



En partenariat avec la FONDATION ABBÉ PIERRE

**VOUS AVEZ DES DIFFICULTÉS POUR ACCÉDER À UN  
LOGEMENT OU POUR VOUS MAINTENIR DANS VOTRE  
LOGEMENT !**

**LES EXPLICATIONS POUR VOUS PERMETTRE DE MIEUX  
COMPRENDRE :**

**# CE QUE « CRISE DU LOGEMENT » VEUT DIRE . . .  
# VOS DIFFICULTÉS ACTUELLES EN MATIÈRE DE  
LOGEMENT**

**LA CRISE DU LOGEMENT N'EST PAS QU'UNE EXPRESSION pour vous...Elle renvoie à des difficultés concrètes en matière de logement qui occasionnent des problèmes quotidiens :**

> **Des difficultés à accéder à un logement**, que ce soit un logement du parc privé, du parc social notamment, en raison du manque de logements disponibles, de son coût et des critères d'accès à ces différents types de logements; Les délais d'obtention d'un logement dans le parc HLM notamment entraînent le recours à des « toits d'attente » plus ou moins précaires (hébergement, dépannage chez des tiers, squat, sans-abrisme)

> **Des risques de perte de son logement**, en raison de difficultés économiques (impayés de loyers et expulsion locative) familiales (rupture ou décohabitation parentale, séparation ou divorce, décès du conjoint) liées à des problématiques de santé et également à des problématiques liées à la mauvaise qualité du logement (insalubrité, taudis, plomb, indécence)

> **Des difficultés à changer de logement**

l'évolution des parcours de vie rend le logement occupé inadapté, en raison de l'élargissement familial ou au contraire de sa réduction : séparation et garde des enfants confiée à l'autre conjoint, à la diminution ou perte de ressources qui rend difficile d'assumer un loyer devenu trop cher, à un problème de santé invalidant qui demande une adaptation nouvelle du logement, à un problème d'environnement (immeuble, quartier), etc

**LE LOGEMENT ...**

**C'est un besoin**, celui d'un lieu de vie, permettant sécurité, vie intime et sociabilité

**C'est un droit**, consacré par des lois et notamment la Loi DALO depuis mars 2007

**Mais c'est également un produit**, qui a un prix pour vous et également un coût de construction et de gestion pour le propriétaire.

## LE MARCHÉ DU LOGEMENT, de quoi parle-t-on ?

De l'ensemble des offres de logement, de nature et de conditions d'accès différenciées qui vont du parc locatif d'hébergement (foyers, centre d'hébergement d'urgence, CHRS, logements temporaires), du parc locatif social (HLM), du parc locatif privé, jusqu'au parc accessible à la propriété.

## QUAND PEUT-ON PARLER DE « CRISE DU LOGEMENT » ?

Lorsqu'il y existe un manque important de logements dû à une demande beaucoup plus importante que l'offre sur le marché immobilier. **C'est le cas en France depuis 1980 !**

En économie, quand l'offre en réponse à un besoin à satisfaire devient rare, cette rareté définit la valeur de ce besoin. A l'échelle du logement, la pénurie d'offres d'habitat depuis une vingtaine d'années a augmenté la valeur du logement et a ainsi entraîné une augmentation du coût du logement (prix à l'achat, loyers, prix des terrains pour construire) et un durcissement des conditions d'accès.

