

Adresses utiles

Les bailleurs sociaux

› AB-Habitat Office public de l'habitat Argenteuil-Bezons

Antenne de Bezons
8, allée Saint-Just
Tél. : 01 34 23 59 90

Siège

39, boulevard Léon-Feix
95107 Argenteuil Cedex
Tél. : 01 34 23 51 51

www.ab-habitat.fr

› Emmaüs Habitat

3, rue de Pagnère
95310 Saint-Ouen-l'Aumône
Tél. : 01 34 30 82 28

› LOGIREP

127, rue Gambetta
92150 Suresnes
Tél. : 01 40 99 45 00

› Société Immobilière Moulin vert

19, rue Saulnier
75009 PARIS
Tél. : 01 53 43 84 83

› BATIGERE-FIAC

18-26, rue Goubet
Immeuble Evolution
75019 PARIS
Tél. : 01 44 52 51 50

› AEDIFICAT

38, rue Lieutenant-Thomas
93177 Bagnolet Cedex
Tél. : 01 49 93 13 93

› ANTIN RÉSIDENCES

244, avenue du Président-Wilson
93210 La Plaine Saint-Denis
Tél. : 01 49 46 31 34

› OPIEVOY

Parvis de la Préfecture
Les Oréades
95000 Cergy-Pontoise
Tél. : 01 34 41 68 00

› Coopération et famille

2, rue Marceau
78800 Houilles
Tél. : 01 30 86 27 27

› DOMAXIS

Immeuble du Val-d'Oise
quartier de la Préfecture
95015 Cergy Cedex
Tél. : 08 11 65 30 53

› FREHA

Rue Marx-Dormoy
75883 Paris Cedex 18
Tél. : 01 44 89 12 59

› ADOMA

293, rue des remparts
95100 Argenteuil
Tél. : 01 44 89 12 59

Résidences sociales

29, rue Francis-de-Pressensé
95870 Bezons
Tél. : 01 34 18 72 82 / 01 39 47 79 05

› Logis-Transport

158, rue de Bagnolet
75020 Paris
Tél. : 01 44 64 80 90

Pour obtenir de l'aide

› Service habitat de la mairie de Bezons

sur rendez-vous
31, rue Émile-Zola, au 1^{er} étage
Tél. : 01 34 26 16 80

› Centre communal d'Action Sociale

Mairie de Bezons
Service de l'action sociale
et de l'insertion
rue de la mairie bâtiment principal
Tél. : 01 34 26 50 10

› Action sociale du Conseil général

Circonscription de Bezons
4, rue Parmentier
95870 Bezons
Tél. : 01 30 76 25 14

› Caisse d'allocations familiales (CAF)

Les trois centres sociaux
de Bezons assurent un accueil CAF
sur rendez-vous.
Tél. : 01 34 26 46 11 ou 01 34 26 46 12
www.cergy.caf.fr

› Centre social Le Colombier

126 bis, rue Jean-Jaurès
Tél. : 01 39 47 13 30

› Centre Social Robert-Doisneau

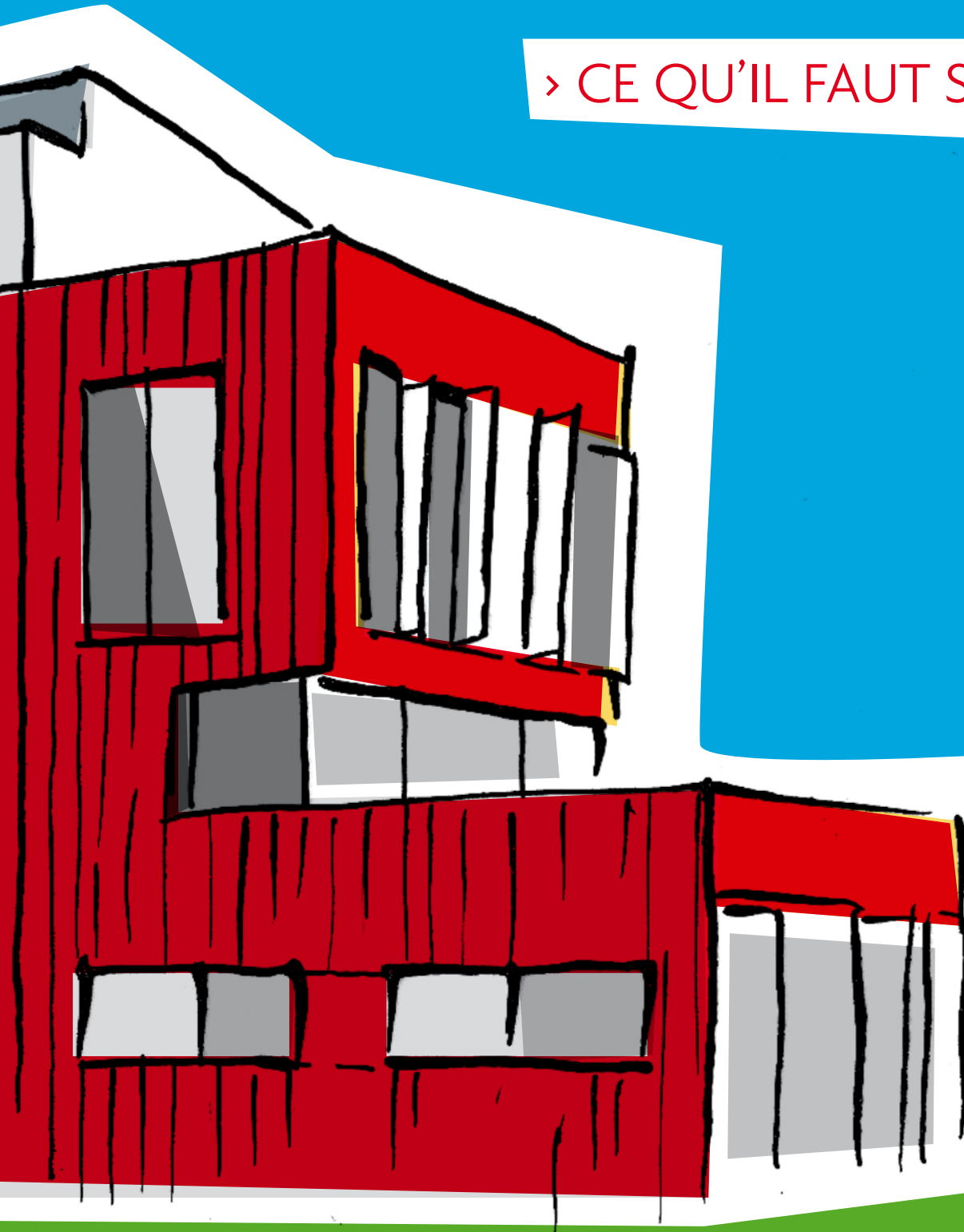
32 ter, rue Gabriel-Péri
Tél. : 01 30 76 61 16

› Centre Social La Berthie

27 bis, rue de la Berthie
Tél. : 01 30 25 55 53



> CE QU'IL FAUT SAVOIR



Sommaire

Le mot du Maire **p. 3**

L'habitat social **p. 4 - 15**

- Des règles spécifiques p. 4 - 5
- Demande de logement p. 6 - 7
- Attributions et loi DALO p. 8 - 9
- Lorsque votre demande a été enregistrée p. 10
- Acheter son logement HLM p. 11
- Échange ou changement de logement p. 11
- Carte des logements sociaux à Bezons p. 12 - 13
- Le logement spécifique p. 14 - 15

L'habitat privé **p. 16 - 17**

- Louer dans le privé p. 16 - 17
- Des formalités obligatoires p. 16
- Anticiper les difficultés p. 17
- Droits et obligations p. 17

C'est mieux de le savoir **p. 18 - 22**

- Les aides au logement p. 18
- Des solutions pour les locataires en difficulté p. 19
- Les recours du propriétaire p. 19
- L'avenir du logement à Bezons p. 20 - 21
- Le service habitat p. 22

Lexique **p. 23**

Adresses utiles **p. 24**



Idées reçues



Conseils pratiques



Ce guide que nous mettons à votre disposition se veut pratique et simple à utiliser. Il identifie les démarches administratives à effectuer, selon la diversité des logements.

