PERSONNES EN COURS DE SÉPARATION OU SÉPARÉES (Réf. : article L441-1 du CCH)

NOTICE 2.1

CAS GÉNÉRAL

1) Pour les ménages mariés :

- SOIT**
- Un document d'avocat attestant que la procédure de divorce est en cours (Art. 113 loi ELAN) ;
 - L'ordonnance de non-conciliation en cours de validité ;
 - Le jugement de divorce. *Il est conseillé de s'assurer que la retranscription a bien été faite dans l'état civil (demande à faire par un avocat) afin que le document soit opposable aux tiers, levant ainsi les freins éventuels à l'accès au logement. Ce document ne peut toutefois pas être exigé par les bailleurs ;*
 - Une copie de la saisine au juge aux affaires familiales (JAF).

✓ En cas de divorce par consentement mutuel :

- SOIT**
- Une copie de la convention envoyée au juge, accompagnée de l'accusé de réception du greffe ;
 - Une attestation de dépôt de la convention de divorce au rang des minutes du notaire (Art 1148 du code de procédure civile) qui atteste de l'engagement de la procédure.

2) En cas de rupture de PACS :

- SOIT**
- Un récépissé d'enregistrement : document remis aux intéressés par le greffier ou le notaire qui procède à l'enregistrement de la dissolution du PACS.
 - La déclaration de la rupture faite à l'officier d'état civil ou au notaire instrumentaire (Art. 113 loi ELAN)

3) En cas de violences conjugales :

- SOIT**
- Une ordonnance de protection : prononcée par le juge des affaires familiales (JAF), d'une durée de 6 mois avec une possible reconduction (si le JAF a été saisi pour une requête en divorce, en séparation de corps ou relative à l'exercice de l'autorité parentale).
 - Un dépôt de plainte faisant suite à ces violences. Ce dépôt de plainte est valable sans condition de durée. Le dépôt d'une main courante ne suffit pas dans ce cadre.

Nota Bene

Depuis 2014 (loi ALUR), en cas de séparation du ménage, la personne qui était mentionnée dans la DLS mais non titulaire de la DLS a le **droit de récupérer l'ancienneté de la demande de logement social, que ce soit elle qui ait quitté le logement ou son ancien.ne conjoint.e** : « *Si une demande a été déposée par l'un des membres du couple avant la séparation et qu'elle mentionnait l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée au bénéfice de l'autre membre du couple lorsqu'il se substitue au demandeur initial ou lorsqu'il dépose une autre demande dans le cas où le demandeur initial maintient sa propre demande.* » (cf. article L.441-1 du CCH).

Le ménage devra se rendre à un guichet pour effectuer une demande de duplication : « *Dans le cas d'une séparation (divorce ou rupture de PACS), le guichet enregistreur devra demander au co-titulaire présent s'il souhaite déposer, comme demandeur principal, une nouvelle demande de logement social, auquel cas le guichet procédera à une **duplication de la demande initiale** pour création d'une demande suite à une séparation (garantissant la conservation de l'ancienneté de la demande), avant de supprimer le co-titulaire de la demande initiale, conformément à l'article L. 441-1 du CCH.* »

Tous les documents étrangers doivent être traduits (et certifiés). La retranscription sur l'état civil est recommandée mais pas obligatoire.

Lorsque la séparation est attestée par les documents cités plus haut, « *les seules ressources à prendre en compte sont celles du requérant au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du nouveau contrat* » (cf. article L.441-1 du CCH, 2^e paragraphe).

NOTICE 2.2

CAS DES PERSONNES SÉPARÉES GÉOGRAPHIQUEMENT (CONJOINT.E À L'ÉTRANGER)

Lorsqu'il y a une séparation géographique, il est d'usage de fournir une « attestation de résidence » du pays d'accueil afin de permettre l'examen de la situation par les services instructeurs du bailleur.

1) Souhait de rester séparés géographiquement ou conjoints disparus

Point de vigilance : Il existe un vide juridique pour les personnes mariées, souhaitant le rester mais séparées géographiquement.

Les bailleurs sociaux considèrent qu'il existe une incohérence entre les informations de la demande de logement (célibataire) et les justificatifs fournis (statut « marié-e » sur les avis d'imposition).

Pour attribuer un logement de taille adaptée, le bailleur a besoin de connaître le nombre de personnes amenées à occuper le futur logement. Or ces personnes doivent être en situation régulière sur le territoire français, ce qui n'est pas nécessairement le cas quand elles vivent à l'étranger.