## LES MOTIFS QUI JOUENT UN RÔLE DANS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE DEMANDEURS DE LOGEMENT ?

- > Facteurs sociaux-économiques : modification de la taille des familles liée au mariage, aux naissances, à une séparation, une recomposition familiale, au départ des enfants du domicile, à l'accueil d'un parent dépendant, etc / évolution des niveaux de vie (perte ou baisse des ressources liée à la difficulté d'accès ou à la perte d'emploi, à l'exercice d'un emploi précaire, etc) / allongement de la durée de vie de la population
- > Facteurs démographiques : augmentation de la population d'une zone géographique lié à un changement de région pour des motifs professionnels ou familiaux, aux migrations
- > Facteurs liés à l'économie du pays et aux choix en matière de politique nationale du logement de favoriser ou non la production de logements accessibles à tous

## QUELS SONT LES CAUSES DE LA CRISE DU LOGEMENT ?

La crise du logement est avant tout une de **crise de l'offre de logement décent, à un prix abordable, en nombre suffisant et adapté aux besoins des personnes à loger.**

Plusieurs facteurs sont en cause :

- > Une flambée des prix, notamment dans les centres-villes en est un des principal symptôme
- > Une augmentation du prix des logements (multipliés par 2,5 en 15ans) plus rapide que celle des revenus (multipliés seulement par 1,6 en 15ans)
- > Une pénurie de terrains et accessibles en terme de prix pour construire des logements neufs, en particulier dans les grandes agglomérations. La rentabilisation des coûts importants de la construction de nouveaux logements amènent les propriétaires sociaux et privés à augmenter les loyers
- > Un Problème de gestion de la crise par les politiques du logement : absence de maîtrise de la montée des prix à la location et à l'achat, désengagement de l'Etat qui a contribué à renforcer le logement comme bien économique et moins comme droit fondamental.

## QUELS SONT LES EFFETS DE LA CRISE DU LOGEMENT RAPPORTÉS À VOTRE SITUATION ? QUELQUES ILLUSTRATIONS.

**• Je recherche un logement dans le parc privé car l'accès est plus immédiat. Pourquoi les logements proposés sont si chers et les demandes de garanties si importantes ?**

Ces 20 dernières années, le déséquilibre Offre/ Demande de logement a entraîné :

- > **L'augmentation des prix et l'augmentation des demandes de garanties par les bailleurs** (cautions, preuves de solvabilité)

> **La réhabilitation et la perte de nombreux logements du parc privé jusqu'alors accessibles aux ménages ayant des ressources modestes**

*Les Conséquences :*

- *Perte de 55 000 logements accessibles aux ménages modestes depuis 1990, perte de plus de 5000 chambres ou logement pour personnes isolées en meublés, depuis 1980) ;*

- *Une partie importante des ménages aux revenus moyens qui d'ordinaire connaissent une mobilité dans le parc privé jusqu'à pour certains, l'accession à la propriété connaissent une mobilité « à rebours » et font appel au parc social et à défaut au parc privé dégradé (logements insalubres, marchands de sommeil, etc) et pour les plus fragiles vers l'hébergement (dépannage chez tiers, hébergement institutionnel) ou vers l'abri de fortune (squat, bidonville, véhicule, rue)...*

**• La recherche d'un logement dans le parc privé est-elle une bonne solution pour moi ?**

> **Oui**, si je dispose de ressources suffisantes et un niveau de loyer et de charges, adapté à mes ressources. *Pour information : le coût du logement moins le montant de l'aide au logement rapporté à vos ressources doit représenter moins de 20% de votre budget*

> **Non**, si je dispose de ressources modestes et que je ne dispose pas d'un garant physique. Dans le parc privé, les loyers augmentent plus vite que dans le parc social. Chaque année et selon un indice, le propriétaire ou la régie peut augmenter mon loyer et mes charges. Ce qui au bout de quelques années peut créer des difficultés puisque mes ressources n'auront pas augmentées d'autant.