Vous y trouverez toutes sortes d'informations concernant le parc social ou privé qui, je l'espère, vous seront utiles.

Avec mes sentiments les plus dévoués.

Dominique Lesparre

Maire de Bezons

Vice-président du Conseil général du Val-d'Oise

Directeur de la publication : Dominique Lesparre
Rédaction : Dominique Laurent, direction de la communication de la ville de Bezons
Crédits photos : Gilles Larvor, direction de la communication de la ville de Bezons
Conception, réalisation : agence Dynamo +
Impression : imprimerie Grenier
Cartes : SIG de l'agglomération Argenteuil-Bezons
Novembre 2009

Des règles spécifiques pour l'habitat

Les logements HLM sont soumis à une réglementation particulière. Il en existe plusieurs catégories. Dans tous les cas, l'attribution des logements et le montant du loyer sont strictement encadrés par une réglementation spécifique. À ces deux exceptions près, les dispositions de droit commun de la location s'appliquent par ailleurs à tous les logements HLM. Il en est ainsi du contrat de location – le bail – et du calcul des charges locatives.

Une politique favorable au logement

Les collectivités locales interviennent également. La commune de Bezons et l'agglomération, en garantissant des emprunts ou en menant une politique foncière favorable au logement social, rendent ainsi possible la construction de nouveaux logements. Avec le « 1 % logement », destiné aussi bien à des subventions qu'à des prêts, les employeurs favorisent le logement des salariés.

Un plafond de ressources

Dans tout programme de construction de logements sociaux, chacun des acteurs impliqués dans la construction dispose d'un nombre de logements à attribuer : le contingent de réservation. Chaque réservataire – la ville, la préfecture, les collecteurs du « 1 % patronal » – dispose sur son contingent d'une priorité de présentation des candidatures devant chaque commission d'attribution.

Devenir locataire d'un logement HLM implique tout d'abord de ne pas dépasser un plafond de ressources révisé chaque année en fonction de l'évolution du SMIC. Ce plafond est calculé en tenant compte du nombre de personnes vivant au foyer mais aussi, dans certains cas, de sa composition. Par exemple dans le cas d'une personne seule ayant une personne à charge.

La CAF (Caisse d'allocations familiales) attribue les différentes aides personnelles au logement.



Réservataire :

Toute personne morale ayant le droit de proposer des candidatures à l'attribution d'un logement sur un parc qui lui est réservé, son contingent.

social



Les principaux organismes collecteurs du « 1 % patronal » sur Bezons

- › **ASTRIA**
<http://www.astria.com/>
Tél. : 01 57 77 50 00
- › **GIC**
<http://www.gic.fr/>
N° Azur : 0 810 55 10 25
- › **GIPEC**
<http://www.gipec-logement.com/>
Tél. : 01 56 76 56 76
- › **PROCILIA**
<http://www.procilia.com/>
Tél. : 01 34 25 46 70
- › **SOLENDI**
<http://www.solendi.com/>
Tél. : 01 49 21 60 60
- › **CILGERE**
<http://www.cilgere.fr/>
Tél. : 01 56 76 56 76
- › **ALIANCE**
<http://www.aliancelogement.com/>
Tél. : 03 83 44 30 78
- › **ALLIADE**
<http://www.alliade.com/>
Tél. : 0 820 311 312
- › **CIL ACL PME**
<http://www.aclpme.com/>
Tél. : 01 47 76 20 30



Avec tous les logements qu'elle a, la ville pourrait faire plus pour moi...
Faux !

La commune n'est propriétaire d'aucun logement. Ils appartiennent aux organismes HLM.

Le contingent communal de logements en augmentation

Le contingent de logements pour lesquels la commune dispose du droit de proposer des candidatures varie de 10 à 55 % du parc de logements sociaux bezonnais selon les bailleurs. Celui de la préfecture atteint 30 %, dont 5 % réservés aux fonctionnaires. Compte tenu de son engagement pour le logement social, la commune a obtenu la gestion d'une partie du contingent préfectoral de logements sociaux prioritaires. Bezons augmente ainsi les chances de ses habitants d'obtenir un logement, et peut efficacement veiller au maintien des équilibres sociaux et à la défense concrète d'une « ville pour tous ».

Avec les conventions signées avec six collecteurs du « 1 % logement », la commune favorise la possibilité pour le salarié d'une entreprise locale de trouver un logement sur place. Près de la moitié des logements sociaux relèvent du « 1 % patronal ».

Toujours consulter son entreprise si elle a plus de 30 salariés

Le « 1 % logement » est la participation des employeurs à l'effort de construction. En contrepartie, avec l'accord de leur entreprise si elle cotise, les salariés peuvent obtenir un logement locatif. Et même le financement de leur dépôt de garantie. En travaillant en liaison étroite avec six collecteurs, la commune favorise les salariés bezonnais, qu'ils travaillent à Bezons ou ailleurs. Des personnes sans lien véritable avec la commune, par le biais du 1 %, peuvent en effet y obtenir légalement un logement. Les relations entre service municipal de l'habitat et collecteurs du « 1 % patronal » réduisent cette déperdition.

Qui peut faire une demande



Dès l'âge de 18 ans, tout le monde peut faire une demande de logement social. Les personnes de nationalité française, mais aussi les personnes étrangères en situation régulière. Il faut bénéficier d'un titre de séjour durable. À noter : une carte de séjour d'un an renouvelable suffit pour déposer une demande. En revanche, un récépissé de demande de carte de séjour ou un visa touristique ne sont pas valables. Un étudiant peut lui aussi faire une demande de logement social. Si vous fournissez toutes les pièces justificatives, votre demande de logement sera étudiée.

Comment effectuer votre demande de logement ?

Retirer un dossier au service habitat

Votre dossier de demande de logement, comprend plusieurs documents à lire soigneusement : un dossier, une fiche, diverses attestations. Prenez votre temps, soyez précis et sincère.

Numéro unique départemental :

Ce numéro d'enregistrement d'une demande de logement reste attribué au demandeur. Même s'il fait plusieurs demandes successives ou auprès de plusieurs bailleurs différents. Un numéro unique n'équivaut pas à lui seul à une demande d'inscription sur le fichier des mal-logés de la commune.

Remplir le dossier

Vous devrez notamment indiquer votre état civil, vos coordonnées complètes, votre nationalité, votre situation de famille, votre profession ou activité et celle de votre conjoint.

Prenez garde au sens des mots. Par exemple, **un divorce ne peut être invoqué que sur présentation d'un jugement de divorce à l'appui** qui commence ainsi : « Par ces motifs... »

Le nombre de personnes à reloger en plus du demandeur et de son conjoint doit être détaillé, ainsi que la nature et le montant de toutes leurs ressources.

Studio ou T4 ? Vous devrez définir le type de logement que vous souhaitez, préciser votre situation actuelle de logement et le motif de votre demande.

Listez les documents à joindre à votre dossier

Selon votre situation de famille, l'âge de vos enfants à charge, la nature de votre logement actuel, votre situation professionnelle (salarié, demandeur d'emploi, travailleur indépendant), les documents à fournir varient. Comment savoir ? En lisant la fiche ! **Photocopiez impérativement vos documents.** Vous ne pourrez pas le faire au service habitat.

de logement social ?



Prendre rendez-vous au service habitat pour faire enregistrer votre demande

Attestations et renseignements complémentaires

Un feuillet de renseignements complémentaires précise notamment votre date d'arrivée sur Bezons, le nom de la cité souhaitée, et vous permet de donner librement toute explication à l'appui de votre demande. À remplir obligatoirement !