Dans ce cas précis, il est fortement conseillé de **vous rapprocher du bailleur** en amont pour expliquer la situation. Si les personnes vivent séparées géographiquement (qu'il s'agisse de leur souhait ou d'une disparition du conjoint) et souhaitent le maintien du mariage, elles pourront (non obligatoirement) fournir une attestation de vie à l'étranger et un engagement à ne pas venir s'installer en France, ou une preuve de disparition.

Depuis la loi ELAN, ce vide juridique ne s'applique plus pour les personnes réfugiées et mariées résidant seules sur le territoire français. La situation de la seule personne réfugiée pourra être prise en compte dans le cadre de l'attribution d'un logement social.

2) Souhait de regroupement familial ou de rapprochement familial (pour les réfugiés)

REGROUPEMENT FAMILIAL : il faut joindre les justificatifs des démarches entamées.

Le bailleur ne prendra en compte la famille **qu'une fois le regroupement autorisé**.

La position de l'USH est la suivante (2013) : « *Au moment de l'instruction de la demande, la condition de régularité de séjour devra être vérifiée uniquement pour le demandeur. Dès lors que le candidat précise que sa demande est présentée dans le cadre d'une procédure de regroupement familial et qu'au stade de l'instruction de la Demande de Logement Social (DLS) il produit le justificatif afférent (attestation de dépôt de la demande), son conjoint est considéré comme « personne appelée à vivre dans le logement » et, par conséquent, le titre de séjour de chacun des époux doit être produit.* »

RAPPROCHEMENT FAMILIAL POUR LES RÉFUGIÉS : ce statut permet d'obtenir systématiquement un rapprochement familial : le bailleur est donc assuré que la famille va arriver et peut attribuer un logement de taille adaptée. Il faut joindre les justificatifs correspondants :

- demande de visa de long séjour,
- passeport,
- justificatif de la protection accordée par l'OFPRA,
- attestation établissant le lien familial.

3) Souhait de séparation

Les jugements de divorce devront être entamés en fonction du cadre légal applicable (du pays d'origine) et devront être traduits et certifiés. La retranscription sur l'état civil est recommandée mais non obligatoire.

Commentaires / Notes

3. LES CONDITIONS À REMPLIR POUR LES ENFANTS ÉTRANGERS PRIS EN COMPTE DANS LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Le mineur étranger qui réside en France n'est pas soumis à l'obligation de titre de séjour. La régularité de son entrée sur le territoire sera néanmoins importante, afin de pouvoir ouvrir les droits aux prestations familiales et sociales.

NOTICE 3.1

La situation doit être étudiée au regard de la solvabilité du ménage et pas uniquement au regard de l'ouverture ou non des droits par la CAF.

Commentaires / Notes

En fonction de la situation, le ménage devra effectuer des démarches pour que les pièces justificatives apportées au bailleur soient en concordance avec les informations transmises dans le rapport social, et avec celles figurant sur tous les autres documents officiels (avis d'imposition, etc.).

Il est également conseillé de s'assurer que la demande de logement social (DLS) soit bien à jour et en correspondance avec les souhaits de la famille.

Pour les personnes en situation de handicap physique, il convient de préciser dans le document annexe à la DLS les éventuels besoins d'adaptation du logement.

COMPRENDRE LA TRAJECTOIRE RÉSIDENTIELLE DU MÉNAGE



En dehors des conditions réglementaires requises, la fiche d'évaluation n'est pas une liste de conditions à remplir pour entrer dans un logement. Ce n'est pas non plus une garantie concernant la situation des ménages une fois entrés dans le logement.



Quel est votre parcours résidentiel (les 2 dernières années suffisent) ?

(statut : hébergé, locataire propriétaire..., expérience antérieure de logement autonome)



NOTICE

Cette question est posée dans le but de connaître le besoin en accompagnement (ou non) du ménage. Il n'est pas nécessaire de relater tout l'historique du parcours de la personne, qui ne présente pas forcément d'intérêt pour l'évaluation ou l'accès au logement.

N'indiquez que les éléments de la situation qui semblent pertinents au regard de la future occupation du logement. Il faut toujours garder à l'esprit le destinataire de l'écrit : un bailleur/un gestionnaire de logement. Il est intéressant de parler du parcours résidentiel ascendant (ou de l'absence de résidence, mais du maintien de la mobilisation). Il est également intéressant de pouvoir expliquer, s'il y a eu des difficultés de stabilité résidentielle et quels sont les réflexes pris.