**• Je recherche un logement pour moi et ma famille et ai effectué des demandes de logement HLM depuis 2 ans. Pourquoi ne me fait-on pas de proposition de logement ?**

Le parc HLM ce sont **129 420 logements sociaux** (dont 45142 sur les 9 arrondissements de Lyon) . **Il est marqué par une série de dysfonctionnements :**

> **Insuffisance de l'offre : 1 offre pour 4 demandes**

> **Parc de logements inadaptés aux besoins recomposés des ménages** (*allongement des études, allongement du célibat, séparations et recompositions familiales, allongement de la durée de vie et isolement des personnes âgées, nouvelles migrations,...*)

> **Pénurie de grands logements** (adaptés aux familles nombreuses) **et de petits logements** (adaptés aux personnes isolées ou couple sans enfant)

> **Faible mobilité des ménages**

*Environ 12 000 logements libérées chaque année...pour 46 465 ménages demandeurs de logement*

> **Retard dans la construction de logements à hauteur de la demande**

*Rythme de production en hausse mais les objectifs restent en-deçà des 3000 constructions annuelles nécessaires pour rétablir le déséquilibre :*

*Offre produite recouvre davantage des constructions permettant l'accès de ménages aux revenus moyens*

> **Opération de renouvellement urbain et démolition d'un parc social ancien dont les loyers étaient pour partie parmi les plus bas**

Cette série de dysfonctionnements entraîne l'allongement des files d'attente pour l'accès à un logement HLM et symétriquement les ménages déjà logés en HLM ne peuvent plus en sortir.

**▪ J'ai repéré un logement vide dans un quartier qui m'intéresse appartenant à un propriétaire HLM auprès de qui j'ai effectué une demande de logement. Pourquoi ne me le propose-t-on pas ?**

> Dans tout programme de constructions de logements sociaux, chacune des personnes morales ayant apporté une aide financière à la réalisation de cette construction bénéficie d'un « contingent de réservation », c'est-à-dire d'un nombre de logements réservés et que le propriétaire HLM ne pourra proposer aux demandeurs de logement. Il s'agit en général de l'État, du Grand Lyon, de la mairie et du 1% patronal. Chacun de ses réservataires dispose sur son contingent d'une priorité de présentation des candidatures devant les commissions d'attribution.

> Lorsqu'un logement social se libère sur un immeuble, le bailleur avertit le réservataire de ce logement et l'invite à présenter à la commission d'attribution un ou plusieurs candidats, mais le bailleur ne pourra pas présenter lui-même d'autres candidatures.

**▪ J'ai effectué des demandes de logement social en expliquant l'urgence de ma situation. Pourquoi me propose-t-on d'élargir mes recherches vers l'hébergement alors que mon souhait est d'accéder à un logement ordinaire ?**

2 raisons peuvent expliquer ces orientations.

> Tout d'abord, les acteurs sociaux et associatifs connaissent l'existence et les effets de la crise de l'habitat immédiatement accessible. Même s'ils savent que cette solution n'est pas celle que vous demandez, leur fonction sociale, les amène à vous informer voire à vous proposer d'accéder à un « toit d'attente temporaire », afin de vous éviter d'avoir à vous replier sur des solutions plus précaires et limitées dans le temps (hébergement familial ou amical, marchands de sommeil, squat ou même rue)

> Ensuite, la nature de vos difficultés (surendettement, perte du logement en raison d'impayés de loyer, isolement relationnel, etc) peut amener un travailleur social à préconiser une solution d'habitat accompagnée d'un suivi social sur place dans le parc d'hébergement; ce suivi social est une obligation de la structure d'hébergement d'urgence (Loi MOLLE sur le logement de 2009) et il vous permet de vous soutenir, à partir de l'accès à un toit stable, dans vos différentes démarches de la vie quotidienne et de résoudre durablement ces difficultés.

**▪ Mes parents, de catégories sociales modestes, ont connu un parcours résidentiel allant du logement HLM au logement privé pour devenir propriétaires de leur logement. Pourquoi ne puis-je pas connaître les mêmes perspectives ?**

> Les difficultés d'accès ou de maintien dans le logement se sont étendues à l'ensemble des classes modestes et des classes moyennes en raison notamment de la précarité de l'emploi et des ressources et également de l'augmentation du coût du logement.

Le manque d'offres de logement accessibles en nombre et en prix, l'absence de fluidité du marché des logements limite l'accès et le changement de logement pour aller vers du mieux.