Les salariés trouveront une demande à faire compléter par leur employeur.

L'attestation d'hébergement doit être renseignée par les personnes hébergeant le demandeur.

Pourquoi prendre un rendez-vous plutôt que renvoyer votre dossier par La Poste ? Parce qu'un agent du service habitat examinera avec vous votre dossier afin de vérifier qu'il peut être enregistré. C'est la garantie d'éviter le retour d'un dossier incomplet.

Attention ! Tout renseignement sur votre dossier doit faire l'objet d'une demande de rendez-vous.

Le jour du rendez-vous, apportez les documents originaux avec les photocopies. Ils peuvent être vérifiés afin d'éviter toute fraude. À l'enregistrement de votre dossier, un récépissé de numéro unique vous sera délivré.

Votre demande est valable un an. À son échéance, le service habitat, par courrier, vous demandera si vous souhaitez la renouveler. Dans l'affirmative, elle sera actualisée.

Attention ! Vous devez spontanément signaler tout changement dans votre situation : chômage ou retour à l'emploi, réduction ou augmentation de vos ressources, instance de divorce, naissance, etc.

Pour une demande d'échange de logement, il faut être déjà locataire, déposer une demande de logement et, simultanément, **faire une lettre à son bailleur.**

 Harceler ou menacer le service habitat et le secrétariat du maire fait avancer ma demande.
Faux !

Seules les commissions d'attribution ont le pouvoir d'attribuer un logement.

Une commission d'attribution souveraine

Tous les logements du parc locatif social sont, sans exception, attribués par une commission souveraine composée de six membres. C'est vrai pour les logements du parc des organismes HLM comme pour



ceux du « 1 % logement » des entreprises. Il existe une commission pour chacun des bailleurs. Elles se réunissent à des moments et des rythmes différents.

Dans tous les cas, le fonctionnement des commissions d'attribution est régi par le Code de la construction et de l'habitation. L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement. Elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

Les critères d'attribution

L'ancienneté de la demande détermine pour beaucoup l'attribution.

L'article L 441-2-6 du Code de la construction et de l'habitation fixe des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements.

En sont notamment bénéficiaires :

- les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

→ les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

→ les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires. Cette situation doit être attestée par la décision d'un juge.

De façon générale, la commission d'attribution tient compte de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles des demandeurs. Mais aussi de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant à leurs besoins.

Les demandeurs de logement extérieurs à la commune obtiennent plus vite satisfaction.

Faux !

À égalité de contingent et de situation, les commissions d'attribution ont un fonctionnement identique pour tous.

Quand et comment l'attribution s'effectue-t-elle ?

À chaque fois qu'un logement se libère, le bailleur en informe les réservataires. Une fois réunie, la commission d'attribution décide après examen des candidatures. Qui la compose ? Les représentants du bailleur, le représentant du Préfet, le maire ou l'un de ses adjoints. Chacun des membres

de la commission dispose d'une voix. La municipalité propose un dossier sur son contingent. La commission dit oui ou non. Le maire n'a aucun pouvoir d'attribution propre. Mais, en cas d'égalité des voix au sein de la commission, sa voix (ou celle de l'adjoint qui le représente) l'emporte.

Faire valoir son droit opposable au logement - loi DALO

Le droit au logement est inscrit dans la loi depuis plus de 20 ans. Mais pas dans les faits ! Tout demandeur de logement peut exercer un recours amiable devant une commission départementale de médiation (loi DALO).

S'il est reconnu demandeur prioritaire, la commission peut demander l'attribution d'un logement sur le contingent préfectoral. En cas d'échec, le demandeur peut exercer ensuite un recours contentieux devant le tribunal administratif pour se faire attribuer un logement. Tous les demandeurs de logements sociaux

qui n'ont pas reçu de réponse à leur demande après un délai anormalement long, peuvent saisir le juge.

Le tribunal doit statuer dans les deux mois, et peut ordonner à l'État de loger ou reloger le demandeur sous astreinte financière versée à un fonds d'aménagement urbain. Il peut également ordonner l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, ou encore une résidence hôtelière à vocation sociale.

Les premières décisions de justice ont donné raison à certains demandeurs. Mais comment se traduiront-elles

dans les faits alors que le manque de construction de logements sociaux est criant ? Bezons a pris toutes ses responsabilités en la matière. Le jeu normal des attributions risque pourtant d'y être faussé du fait des relogements imposés par le juge. Non seulement les moyens manquent pour appliquer la loi DALO. Mais il y a en plus une contradiction criante à poursuivre dans le même temps les expulsions locatives. Dans le parc privé, elles ne font l'objet d'aucune politique de prévention, à la différence du parc social.



Caution :

En vous portant caution dans le parc privé, vous vous engagez à payer à la place de la personne que vous cautionnez, si elle ne peut faire face elle-même au paiement de son loyer. Ce n'est pas une simple recommandation.

Lorsque votre a été

Un logement vacant correspond à votre demande ? Un permis de visite vous sera délivré. Si le logement vous convient, votre dossier sera soumis à la commission d'attribution.

Attention : la délivrance d'un permis de visite ne vaut pas attribution du logement. Ce sont deux choses différentes.

Que le logement vous intéresse ou non, il faut impérativement signer et remettre le permis de visite. Il a dans tous les cas valeur de proposition.

En cas de refus du logement, indiquez les motifs, notamment si son mauvais état, ou celui des parties communes, est en cause.

Si le logement vous intéresse, la commission d'attribution décidera, ou non, de vous l'attribuer.

Si votre demande est acceptée

Le service habitat ne s'en occupe plus. Attention : un délai de deux à trois mois est courant entre la décision d'attribution et la remise des clefs.

Le bailleur vous fixera un rendez-vous pour constituer un nouveau dossier avant de signer le bail.

Vous devrez obligatoirement assurer le logement avant de pouvoir en obtenir les clefs.

Un état des lieux doit être dressé avant votre entrée dans les lieux. Vous l'établirez ensemble, contradictoirement, avec le bailleur. Document écrit, signé par le bailleur et le locataire, il décrit pièce par pièce le logement loué et son état d'usage.

Vous devez être très vigilant sur les points pouvant poser problème à la sortie du loge-

ment. Et, notamment, veiller à une description précise de l'état des murs présentant des signes d'humidité. C'est l'exactitude de l'état des lieux qui évitera que le bailleur vous rende à tort responsable de dégâts. Chaque détail compte. Quand vous rendrez le logement, un nouvel état des lieux sera en effet dressé.

Réaliser l'état des lieux par voie de huissier est possible. Dans ce cas, l'état des lieux est payé moitié par le locataire, moitié par le bailleur. Sinon il est gratuit.

Un exemplaire de l'état des lieux signé par vous et le bailleur doit obligatoirement vous être remis.

Attention : vous devez soigneusement conserver votre état des lieux tout le temps de la location.

Si votre demande est refusée

En cas de refus de votre demande, le bailleur doit motiver sa décision, c'est-à-dire vous en donner les raisons. Chaque commission d'attribution est libre d'adopter un règlement précisant les critères d'attributions. Ils peuvent donc différer selon les bailleurs. Dans tous les cas, ce règlement doit être obligatoirement rendu public. Chaque décision d'at-

tribution fait l'objet d'un compte rendu. Vous pouvez faire appel de la décision d'une commission d'attribution auprès de son président par courrier en recommandé avec accusé de réception. Et vous tourner vers le tribunal dans le cas où serait maintenu un refus d'attribution non motivé ou mal fondé.



Charges locatives :

Ce sont des sommes engagées et payées par le propriétaire-bailleur, avant d'être répercutées sur le locataire. Exemple : le chauffage, le ménage dans les communs. Elles s'ajoutent au loyer.