Dans le cas d'un parcours d'hébergement à l'hôtel, en structure, chez un tiers : il est intéressant d'indiquer la durée et l'évolution de la situation sociale pendant cette période. Le cas échéant, il est à mettre en avant la situation des ménages ayant maintenu des démarches visant à la stabilité de la situation/des ressources dans un contexte difficile et instable d'hébergement.

Dans tous les cas, il est recommandé de mettre en avant la dynamique engagée par le ménage (adhésion à l'accompagnement, progression et évolution de la situation...).

Tout changement de situation doit être signifié et une cohérence doit être cherchée entre les éléments présentés dans cette évaluation et les documents justificatifs.

Commentaires / Notes



Si vous avez perdu/quitté votre précédent logement, quelles en sont les raisons ?
(décohabitation, expulsion, séparation...)



NOTICE

En cas d'expulsion en cours, il est important d'en expliquer les motifs (expliquer ce qui a causé les difficultés, par exemple une perte d'emploi, une séparation, etc. sans pour autant entrer dans les détails de la vie privée) et surtout ce qui a été mis en place depuis pour faire face aux difficultés (dette encadrée, échéanciers, travail sur la gestion budgétaire/les motifs de l'expulsion, etc.).

(Il est possible ici de faire le lien avec la partie budget de la fiche 3).

En posant cette question, vous pouvez également évaluer quels sont les documents administratifs qui manquent et expliquer au ménage quelles démarches effectuer pour les obtenir. Tout ceci dans le but de remplir les conditions administratives requises pour accéder au logement.

Il est également important de vérifier que l'adresse du ménage est à jour sur les documents en lien avec le parcours (avis d'imposition, CAF, fiche de salaire, etc...). Le cas échéant, le bailleur a en effet besoin de comprendre la raison de la multiplicité des adresses du ménage afin de s'assurer qu'il n'y a pas de dettes locatives antérieures non encadrées, de co-solidarité de bail en cours ou que le ménage a bien donné congé de son ancien bail...

Commentaires / Notes

La question du handicap n'est pas abordée ici, celle-ci faisant l'objet d'un document annexé à la DLS. Il faut cependant noter l'importance de veiller à ce que ce document soit toujours à jour.

APPRÉHENDER LA CONNAISSANCE, PAR LE MÉNAGE, DES DROITS ET OBLIGATIONS D'UN LOCATAIRE



Connaissez-vous les trois motifs de résiliation d'un bail ? (défaut de paiement de loyer, défaut d'assurance et troubles de voisinage)



NOTICE

Cette question permet d'aborder les trois points suivants, et le cas échéant d'informer le ménage sur :

- les **conséquences en cas de non-paiement du loyer**, qui peuvent aller jusqu'à la procédure d'expulsion.

Il peut être utile de rappeler à quoi servent le loyer et les charges (cf. plaquette AORIF « Pourquoi votre loyer est la dépense prioritaire de votre budget ? »)

- l'**obligation de contracter une assurance habitation**
- les **troubles de voisinage** : voir si la personne, ainsi que l'ensemble des occupants du logement, est sensibilisée aux relations de bon voisinage et au respect des règles de vie en collectivité (tranquillité, utilisation partagée des parties communes, respect des équipements collectifs et du règlement intérieur, propreté des parties communes et espaces extérieurs, le cas échéant tri sélectif...).

Commentaires / Notes

Conseil : échanger avec le ménage sur ses connaissances relatives à l'entretien du logement : réparations à la charge du locataire, entretien, hygiène, ...

NOTICE

Aborder ce thème de l'entretien du logement sans être questionnant permet d'informer le ménage et d'évaluer son besoin en accompagnement sur le sujet.

Commentaires / Notes

Conseil : être présent au moment de la signature du bail, pour s'assurer de la bonne compréhension de celui-ci par le ménage, mais également dès la visite du logement, afin de lever de potentielles craintes et de répondre aux questions du ménage.

3

PRÉPARER LE MÉNAGE À ASSUMER FINANCIÈREMENT SON LOGEMENT⁶



En dehors des conditions réglementaires requises, la fiche d'évaluation n'est pas une liste de conditions à remplir pour entrer dans un logement. Ce n'est pas non plus une garantie concernant la situation des ménages une fois entrés dans le logement.

Financièrement,



Disposez-vous de revenus ou de ressources stables qui vous permettent d'assumer le paiement du loyer et des charges :



- Êtes-vous salarié, avez-vous une activité rémunérée (auto-entrepreneur par exemple) ou êtes-vous retraité ? Quel type de contrat de travail avez-vous actuellement ? Quel est le montant de vos revenus ?