> Le parcours résidentiel qui permettait à la majorité des personnes ou famille dans les années 60/70 de passer d'un logement HLM à un logement privé locatif puis à l'accession à la propriété ne fonctionne plus, ce qui entraîne un blocage généralisé de la progression des ménages au sein du système ou à ses portes. Les blocages à chaque niveau de la chaîne (hébergement, accès au parc privé, public et à la propriété) **vous oblige à occuper un segment du marché locatif souvent inférieur à vos préférences de départ.**

**• J'ai des revenus modestes et ai déposé des demandes de logement HLM. J'ai signalé un choix de localisation en centre-ville. Pourquoi me propose-t-on un logement en banlieue proche ?**

> **La crise du logement entraîne la diminution de possibilité de choisir son logement** (type, localisation géographique) et d'accéder au logement que l'on souhaite lorsque l'on dispose de ressources modestes ou moyennes.

> Le manque de logement disponibles et accessibles aux ressources faibles a eu pour conséquence de créer un phénomène d'exclusion sociale qui se manifeste par la concentration des personnes aux revenus les plus modestes au sein du parc locatif le moins cher (parc social ou parc privé dégradé), souvent en périphérie des centres-villes et la concentration à l'inverse des personnes aux revenus les plus forts dans les zones de propriété ou dans le parc locatif privé en centres-villes et banlieues résidentielles.

**• Je suis sans abri et appelle le 115 ? pourquoi ne me propose-t-on pas toujours une place d'hébergement ?**

> Les ménages qui d'ordinaire orientaient leur demande vers les parcs de logements ordinaire ne peuvent plus accéder au parc privé en raison du prix des loyers et des demandes de garantie ni accéder rapidement à un logement du parc social en raison de l'écart important entre le nombre de demandeurs et le nombre de logements libres. Ces ménages, dans l'impasse, et devant trouver un toit d'urgence se reportent sur le parc de logement foyer ou l'hébergement d'urgence et de transition.

> D'un côté, le dispositif d'hébergement a certes bénéficié d'un accroissement important de ses moyens depuis 20 ans mais le nombre de places d'hébergement d'urgence nécessaires reste en deçà des besoins d'hébergement immédiat.

*Depuis plusieurs mois, entre 250 et 350 personnes appellent quotidiennement le 115 sans recevoir de proposition d'hébergement.*

> D'un autre côté, les ménages pris en charge en hébergement peinent à en sortir pour aller vers du logement ordinaire, privé ou social, car l'accès en est souvent bloqué (faiblesses des ressources, manques de logements disponibles, etc) .

> Pourtant des obligations légales de solidarité existent depuis la mise en place de la Loi DALO : « *Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique et sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence (...)* » article 73 de la loi MOLLE. Si une demande a été formulée pour accéder à un hébergement et qu'aucune proposition n'a été formulée, le recours devant la commission de médiation DALO peut se faire comme pour chaque ayant droit.

**• Ma situation administrative n'est pas définitive, quels sont mes droits en matière d'habitat ?**

> Il faut certes remplir certaines conditions sur le plan du droit au séjour pour accéder à un logement HLM. Toutefois **l'accès à un hébergement est un droit fondamental consacré par la Loi DALO de 2007** et réaffirmé en 2009 par la Loi MOLLE : cet accès se doit d'être immédiat (répondre à l'urgence de la situation), **inconditionnel** (pour toute personne qui demande un hébergement **et continu** (pas de rupture d'hébergement) **pour toutes personnes qui en ont besoin, quelque soit leur situation ou leur statut administratif.**

> Vous pouvez donc, dans l'attente de régularisation de votre situation administrative, orienter vos démarches vers l'hébergement d'urgence puisqu'il n'est donc pas nécessaire d'être en situation régulière au regard du droit des étrangers pour demander et obtenir un hébergement. De la même manière, le recours devant la commission de médiation DALO peut se faire en cas d'échec des démarches de demandes d'hébergement comme pour chaque ayant droit.