Acheter son logement HLM ? Pas si simple !

Quand un bailleur décide de vendre un logement, son locataire est prioritaire sur l'acquisition. Aucune condition n'est requise s'agissant de son temps d'occupation du logement ou de ses revenus. Le logement peut également être vendu à son conjoint, ou, s'ils répondent à certaines conditions de ressources, à ses descendants ou ascendants. Ne pas croire pour autant que l'achat d'un logement social est chose facile ! De locataire, l'acquéreur devient en effet accédant copropriétaire. Sont souvent vendus des logements isolés.

L'organisme HLM auquel est présenté une demande d'acquisition doit adresser une réponse motivée dans un délai de deux mois suivant la demande. Il n'a pas d'obligation de vente. Le préfet peut s'opposer à la décision de vente d'un logement social. Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire. Lui aussi peut manifester son désaccord sous deux mois. Le prix peut léga-

lement être supérieur de 35 % à l'évaluation des Domaines. Si l'acquéreur revend dans les cinq ans suivant son achat, l'organisme vendeur bénéficie d'une priorité de rachat.

Et un logement HLM vacant ? Il doit être proposé en priorité à l'ensemble des locataires du même département par voie de publicité. Il n'y aurait donc pas de priorité pour les Bezonnais. Dans tous les cas ne peuvent être vendus que les logements HLM construits, ou acquis, depuis plus de dix ans.

Où s'adresser ?

À son bailleur et l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement du Val-d'Oise de Cergy . Tél. : 0820 16 95 95
Mail : adil.95@wanadoo.fr

Permanence à la maison de la citoyenneté
le mardi de 9 h à 12 h
42, rue Maurice-Berteaux
Tél. : 01 30 76 10 39

Échange ou changement de logement : retour au dossier de demande de logement

Suffit-il de s'entendre avec un autre locataire de sa connaissance pour échanger un logement ? Non ! Et en cas de désir de changement ? Chaque bailleur a sa propre politique quant aux mutations de logements. Il est théoriquement possible de saisir le bailleur directement. Mais, de façon générale, en cas de demande d'échange ou de mutation, le dépôt d'un dossier complet de demande de logement auprès du service habitat est nécessaire. Bezons cherche en effet à développer de manière suivie la possibilité d'un parcours résidentiel effectif pour ses habitants. L'accord entre la ville et les bailleurs est de mise.

 Il y a beaucoup
de logements vacants
sur Bezons.
Faux !















Les délais d'attribution d'une part, et les travaux dans les logements avant remise en location d'autre part, expliquent la vacance des logements.

Carte des logements sociaux à

Les quartiers

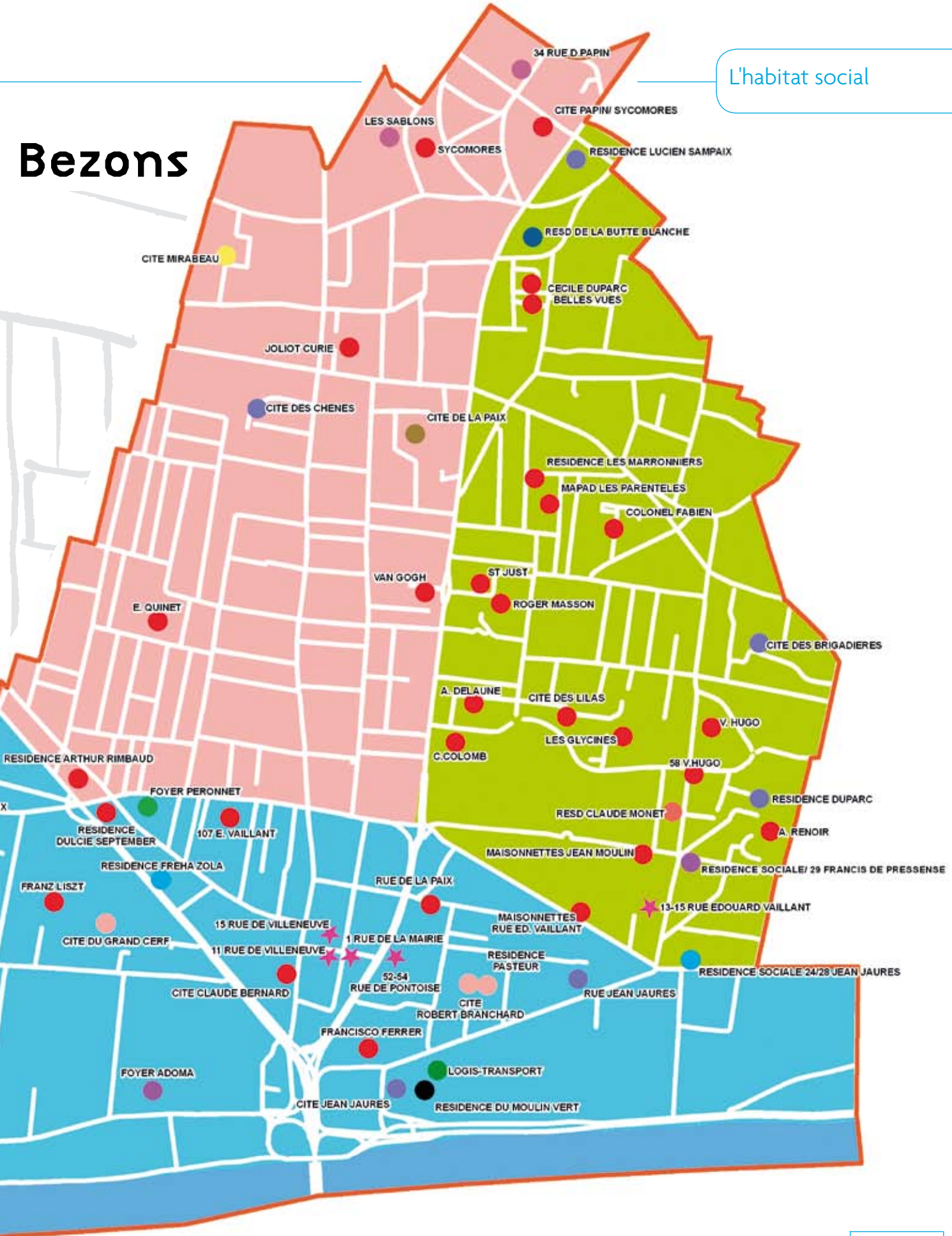
-  Agriculture
-  La Berthie-Chênes
-  Les Bords de Seine

Les bailleurs

-  AB-Habitat
-  ADOMA
-  AEDIFICAT
-  ANTIN RESIDENCES
-  BATIGERE-FIAC
-  Centre communal d'action sociale
-  Coopération et famille
-  Emmaüs-Habitat
-  FREHA
-  LOGIREP
-  LOGIS-TRANSPORT
-  OPIEVOY
-  SA HLM immobilière du Moulin Vert
-  Projets à venir



Bezons



Le logement spécifique

En fonction de la situation sociale et de l'âge des personnes, des modes de logement spécifiques peuvent être proposés.

Une retraite au foyer résidence Louis-Péronnet

Loger les personnes retraitées et âgées d'au moins 60 ans : telle est la vocation du foyer résidence Louis-Péronnet. Il est situé au coeur de la ville au 137, rue Édouard-Vaillant. Son conventionnement à l'Aide personnalisée au Logement (APL), lui donne son caractère de « résidence sociale ».

Il comprend 84 logements de 33 m² qu'il est possible d'aménager et de décorer librement à son goût, sous réserve que l'état des lieux de départ soit similaire à l'état des lieux à l'arrivée.

C'est le centre communal d'action sociale de Bezons, un établissement public, qui le gère. Le maire en est président de droit.

Pour qui ?