Si les activités professionnelles des deux dernières années permettent de valoriser le parcours du demandeur, il est possible de lui demander ces contrats.

OU

- Bénéficiez-vous de revenus de transfert (ARE (si oui, durée), minima sociaux, prestations familiales...) ? Le cas échéant, à quelle date prend fin le versement de ce revenu de transfert ?

Commentaires / Notes

6. Sources : Guide de l'accès au logement à l'usage des travailleurs sociaux- SIAO 75- mai 2017 ; Référentiel l'accès au logement – Espérer 95- SIAO 95 – septembre 25.



Le cas échéant, avez-vous engagé des démarches en vue de stabiliser/faire évoluer vos ressources ?



NOTICE 1

Ces questions sont posées dans le but de réaliser, dans la mesure du possible, une projection à court et moyen terme (maximum 6 mois) sur les revenus des ménages et d'identifier ainsi les difficultés éventuelles du ménage à payer le loyer.

Les bailleurs cherchent en effet à s'assurer que le ménage ne soit pas mis en difficulté dès l'entrée dans les lieux comme dans les premiers mois suivant l'installation et d'anticiper les relais à mettre en place sur le nouveau territoire.

Il pourra ainsi être opportun de fournir une estimation des nouvelles ressources et de la future situation budgétaire (APL / taux d'effort / reste-pour-vivre / Réduction de Loyer de Solidarité) afin d'appuyer le dossier en CAL en démontrant que le logement proposé restera adapté.

Dans tous les cas, démontrez la dynamique engagée par le ménage (adhésion à l'accompagnement, progression et évolution de la situation...).

NOTICE 2

Cette question est également posée dans le but de s'assurer de l'ouverture des droits sociaux du ménage pour obtenir les aides adéquates à sa situation (prime d'activité, RSA...) et/ou les soutiens nécessaires.

NOTICE 3

Lors d'une séparation, seules les ressources du demandeur sont prises en compte.

Commentaires / Notes

La gestion du budget logement doit être travaillée avec le ménage.



Versez-vous régulièrement et intégralement votre participation à l'hébergement / votre redevance / votre loyer ?



NOTICE

Cette question permet d'aborder avec le ménage la gestion de son budget et de mesurer sa compréhension à prioriser le paiement de sa redevance/loyer afin d'éviter une résiliation du bail. Elle rejoint la question de sa connaissance des droits et obligations du locataire et des motifs de résiliation du bail.

Il est conseillé de joindre une quittance. Pour les personnes hébergées ou en logement de transition, l'attestation de paiement de la participation financière ou de redevance ne constitue pas une pièce obligatoire mais la fournir peut rassurer le bailleur.

En cas de non-paiement ponctuel, il est conseillé de joindre un document explicatif sur les difficultés rencontrées et la dynamique globale de la famille.

De plus, les démarches à réaliser en cas de difficulté de paiement du futur loyer peuvent être abordées.

Commentaires / Notes



Connaissez-vous les autres dépenses liées au logement hors loyer : charges, eau, énergie (gaz, électricité...), assurance, taxe d'habitation ?



NOTICE

Cette question permet de prendre conscience du coût réel du logement et d'aborder notamment la consommation raisonnée d'énergie et d'eau.

Commentaires / Notes



Avez-vous anticipé les frais éventuels liés à votre installation et votre aménagement intérieur (meubles et électroménagers de première nécessité, dépôt de garantie, garantie de loyer, démarches pour obtenir des aides à l'accès....) ?



NOTICE

Cette question a pour objectif de sensibiliser le ménage aux coûts exceptionnels engendrés par l'entrée dans un logement et d'évoquer les possibilités d'aide avec lui :

- FSL : dépôt de garantie, forfait installation, cautionnement...
- Aides d'Action Logement : avance et garantie LOCAPASS, Mobili jeune, ...
- Fonds d'action sociale du travail temporaire (FASTT)
- Aides de la CAF : prêt d'équipement mobilier et/ou ménager
- Épargne
- etc.

Commentaires / Notes



Si vous avez des dettes en cours, avez-vous engagé une démarche de gestion ou d'apurement ?



NOTICE

Si la personne a des dettes importantes et que cela risque de la mettre en difficulté dans le cadre de l'accès au logement, il est recommandé de le signaler, et surtout de faire part de l'avancement de la prise en charge de la dette (ex : dossier de surendettement en cours, échéancier de remboursement établi)⁸.