## LA CRISE PERDURE...COMMENT EN SORTIR ?

### > **Connaître vos droits en matière d'habitat !**

Accès au logement - Insalubrité – Expulsions locatives – Surpeuplement - Squat – Mutation – Colocation – Discrimination – Loyer trop cher – Sans toit – Conflits locatifs - etc ... **Informez vous sur vos droits et sur les réponses qui peuvent être apportées à vos difficultés en matière d'habitat.**

### **Où vous adresser ?**

# **Maison de l'Habitat Alpil** – 281, Rue de Créqui, 69007 Lyon – 04 37 70 67 47 /

# **ADIL du Rhône** – 9 rue Vauban, 69006 Lyon – 04 78 52 84 84 /

# **Cllaj Lyon** (pour les moins de 30 ans) -3, Rue de l'Abbé Rozier, entrée Place du Forez, 69001 Lyon – 04 72 07 87 17/

# **AVDL** – 277, Rue du 4 août, 69100 Villeurbanne – 04 72 65 35 90 /

# **Consultation de la maison des avocats** – Nouveau Palais de Justice, 67, Rue Servient, 69003 Lyon – 04 72 60 72 72 /

# **Permanence APPEL de prévention des expulsions locatives-Lyon**, Tribunal de Grande Instance – 67, Rue Servient, 69003 Lyon, les vendredis à partir de 9h30 /

# **Permanence APPEL de prévention des expulsions locatives-Villeurbanne** au Tribunal d'Instance – 3, Rue du Docteur Fleury Papillon, 69100 Villeurbanne, les jeudis à partir de 9h30

### > Le Droit au Logement Opposable (DALO)

**Le droit à un logement décent et indépendant est désormais garanti à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir (Loi DALO du 5 mars 2007). C'est l'État et donc localement le Préfet du Rhône qui est l'autorité garante de l'obligation de reloger.**

Le Droit Au Logement Opposable (DALO) est **garanti par 2 types de recours : amiable tout d'abord** (devant la commission de médiation du Rhône) **puis contentieux** (devant le juge administratif).

Les deux types de recours et leur examen ont été prévus avec des délais de réponse encadrés par la Loi :

> Délai maximum de 6 mois pour la validation de votre recours par la commission de médiation dans le cadre d'un DALO logement + délai maximum de 6 mois pour la proposition d'une offre de logement adaptée par le Préfet,

> Délai maximum de 6 semaines pour la validation de votre recours par la commission de médiation dans le cadre d'un DALO hébergement + délai maximum de 6 semaines pour la proposition d'une offre d'hébergement adaptée par le Préfet

Le recours au DALO a également été prévu et orienté vers 2 types d'offres d'habitat : le logement ou l'hébergement.

### **Où se renseigner :**

# **Atelier DALO à la Maison de l'Habitat Alpil**

Tous les mardi matin, dès 9h30, sur inscription

281, Rue de Créqui – 69007 Lyon – Tél : 04 37 70 67 47

### > **Mieux orienter et intégrer sa demande de logement au contexte et parc local de l'offre de logement et d'hébergement**

Rechercher un logement dans un contexte de pénurie de logements nécessite que vous puissiez tenir compte du marché locatif (connaissance de l'offre disponible, de ses contraintes, de ses caractéristiques) ainsi que des dispositifs locaux de soutien à votre recherche, permettant une

demande plus précisément localisée (périmètre de réponses sur l'ensemble des bassins d'habitat) en fonction de vos ressources et de votre situation (composition familiale, situation administrative, localisation géographique, besoins spécifiques, etc).