La résidence Louis-Péronnet accueille des retraités vivant seuls ou en couple. Il faut être autonome et valide tant physiquement que mentalement. Et pouvoir accomplir seul les actes de la vie courante. Le foyer n'est pas équipé pour des services médicaux lourds. Mais on peut y bénéficier des services municipaux d'aide à domicile.

Demande et attribution des logements

La demande doit être adressée par courrier au maire. Une commission d'attribution composée d'agents municipaux et du maire

ou de son représentant se prononce à partir d'une grille de critères objectifs. Il est particulièrement tenu compte de la situation sociale du demandeur.

La liste d'attente est importante.

L'entrée dans le logement

En cas d'attribution, le demandeur doit confirmer sa décision. Son autonomie doit toujours être réelle. Préalable obligatoire : la visite du logement. Tout peut alors aller très vite. Un résident du foyer Péronnet est un locataire à part entière. Il doit donc signer un bail et procéder à un état des lieux.

À noter : l'évolution des loyers est très encadrée. Le dépôt de garantie à l'entrée dans les lieux équivaut à un mois de loyer.

C'est au locataire de prendre en charge l'éventuelle personnalisation de son logement.

La vie au foyer Péronnet

Le restaurant du foyer est ouvert le midi à tous les retraités, résidents ou non. Les résidents peuvent sortir à n'importe quelle heure. Ils disposent d'une salle polyvalente, et peuvent participer à diverses activités ouvertes à tous les Bezonnais retraités. Une veille de sécurité est assurée 24h/24h et 7j/7j.

Renseignements : service municipal aux retraités. Tél. : 01 30 76 72 39



EHPAD :

C'est un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. À la différence du foyer résidence Péronnet, un EHPAD assure un accueil médicalisé.

Le foyer ADOMA une résidence pour célibataires

Réservé exclusivement aux célibataires - hommes ou femmes sans condition d'âge - le foyer ADOMA du 36, rue Jean-Carasso comprend 239 chambres meublées. Créé à l'origine pour loger les travailleurs migrants, il a également aujourd'hui pour mission d'accueillir celles et

ceux qui, en difficultés, ne trouvent pas leur place dans le logement social traditionnel. Étudiants et jeunes salariés peuvent y habiter une chambre meublée de 9 m², avec douche, mais WC sur le palier. Une solution de dépannage à ne pas négliger.

Ce foyer n'est pas géré par la commune. Mais pour avoir garanti des emprunts, elle y dispose d'un droit d'attribution sur 20 % des logements. La demande doit être effectuée au service habitat.

Anciennes poste et gendarmerie des passerelles vers un logement définitif

Reprenre pied après avoir traversé une mauvaise passe : impossible sans logement. C'est la raison d'être de la dizaine de logements construits à Bezons dans l'ancienne gendarmerie et des huit autres implantés dans l'ancienne poste. Ces opérations soutenues par la municipalité ont permis la réhabilitation et la mise aux normes les plus modernes de logements anciens.

Les uns et les autres correspondent à des situations sociales et personnelles variées mais difficiles et rendant impossible l'accès aux logements du parc social classique. Ces logements, tous meublés et neufs, sont des logements à vocation temporaire, une passerelle vers un logement ordinaire.

Ils permettent de répondre pour une durée de six mois à deux ans (trois au maximum sous certaines conditions), à des situations de grande détresse sociale. Mais, ils ne sont pas des logements d'urgence. Sont-ils réservés aux femmes seules avec enfants ? Non même si dans les faits, ces logements sont pour elles un appréciable refuge. Ils peuvent accueillir des couples et même des hommes seuls avec leurs enfants.

Comment accéder à ces logements ? Par le service habitat de la commune en faisant une demande de logement. S'agissant d'hébergement temporaire, les critères de traitement de la demande sont spécifiques. Il faut remplir certaines conditions très précises.

La demande sera examinée par une commission d'attribution avec le bailleur. Une enquête sociale préalable est obligatoire. Tout comme le dialogue avec un référent nommé par le bailleur. L'accès à ces logements étant destiné à la réussite d'une insertion dans les parcs de logement classique, il s'accompagne nécessairement d'un suivi social.



La mairie trouvera toujours le moyen de me loger dans ses logements d'urgence.
Faux !

Il n'y a aucun logement d'urgence appartenant à la commune. En cas de catastrophe ne sont disponibles que les logements faisant ordinairement partie du contingent municipal.

Louer dans le privé

Louer dans le privé est une des solutions pour se loger. La ville de Bezons, dans ce cas, n'intervient pas du tout. Sauf, bien sûr, pour les locataires confrontés à des propriétaires louant des logements insalubres.

Trouver une location dans le privé

Interroger les professionnels

Les agents immobiliers ne sont pas les seuls à proposer des logements à louer. N'oubliez pas de consulter également les administrateurs de bien et les notaires. Certaines organisations professionnelles alimentent des fichiers consultables par Internet.

Parcourir les petites annonces

Presse spécialisée, presse gratuite, presse locale,

annonces en ligne sur Internet : les sources sont nombreuses. Vérifiez toujours par téléphone les éléments d'information figurant dans une annonce avant de vous déplacer.

S'adresser à votre employeur

Il peut disposer d'informations précieuses.

Se méfier des listes d'annonces payantes

L'abonnement à ces listes ne garantit pas de trouver une location. Fournir des listes est

la seule obligation du marchand ! Il doit avoir une carte professionnelle et d'abord vous faire signer un contrat précisant sa rémunération et les caractéristiques du logement que vous recherchez. Ne rien payer avant d'avoir effectivement reçu listes ou fichiers.

Des formalités obligatoires

Pas de location sans bail

Le bail, contrat de location écrit est obligatoire. Il doit être signé par le propriétaire (le bailleur) et le locataire. Chacun doit disposer d'un exemplaire original. Le bail peut être établi sur papier libre, par un professionnel (agent immobilier, huissier) ou directement entre le propriétaire et le locataire. Il peut aussi être établi par un notaire.

Mentions impératives

Le bail doit entre autres obligatoirement préciser :

- la durée de la location et la date à partir de laquelle, le locataire dispose du logement ;
- la description du logement et de ses annexes (cave, garage, jardin, parking) et l'énumération des parties communes éventuelles ;
- la surface habitable du logement ;
- le montant et les termes de paiement du loyer ainsi que les conditions de sa révision éventuelle. Fixé librement par le propriétaire, le montant du loyer n'est révisable qu'une fois par an, si le bail le prévoit. Son augmentation ne peut dépasser la variation de l'indice des références des loyers publié par l'INSEE ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Dossier de diagnostics techniques

Au bail doivent être annexés les diagnostics relatifs à la performance énergétique du logement, aux risques naturels et technologiques le cas échéant, et au risque d'exposition au plomb. Ils sont à la charge du propriétaire. Ce dernier doit également donner une information pré-

cise et écrite sur les modalités de réception des services de télévision. Dans les immeubles équipés d'un ascenseur, le bailleur doit tenir à la disposition des locataires le rapport du contrôle technique de cet équipement.

Quelle durée pour le bail ?

La durée minimale du bail est de trois ans si le propriétaire est un particulier. Et de six ans, si le propriétaire est une personne morale, par exemple une société ou une compagnie d'assurance. Un particulier peut proposer une durée inférieure à trois ans (mais jamais moins d'un an) s'il est obligé de récupérer son logement pour des raisons professionnelles ou familiales. Il est alors prioritaire sur le locataire. Le bail doit en préciser la raison : départ à la retraite, retour de l'étranger par exemple. Si le propriétaire ne confirme pas deux mois avant la fin du bail la reprise du logement par lettre recommandée, il est obligatoirement porté à trois ans.

Le montant du dépôt de garantie

Il est limité à deux mois de loyer sans les charges. Il ne peut être révisé ni en cours de bail, ni lors du renouvellement du bail. Si le loyer est payable par trimestre, le propriétaire ne peut pas demander de dépôt de garantie. À noter : une avance sans intérêt LOCA-PASS remboursable en trois ans accordée par un collecteur « 1 % logement » peut vous aider à constituer le dépôt de garantie. En cas de ressources faibles une aide du Fonds Social du Logement est possible.