Cette question permet également de mettre en place, si cela n'a pas été fait, les mesures d'accompagnement à la résorption de la dette, par exemple :

- Fonds de Solidarité Logement
- Action logement : prêt pour allègement temporaire de quittance
- Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé
- Mesure d'Accompagnement Judiciaire
- Mesure d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)
- Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)
- etc.

Nota Bene

Le bailleur n'est pas en droit d'exiger les documents relatifs à un plan de surendettement ou aux dettes contractées par un ménage⁹, mais fournir ces informations peut être utile pour montrer les démarches entreprises depuis.

Commentaires / Notes

8. Paragraphe extrait de « Référentiel l'accès au logement – Espérer 95-SIAO 95 – septembre 2017 », p.79

9. Idem.

Conseil : Dans le but de travailler le futur budget logement, vous pouvez également échanger avec le ménage sur les éventuels crédits en consommation qu'il aurait contractés et qui sont en cours. Attention : ces informations feront uniquement l'objet d'un échange entre le travailleur/intervenant social et le ménage afin de ne pas le mettre en difficulté dès l'accès à un logement. **Elles ne doivent en aucun cas figurer dans le rapport social transmis au bailleur.**



Que feriez-vous si vous vous retrouviez en difficulté pour payer votre loyer ?



NOTICE

Cette question permet d'aborder les démarches possibles en cas de difficultés financières, notamment en insistant sur la possibilité de faire appel au bailleur et/ou à un travailleur social dès les premières difficultés pour éviter que la situation ne s'aggrave.

Commentaires / Notes

FOCUS

« ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE D'UN MÉNAGE » : TAUX D'EFFORT ET RESTE-POUR-VIVRE ⁹

CALCULER LE TAUX D'EFFORT ET LE RESTE-POUR-VIVRE

Le **taux d'effort net** est un indicateur **largement répandu** et prévu dans la loi, utilisé pour mesurer le poids que représente le logement dans le budget d'un ménage.

Pris isolément, il reste cependant **peu significatif** dans l'appréciation des capacités économiques d'un ménage à s'insérer durablement dans le logement, car il ne prend notamment pas en compte les capacités de certains ménages (notamment les personnes isolées) à supporter un taux d'effort plus élevé.

TAUX D'EFFORT =

$$\frac{(\text{loyer principal} + \text{loyer annexes} + \text{charges}^1 + \text{montant de la contribution du locataire}^2 - \text{APL})}{\text{Ressources totales des personnes qui vivent au foyer}} \times 100$$

¹ récupérables + si consommations d'eau et de chauffage individualisées, forfait selon taille du logement et nombre de personnes qui vivent au foyer.

² montant de la contribution du locataire en contrepartie des travaux d'amélioration énergétique réalisés par le bailleur (cf. arrêté du 10 mars 2011).

Les acteurs du logement tendent donc à utiliser un **autre indicateur (non prévu par la loi, relevant donc des usages)**, appelé « reste-pour-vivre », qui vise à **mesurer le revenu disponible dans un ménage pour les autres dépenses que celles liées au logement** (santé, alimentation, vêtements, transport, scolarité...).

L'AORIF, l'association professionnelle au service des organismes Hlm d'Ile-de-France, a élaboré en inter-bailleurs, en lien avec les différents réservataires et acteurs de l'insertion, un référentiel pour « apprécier les capacités économiques des demandeurs » qui définit un **mode de calcul harmonisé du « reste-pour-vivre dans le logement social en Ile-de-France »**. L'objectif est de tendre à une harmonisation de ce mode de calcul entre les bailleurs.

Cet indicateur économique doit s'inscrire dans une **analyse plus globale de la situation du ménage**. Il doit s'apprécier au regard de la **composition du ménage**, exprimée en « unités de consommation », et être **ramené à un montant journalier**.

9. Extraits de : AORIF, Référentiel francilien pour apprécier les capacités économiques des demandeurs, Octobre 2016

Le calcul des ressources et des charges liées au logement préconisé est le suivant :

RESSOURCES	CHARGES LIÉES AU LOGEMENT
<ul style="list-style-type: none">• salaires• revenus de travail non salarié• pension de retraite• pension d'invalidité• indemnisation chômage• bourse étudiante• indemnités journalières• prestations sociales et familiales• pensions alimentaires (reçues et/ou versées)• revenus / déficit fonciers	<ul style="list-style-type: none">• loyer hors charge• charges locatives• dépenses individuelles d'énergie et de fourniture d'eau• déduction de l'APL

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le nombre de jours retenu par mois est de 30 jours.

