

SOMMAIRE

Introduction : les chiffres clés de l'année 2006	Page 3
1 Le Centre ressources pour l'insertion par le logement et la lutte contre les discriminations	Page 4
<u>1.1. Objectifs poursuivis</u>	Page 4
<u>1. 2 Description de l'action</u>	Page 4
1.2.1 Le 1er accueil collectif	
1.2.2 Les permanences « entretien individuel-1er accueil diagnostic »	
1.2.3 L'atelier recherche logement (ARL)	
1.2.4 Le groupe Mutation	
1.2.5 Le café relogés	
1.2.6 Les interventions de formation	
1.2.7 Le lieu ressources	
1.2.8 La lutte contre les discriminations	
2 La recherche de logement	Page 10
<u>2.1 Orientation des ménages</u>	Page 10
<u>2.2 Statut d'occupation</u>	Page 11
<u>2.3 Motifs de la demande</u>	Page 11
<u>2.4 Public touché</u>	Page 11
<u>2.5 Des ruptures d'hébergement en augmentation</u>	Page 12
<u>2.6 Les relogements</u>	Page 12
<u>2.7 Les principaux dispositifs spécifiques utilisés</u>	Page 13
3 L'accès au logement et la formation « droits et devoirs des locataires »	Page 15

4 Prévention des expulsions et maintien dans les lieux

Page 16

4-1 La médiation propriétaires-locataires, le règlement des litiges, la lutte contre l'insalubrité et le logement indécents Page 16

4.1.1 Objectif et contenu de la mission

4.1.2 Les grandes tendances 2006

4.1.2.1 Eléments statistiques

4.1.2.2 2006 : histoires d'argent, de loi et de dispositifs

4.1.2.2.1 Une stabilisation du nombre de dossiers

4.1.2.2.2 Secteur privé : une concentration économique

4.1.2.2.3 La loi ENL

4.1.2.2.4 Le logement indécents

Conclusion

4-2 La prévention des expulsions : médiation et travail éducatif Page 21

4.2.1 Objectif et contenu de la mission

4.2.2 Les grandes tendances de l'ASLL maintien

4.2.3 Les problèmes repérés

4.2.3.1 Dans le parc public

4.2.3.2 Dans le parc privé

4.2.4 Deux situations concrètes

4.2.4.1 M.F : impayé et indécence

4.2.4.2 M.N : impayé et logement trop grand

5 La sous-location

Page 31

5.1 Contenu du dispositif

Page 31

5.1.1 L'accès

5.1.2 Le suivi à l'installation

5.1.3 L'Accompagnement Social Lié au Logement

5.2 Bilan de l'activité : des glissements en vue...

Page 32

6 L'accompagnement des bénéficiaires du RMI

Page 34

Introduction : les chiffres clés de l'année 2006

Nombre de personnes accueillies : 921

Recherche de logement/Accès

Accueil Information Orientation

1^{er} accueil collectif : 455 ménages

1^{er} accueil individuel : 321 ménages

Accompagnement Social Lié au Logement

229 ménages accompagnés dont 93 nouveaux

Relogements : 108

Atelier Recherche Logement :

52 ménages accompagnés

Relogements : 11

Groupe Mutation :

26 ménages participants

Relogements : 12

Prévention des expulsions et maintien dans les lieux :

Mission « expulsion » :

Accueil Information Orientation

1^{er} accueil individuel-diagnostic : 116 ménages

Accompagnement Social Lié au Logement

104 ménages accompagnés dont 66 de nouveaux

Résultats : 18 maintiens, 18 relogés, 5 expulsés

Mission « médiation propriétaires/locataires » :

Accueil Information Orientation

220 ménages

Suivi individuel :

97 ménages

Résultats : 54 litiges réglés

Baux glissants :

10 ménages accompagnés en ASLL dans le cadre de la sous location

1 glissement de bail

Bénéficiaires du RMI :

Accueil Information Orientation

50 ménages

Accompagnement Social Lié au Logement

100 ménages

NB : aux chiffres évoqués ci dessus, il faudrait rajouter les très nombreux contacts physiques et téléphoniques qui ne font pas l'objet d'un enregistrement statistique : personnes qui « passent » chercher un renseignement, solliciter un conseil, demander un hébergement d'urgence, dont le nombre est important dans le contexte de crise, et pour lesquels un accueil humain et respectueux prend du temps.