Anticiper les difficultés

Attention à l'état des lieux

Le constat est obligatoirement établi en début et en fin de location. Il décrit pièce par pièce le logement loué ainsi que ses équipements et son état d'usage. C'est sur cette base que le propriétaire restituera au locataire son dépôt de garantie, déduction faite éventuellement des réparations ou dégradations dont il pourrait être tenu responsable. À conserver précieusement ! Faute d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu le logement en parfait état. Établi directement entre locataire et propriétaire, l'état des lieux ne coûte rien. Établi par un huissier son coût est également partagé.

À payer à la signature du bail

En plus du premier mois de loyer généralement payable d'avance, il y a le dépôt de garantie. Et, le cas échéant, les honoraires de l'intermédiaire professionnel, partagés par moitié entre propriétaire et locataire. Obligatoire également, l'assurance du logement : le locataire a le libre choix de l'assureur. Sans

compter les frais d'ouverture des compteurs d'eau et d'énergie. Ne pas accepter de paiement en espèces, ou alors par mandat poste par sécurité. Exigez une quittance de loyer immédiatement.

La fin du bail

En cours de bail, seul le locataire peut mettre fin à la location. Il peut donner congé à tout moment, en cours de bail, avec un préavis de trois mois. Ce délai est réduit à un mois notamment en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi. Le propriétaire peut toutefois reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par un membre de sa famille ou son conjoint. Il doit alors donner congé à son locataire, en précisant le motif, ainsi que les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise. Le propriétaire peut vendre son logement même loué. Le locataire a la priorité pour l'acheter. Dans tous les cas, renouvellement de bail ou congé, le propriétaire doit informer le locataire au moins six mois avant la fin du bail.



J'ai donc le droit de ne pas payer mon loyer si mon propriétaire ne respecte pas ses obligations.
Faux !

Mais j'ai le droit de saisir un juge pour payer sur un compte bloqué.

Locataire/propriétaire : droits et obligations réciproques

Logement vide ou meublé, le propriétaire doit délivrer au locataire un logement décent. Dans le cas contraire, le locataire peut demander au propriétaire, à tout moment, sa mise en conformité. Cela ne remet pas en cause la validité du bail en cours. Le logement doit notamment disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³. Le propriétaire doit garantir la sécurité physique de son locataire assurer les grosses réparations, justifier les charges, délivrer une quittance de loyer.

Le locataire doit, bien sûr, payer le loyer et les charges. Mais aussi assurer le logement contre les risques locatifs, ne pas l'utiliser à des fins professionnelles si le bail ne prévoyait qu'un usage d'habitation, respecter les règlements de copropriété le cas échéant. Il ne peut sous-louer son logement ou le céder à un autre locataire sans autorisation. Ni transformer le logement ! Pas question d'abattre des cloisons sans autorisation. Mais le locataire peut librement effectuer des travaux d'aménagement dans son logement (peinture, pose d'étagères par exemple). Il ne peut s'opposer à la réalisation de travaux d'entretien par le propriétaire. Les menues réparations lui incombent. Ce n'est pas le cas, notamment, de la mise en conformité de l'installation électrique !

Conseils gratuits de l'ADIL à Bezons

L'agence départementale pour l'information sur le logement du Val-d'Oise (ADIL du Val-d'Oise) tient chaque mardi matin des permanences à Bezons, à la maison de la citoyenneté, 42, rue Maurice-Berteaux. (Rendez-vous au 01 30 76 10 39).

Il est par ailleurs possible toute la semaine de contacter les juristes de l'ADIL du Val-d'Oise à Cergy, un seul numéro d'appel : 0 820 16 95 95 (0.12ct/min). Ils apportent gratuitement des conseils de qualité sur toutes les questions, par téléphone ou sur rendez-vous suivant les difficultés à résoudre.

www.adil95.org

État des lieux :

Document obligatoire établi contradictoirement entre locataire et bailleur, il doit être conservé pendant toute la durée de la location. Il déterminera en fin de bail les réparations à la charge du locataire.

Des aides au logement pour le locataire

Différents dispositifs peuvent vous aider - selon votre situation et votre logement - à accéder à une location. Et à alléger la charge du loyer.

Loca-Pass

Il comprend deux aides, l'AVANCE LOCA-PASS et la GARANTIE LOCA-PASS, distribuées par les organismes « 1 % logement ». Pour qui ? Les salariés des entreprises du secteur assujetti au « 1 % logement », mais aussi les jeunes de moins de 30 ans en situation ou en recherche d'activité dans le secteur marchand, les étudiants boursiers.

→ **Avance Loca-Pass** : c'est l'avance gratuite sous forme de prêt sans intérêt du dépôt de garantie demandé par le propriétaire.

→ **Garantie Loca-Pass** : les organismes « 1 % logement » prennent l'engagement auprès du propriétaire d'assurer, pendant 3 ans, le paiement d'un nombre maximal de 18 mensualités en cas d'impayé.

Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

Les aides du FSL peuvent notamment prendre la forme d'un cautionnement garantissant au bailleur le paiement des loyers et des charges. Et d'un prêt sans intérêt en vue de financer les dépenses liées à l'entrée dans les lieux.

→ **Aide personnalisée au logement (APL)** : elle concerne tous les logements du parc social, mais aussi certains logements privés conventionnés. Le montant de l'APL dépend de la situation familiale du bénéficiaire, de ses ressources et du loyer.

→ **Allocation logement (AL)** : elle est destinée aux personnes dont le logement, non conventionné, répond à des conditions spécifiques de salubrité et de peuplement. L'AL ne peut se cumuler avec l'APL.

→ **Allocation de logement à caractère social (ALS)** : elle ne peut être versée que pour un logement non conventionné, vide ou meublé. Il peut s'agir d'une chambre en foyer ou en résidence universitaire, d'un studio, d'un appartement, d'une maison.

→ **Allocation de logement familiale (ALF)** : elle est destinée aux familles qui prennent en charge une ou plusieurs personnes âgées de plus de 65 ans ou de 60 ans si elle est inapte au travail ou infirme.

→ **Allocation de logement de la CAF** : versée à titre personnel, elle peut concerner aussi les personnes logeant dans un foyer retraite, un hôtel ou un meublé.

 Dans le privé le propriétaire révisé le loyer à sa guise.
Faux !

Une fois par an si une clause du bail le prévoit et sans dépasser la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.



Des solutions pour locataires en difficulté

Vous ne parvenez plus à payer votre loyer ? Un locataire de bonne foi peut trouver des aides pour surmonter une mauvaise passe.

Réagir tout de suite

Surtout, ne restez pas isolé. Le centre communal d'action sociale, le service habitat, la circonscription d'aide sociale du conseil général et la CAF, peuvent vous soutenir, mobiliser des aides spécifiques en fonction de votre situation. Prenez rendez-vous. Et avec votre bailleur aussi. Il a l'obligation de lancer une procédure dans les deux mois qui suivent le premier impayé. Le pire ? Attendre sans rien faire.

Bénéficiaire du Fonds de Solidarité pour le Logement

Le FSL sert en partie au maintien des locataires dans leur logement.

Ses aides peuvent prendre la forme d'un prêt ou d'une subvention en vue du règlement des dettes de loyers, de charges locatives, et en vue du règlement des dettes des frais de procédure supportés par la personne ou la famille pour se maintenir dans le logement locatif.

Leur attribution est subordonnée à la mise en place d'un plan d'apurement et d'un accompagnement social.

En cas de très grosse dette de loyer

Un concordat peut permettre, grâce à l'intervention de la CAF, l'abandon par le bailleur d'une partie de la dette de loyer. Le locataire doit s'engager à reprendre le paiement de son loyer et accepter un suivi social.