L'équation générale retenue pour le calcul du reste-pour-vivre se présente comme suit :

$$\frac{[\text{ressources totales} - (\text{loyer} + \text{charges} - \text{APL})]}{\text{jours}}$$

UTILISER LE TAUX D'EFFORT ET LE RESTE-POUR-VIVRE DANS L'ANALYSE GLOBALE DE LA SITUATION DU MÉNAGE

Taux d'effort et reste-pour-vivre doivent être considérés comme les **indicateurs d'une éventuelle fragilité économique du ménage, et non pas des seuils d'exclusion ou d'acceptation automatiques dans le parc social**. En effet, ces indicateurs s'inscrivent dans une analyse plus globale de la situation (cf. présent document) permettant d'appréhender plus finement la situation ainsi que la trajectoire du ménage. Dans certains cas, par exemple, les ménages s'acquittaient précédemment d'un loyer plus élevé que celui du logement proposé (dans le parc privé ou en Solibail par exemple), afin d'attester de leur capacité à payer le loyer futur.

4

ABORDER AVEC LE MÉNAGE SON NOUVEL ENVIRONNEMENT



En dehors des conditions réglementaires requises, la fiche d'évaluation n'est pas une liste de conditions à remplir pour entrer dans un logement. Ce n'est pas non plus une garantie concernant la situation des ménages une fois entrés dans le logement.

NOTICE GÉNÉRALE DE LA FICHE

Cette fiche peut être utilisée lors de l'accompagnement du ménage en amont d'une proposition de logement pour accompagner sa démarche d'autonomisation.

Les questions suivantes permettent également d'identifier les besoins d'accompagnement liés à l'appréhension d'un nouvel environnement et le cas échéant, les réponses appropriées à envisager (ex : travailleur social de secteur, bénévolat de proximité...).



Savez-vous comment repérer les services collectifs de proximité (transports, mairie, école...) lorsque vous emménagez dans un nouveau quartier ?



Commentaires / Notes

Conseil : Au moment de la proposition d'un logement, période souvent déstabilisante pour les ménages, il est conseillé à l'intervenant/travailleur social de proposer au ménage de l'accompagner dans la visite du logement et du quartier. Cela aura un effet rassurant et contribuera à prévenir les éventuels refus de propositions.



Si vous rencontrez des difficultés pour vous repérer et/ou vous adapter à votre nouveau quartier, à qui ferez-vous appel ?



NOTICE

Cette question a pour objectif de mesurer si le ménage est autonome ou dispose de relais et d'appui pour s'adapter dans son nouvel environnement et d'aborder avec lui les services auxquels il peut prétendre dans son nouveau quartier.

C'est également l'occasion d'évoquer le rôle des gardiens.

Commentaires / Notes

5

QUALIFIER LE BESOIN EN ACCOMPAGNEMENT DU MÉNAGE



En dehors des conditions réglementaires requises, la fiche d'évaluation n'est pas une liste de conditions à remplir pour entrer dans un logement. Ce n'est pas non plus une garantie concernant la situation des ménages une fois entrés dans le logement.

Nota Bene

Certaines questions de cette fiche peuvent ne pas concerner le ménage, en fonction de l'étape à laquelle il se trouve dans le circuit de l'accès au logement.

Au vu de la note sociale, quels sont les besoins en accompagnement lié au logement du ménage et quels sont les axes à travailler ?

Commentaires / Notes

Quels sont les dispositifs et structures déjà mobilisés ou à mobiliser pour l'accès au logement prioritaire ?

(Accord Collectif Départemental, Action Logement pour les salariés et demandeurs d'emploi, Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation, etc.)

Commentaires / Notes

Le ménage est-il reconnu prioritaire au titre du DALO ? Depuis quand ? Dans quel département ?

Commentaires / Notes

Quels sont les dispositifs d'accompagnement liés au logement déjà mobilisés et/ou à mobiliser ?

(ASLL, AVDL, autres)

Commentaires / Notes

Conseil : au moment de la signature du bail, il est important de communiquer les coordonnées du ou des référent(s) de la famille.

Signature du ménage

Signature du référent



DÉCEMBRE 2018



Affil

Association francilienne pour favoriser l'insertion par le logement

15, rue Chateaubriand, 75008 Paris

tel : 07 84 68 91 72

www.affil.fr