### **Où et comment s'informer sur la nature des parcs de bailleurs HLM, des parcs d'hébergement ?**

#### **Parc de logements HLM : Consulter l'Atlas du logement locatif et social du Grand Lyon**

# Sur le site internet de l'agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise ([www.urbalyon.org](http://www.urbalyon.org))

# Rendez-vous à la Maison de l'Habitat de l'Alpil (281 rue de Créqui – 69007 Lyon, du mardi au vendredi matin de 9h00 à 12h00) ou au Cllaj (3, Rue de l'Abbé Rozier – 69001 Lyon).

*Cet Atlas vous permet d'identifier le parc de logements des différents bailleurs sociaux (typologies de logement par secteurs géographiques, communes, rues, ancienneté du parc de logement etc)*

#### **Parc de logements-foyers : vous pouvez localiser les sites, par quartiers, adresses, typologie (chambre, studio) et prix**

# Sur le site internet d'Aralis ([www.aralis.org](http://www.aralis.org)) OU en vous rendant au pôle Accueil Demande Rhône et Isère d'Aralis au 15, Rue du Dauphiné -69 003 Lyon / Tél : 04 78 53 40 01

# Sur le site internet Adoma ([www.adoma.fr](http://www.adoma.fr))

#### **Parc d'hébergement d'insertion :**

# A la maison de la Veille Sociale, Service Intégré d'Accueil et d'Orientation pour l'hébergement ( 246, Rue Duguesclin - 69003 Lyon)

### **> Bien renseigner votre demande de logement**

Au moment de déposer vos demandes d'hébergement ou de logement HLM, **il vous faudra bien réfléchir à la manière de remplir et de renseigner le dossier de demande, en fonction de ce que est souhaitable ou non pour vous ET en fonction du parc de l'offre d'hébergement ou de logement.**

**Il est préférable que vous gardiez une copie de ce dossier de demande**

# Vous pouvez pour cela demander le soutien d'un travailleur social ou d'une association d'insertion par le logement comme **l'Alpil, le Cllaj Lyon** (jeunes de moins de 30 ans), **l'AVDL** à Villeurbanne.

#### **NOUVEAUTÉ POUR LES DEMANDES DE LOGEMENT HLM**

Vous disposez désormais d'un **formulaire unique de demande de logement social** qu'il faudra transmettre aux différents propriétaires HLM que vous aurez retenu.

A partir de mars 2011, toute nouvelle demande de logement pourra se faire à l'aide du dossier unique auprès du bailleur HLM le plus proche de chez vous. Vous n'aurez donc plus à transmettre les dossiers de demande auprès de chaque bailleur puisque votre seule demande sera, grâce à un logiciel informatique, transmise automatiquement à tous les bailleurs HLM du Grand Lyon.

De la même manière, chaque année, le renouvellement se fera une seule fois auprès de l'agence HLM la plus proche.

#### **Si l'on vous fait une proposition de logement, il vous faut être très vigilant :**

- Toujours visiter le logement que l'on vous propose.
- Faites une simulation CAF pour estimer le montant de l'aide au logement sur lequel vous pourrez compter pour ce logement.
- Afin d'éviter que votre demande de logement ne soit écartée : ne pas refuser une proposition sans évoquer vos difficultés au propriétaire HLM qui vous fait la proposition ou sans prendre les conseils d'un travailleur social ou d'une association d'insertion par le logement (Alpil, Cllaj, AVDL).

**Alpil - Siège social**

12, Place Croix-Paquet

69001 Lyon

Tél : 04 78 39 26 38 / Fax : 04 72 00 99 44

[alpil@globenet.org](mailto:alpil@globenet.org)

[www.habiter.org](http://www.habiter.org)

**Alpil – Accueil des ménages en  
difficultés de logement**

Maison de l'Habitat /Permanence d'Accès  
aux droits

281, Rue de Créqui

69007 Lyon

Tél : 04 37 70 67 47

*Sources : ABC HLM, Grand Lyon (Données consolidation sur la demande de logement social 2009),  
MRIE, PLH, Préfecture du Rhône & SIAL, DRE, CG,OHT, 115, FAP R-A*