Autre recours possible : la commission de surendettement des particuliers de la

Banque de France. Elle peut proposer un plan de redressement compatible avec la capacité de remboursement du locataire. Et lui permettre ainsi de reprendre le paiement de son loyer, faire face à la procédure d'impayé de loyer et à l'expulsion.

Il faut absolument se rendre aux convocations. L'aide judiciaire permet de se faire aider par un avocat. Si le juge décide l'expulsion, cela n'implique pas pour le locataire de partir immédiatement. Il faut continuer à chercher des solutions d'apurement de la dette. L'expulsion ne deviendra effective que lorsque le préfet aura accordé le concours de la force publique. **Ne jamais quitter son logement sous la simple menace d'un huissier.**



Clause résolutoire :

Clause du bail prévoyant son annulation automatique après un temps défini de non paiement de loyer (dette supérieure à 2 mois en général). La clause résolutoire peut également jouer en cas de défaut d'assurance.

Les recours du propriétaire

Dès le premier impayé, le bailleur peut réclamer le loyer à votre caution solidaire. À partir de deux arriérés, le bailleur doit avertir la CAF. Il peut réclamer le versement direct de vos aides. C'est la procédure de la "tierce opposition". À défaut de règlement à l'amiable, le bailleur peut demander au juge l'autorisation de faire procéder à une saisie des comptes, meubles et salaires du locataire, pour un montant correspondant aux loyers impayés.

Si le bail ne prévoit pas de clause résolutoire : c'est au tribunal de fixer les modalités de délais ou résiliation.

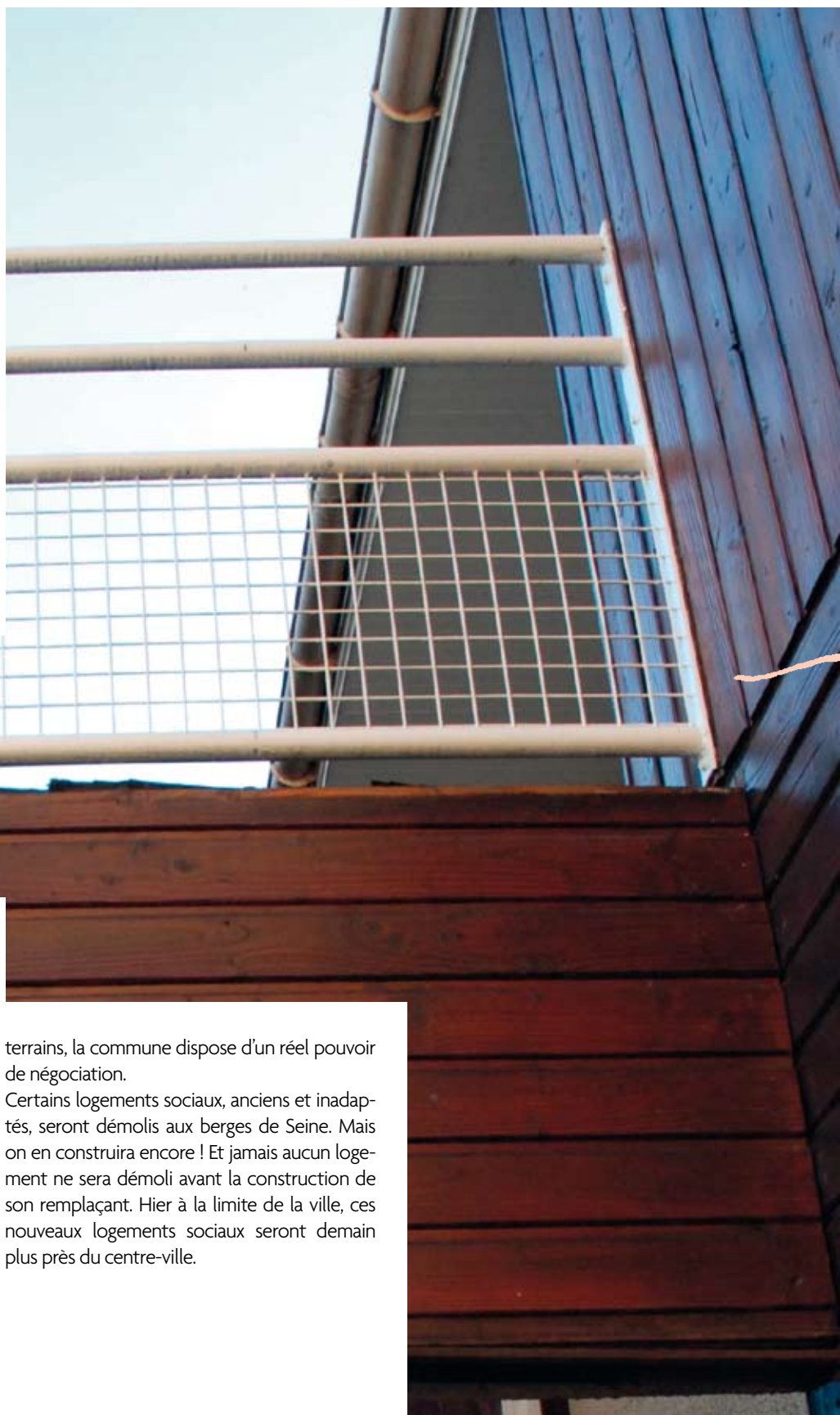
Si le bail contient une clause résolutoire : un huissier de justice, à l'initiative du bailleur, doit délivrer un "commandement de payer".

Sans réaction du locataire dans un délai de deux mois, le bailleur peut demander au tribunal la résiliation du bail. Et l'expulsion.

L'avenir du logement à nouveaux

Dans quels logements habiterez-vous demain ?

Ces huit dernières années, Bezons a construit 735 logements dont 510 en accession à la propriété. Le logement est un facteur essentiel de la qualité de la vie. Bezons défend concrètement une politique du logement reposant sur la qualité de l'habitat et sur la mixité sociale. Objectif : construire 200 logements par an. Tout le monde, quels que soient ses moyens, son âge, les étapes de sa vie, doit pouvoir trouver à se loger dans de bonnes conditions. Il en faut pour tous les moyens et tous les goûts, sans jamais oublier le logement social. Ni, pour les plus démunis, le logement d'insertion. Les logements seront construits suivant de réels critères de qualité.



Préserver le logement social

38 % : c'est la proportion dans le parc locatif de logement social. Cette proportion restera stable. Comme Bezons continue à construire, le nombre de logements sociaux augmente. La commune instruit très en amont les permis de construire. Bailleurs publics ou privés, la règle est la même : une partie des nouveaux logements doit être consacrée au logement social. S'étant rendue propriétaire de nombreux

terrains, la commune dispose d'un réel pouvoir de négociation. Certains logements sociaux, anciens et inadaptés, seront démolis aux berges de Seine. Mais on en construira encore ! Et jamais aucun logement ne sera démoli avant la construction de son remplaçant. Hier à la limite de la ville, ces nouveaux logements sociaux seront demain plus près du centre-ville.

Bezons, programmes

C'est mieux de le savoir

Des logements variés partout dans Bezons

L'opération de rénovation urbaine des Bords de Seine attire les regards. 473 logements y sortiront de terre d'ici 2015. Mais ailleurs aussi on construit : dans le quartier de l'Agriculture après la démolition d'un immeuble aux Brigadières, ou encore rue Robespierre, entre autres exemples. Tous les modes de location ou d'accession à la propriété sont disponibles.

Si les programmes publics de construction sont actuellement concentrés en Bords de Seine, d'autres opérations sont en cours. Vers le square de la République par exemple (une cinquantaine dont un tiers de logements sociaux) ou encore rue Édouard-

Vaillant : 70 logements y seront construits. Hors des Bords de Seine, tout en gardant aux zones d'activités leur vocation, bâtir reste possible. D'abord en reconstruisant la ville sur elle-même pour mieux utiliser l'espace tout en limitant la hauteur des immeubles. De nombreux terrains affectés à des parkings ou des garages sont actuellement sous-utilisés.

Construction de qualité, un choix de la ville

Rue Robespierre, avec leurs bardages en bois, les maisons sont visiblement écologiques. Tous les nouveaux logements construits à Bezons prennent en compte les critères environnementaux. Développement durable oblige. Cela permet d'abaisser les charges locatives et de mettre en location des appartements non seulement plus économiques à l'usage mais aussi beaucoup plus confortables.

Des logements adaptés aux étapes de la vie

La ville évolue. Les besoins de chacun également au fil de la vie. Mieux faire correspondre les types de logements construits aux besoins des Bezonnais est une volonté de la municipalité. Notamment pour adapter une partie du parc HLM au vieillissement de la population, mais aussi à la demande en T4 et T5. Et proposer une solution aux locataires qui veulent sortir du logement social.

Supprimer les logements insalubres

En dépit d'une lutte sans concession, il reste environ 300 logements insalubres sur le territoire de Bezons. Les services municipaux les traquent en permanence. Un logement insalubre compromet la santé de celles et ceux qui y habitent.

Sans cesse des propriétaires privés, après des travaux clandestins et illégaux transforment par exemple une cave ou un garage en prétendu logement. Petits, humides, surpeuplés, mal aérés, parfois sans fenêtre ou encore non raccordés au réseau électrique ou d'assainissement, ces locaux sont loués à des tarifs scandaleux à des habitants souvent en difficulté sociale.

Le traitement des problèmes d'insalubrité est l'une des missions du service habitat. Environ cinquante cas sont résolus chaque année. À chaque fois que la sécurité des personnes est en jeu, le tribunal est saisi. La municipalité prend alors un arrêté de péril pour contraindre le propriétaire indélicat à effectuer les travaux nécessaires. Des dizaines de logements insalubres ont été fermés et même détruits ces dernières années.



Votre interlocuteur privilégié

Le service habitat peut vous renseigner sur le logement en général. Il est situé au 31, rue Émile-Zola (1^{er} étage). Actuellement, six personnes travaillent dans ce service. Leurs principales missions sont les suivantes :

- instruire des demandes de logements sociaux qui sont transmises à la préfecture ;
- accompagner les demandeurs de logement dans leur démarche ;
- renseigner des locataires du secteur public ou privé sur leurs droits et devoirs ;
- renseigner des candidats à l'accèsion à la propriété sur les divers programmes en cours de réalisation dans la ville.



L'accueil est commun avec le service de l'urbanisme. Cette proximité est volontaire afin de créer une synergie entre les deux services. Le service habitat remplit aussi d'autres missions :

- élaborer des projets d'habitat neuf tout en respectant une cohérence urbaine ;
- éradiquer l'habitat insalubre ;
- aider les personnes qui ont des impayés locatifs ;
- aider les amicales de locataires quand elles en font la demande ;
- entretenir des relations avec les bailleurs, le 1 % logement, les entreprises et les associations.

→ Service habitat

Il reçoit seulement sur rendez-vous.

31, rue Émile-Zola

95870 Bezons

Tél. : 01 34 26 16 80

Fax : 01 34 26 16 79

Horaires : lundi et mercredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 18 h
mardi et jeudi de 13 h 30 à 18 h
vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h

Lexique

Aide juridictionnelle : elle permet aux personnes disposant de revenus modestes de faire face aux frais d'un procès et de bénéficier d'un huissier, d'un avocat. La prise en charge des frais peut être totale ou partielle, selon les revenus.

APL : Aide Personnalisée au Logement. Elle permet à ses bénéficiaires de réduire leur charge de loyer. Mais aussi, pour les accédants à la propriété, la charge de leurs remboursements de prêt.

Assignation : établi par un huissier, cet acte informe le destinataire qu'un procès est engagé contre lui et l'invite à se présenter devant le tribunal. Lorsqu'il y a eu commandement de payer, l'huissier doit transmettre l'assignation au préfet deux mois avant la date de l'audience, afin qu'une enquête financière et sociale soit effectuée.

Attributaire : c'est celui ou celle dont la demande de logement social a été acceptée par la commission d'attribution. Il deviendra locataire à la signature du contrat de location, le bail.

Bailleur : dans le secteur privé comme dans le logement social, le bailleur est celui qui loue le logement.

Caution : voir p. 8 - 9

Charges locatives : voir p. 10 - 11

Clause résolutoire : voir p. 18 - 19

Dépôt de garantie : il équivaut à un mois de loyer hors charges. Encaissé à votre entrée dans votre logement, il vous sera restitué dans un délai de deux mois à votre départ. Déduction faite des éventuelles réparations...

État des lieux : voir p. 16 - 17

Logement conventionné : logement dont l'acquisition, la construction ou la réhabilitation a fait l'objet d'une convention entre l'État et l'organisme HLM. Il ouvre droit, pour le locataire du logement concerné, au bénéfice de l'APL.

Loi DALO : voir p. 8 - 9

Loyer résiduel : c'est le loyer qui vous reste à payer une fois les aides dont vous bénéficiez déduites.

Meublé : une location est dite « meublée » lorsque le logement (maison, appartement, chambre...) est doté d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre la vie courante. Bien que mal encadrée, la location d'un meublé doit répondre aux normes de décence.

Numéro unique départemental : voir p. 6 - 7

Plafond annuel de ressources HLM : compte tenu du mode de financement utilisé pour construire des logements HLM, il existe des plafonds à ne pas dépasser pour pouvoir bénéficier de ces logements. Ces plafonds, variables suivant la composition de la famille sont révisés chaque année en fonction de l'évolution du SMIC.

Plan d'apurement : plan de remboursement avec un échéancier qui permet d'étaler dans le temps le règlement de la dette.

Quittance : justificatif obligatoirement envoyé au locataire par le propriétaire en contrepartie du paiement du loyer et de ses charges.

Réparations locatives : ce sont celles qui incombent au locataire et non pas au bailleur.

Réservataire : voir p. 4 - 5

Régularisation de charges : c'est la différence entre la somme des acomptes pour charges que vous avez versés et des dépenses réellement engagées durant une année civile. Elle peut être positive ou négative, en votre faveur ou non.

Surface corrigée : surface habitable de l'appartement, à laquelle on ajoute ou on retranche une certaine superficie en fonction des normes de confort auxquelles le logement répond.

Supplément de loyer : les locataires dont les ressources dépassent le montant du plafond pour l'attribution d'un logement social doivent payer un supplément de loyer.

Pour se documenter et obtenir des conseils personnalisés

→ Association Départementale d'Information sur le logement (ADIL)

13, boulevard de l'Hautil
95092 CERGY Cedex
Tél. : 08 20 16 95 95
www.adil95.org

Permanences à la maison de
la citoyenneté le mardi de 9 h à 12 h
42, rue Maurice-Berteaux
Tél. : 01 30 76 10 39

→ Confédération nationale du logement (CNL du Val-d'Oise)

Cette association intervenant pour l'information et la défense des locataires et copropriétaires, tient des permanences à la maison de la citoyenneté, le 3^e vendredi du mois de 17 h à 18 h 30, sur rendez-vous : 01 48 57 04 63.
42, rue Maurice-Berteaux à Bezons.
Tél. : 01 30 76 10 39
www.lacnl.com

→ En cas de détresse : appelez le 115

Numéro d'urgence gratuit pour les personnes sans-abri. Ce numéro unique aboutit dans le centre de régulation du département d'où émane l'appel. Dans chaque département, le système de réponse à l'urgence permet de répondre 24h/24h à des personnes en situation de détresse morale et physique et propose un hébergement provisoire, des soins ou, simplement, une écoute.