1 Le Centre ressources pour l'insertion par le logement et la lutte contre les discriminations

L'AVDL s'est donnée pour mission d'accueillir et d'accompagner le public en difficulté de logement pour faciliter l'accès à un logement pour tous sans discrimination. L'objectif visé est toujours l'accès au logement autonome et durable, même si avant d'y accéder, certains devront passer par des hébergements provisoires. En 2006, comme l'année précédente, les demandes d'accompagnement ont été plus nombreuses que nos possibilités. Nos critères d'accompagnement ainsi que notre organisation interne nous ont permis de réserver l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) aux plus démunis. Dans ce cadre, le Centre ressources pour l'intégration par le logement et la lutte contre les discriminations a trouvé alors toute sa raison d'être pour soutenir les autres demandeurs de logement, sans prise en charge de type ASLL.

1.1 Objectifs poursuivis

1. Offrir aux Villeurbannais un service de proximité dans lequel ils peuvent trouver toutes les informations nécessaires à leurs problèmes de logement.
2. Donner une information objective sur la situation du logement sur l'agglomération lyonnaise pour toute personne en recherche de logement.
3. Ecouter, informer, conseiller, orienter les Villeurbannais sur toutes les questions relatives au logement : recherche, accès, droits et devoirs des locataires, litiges, expulsion... Permettre aux personnes d'élaborer leurs propres stratégies, que ce soit dans leur recherche de logement ou dans les réactions à la discrimination : HALDE, recours en justice, négociation-médiation avec le bailleur...
4. Développer les capacités à agir individuellement et/ou collectivement sur les questions relatives au logement, mais aussi à la discrimination et à l'exclusion
5. Informer et sensibiliser le plus de personnes possibles aux problématiques en lien avec le logement et les discriminations

Concrètement, le centre ressources englobe nos actions d'Accueil, d'Information et d'Orientation (AIO) que sont le 1^{er} accueil Collectif et les permanences individuelles ainsi que les actions collectives spécifiques (groupe mutation, atelier recherche logement et cafés relogés). Il englobe par ailleurs, nos interventions thématiques, qu'elles prennent l'aspect de modules pour les personnes accompagnées ou de formations. Enfin, le centre ressources intègre un lieu ressources où il est possible de trouver de la documentation écrite pour les personnes en recherche de logement mais aussi des rapports, études spécifiques ou encore une revue de presse sur les questions en lien avec le logement ou la lutte contre les discriminations.

1.2 Description de l'action

1.2.1 Le 1^{er} accueil collectif :

Il vise à sensibiliser les personnes accueillies au contexte du logement et à expliquer notre fonctionnement. Il se déroule 1 fois par semaine durant 2 heures pour une information générale sur la situation du logement et les démarches de recherche de logement.

⇒ **455 nouveaux ménages ont assisté au 1^{er} accueil collectif en 2006** (soit 28 de plus qu'en 2005) 262 ont trouvé une information suffisante dans cet accueil collectif (informations orales mais aussi documents écrits disponibles dans notre lieu ressources : dossiers HLM, informations sur dispositifs spécifiques...) ou n'ont pas souhaité poursuivre leur recherche en lien avec notre association.

Les personnes présentes sont orientées par nos partenaires (Conseil Général, CCAS, associations...) ou par le « bouche à oreille ».

1.2.2 Les permanences « entretien individuel – 1er accueil diagnostic »:

Quatre permanences hebdomadaires sont prévues pour recevoir individuellement les personnes et mieux appréhender ce qu'elles recherchent ou leur problématique. En fonction des situations, cet entretien peut suffire à la personne ou si un accompagnement (individuel ou collectif) paraît nécessaire, un diagnostic sera proposé en réunion hebdomadaire afin de prendre une décision sur le type d'accompagnement proposé.

⇒ **321 ménages ont été reçus en entretien individuel** pour un diagnostic complet de leur situation vis-à-vis du logement et pour une première orientation. Parmi eux, 193 avaient assisté au premier accueil collectif. Les 128 autres sont des personnes qui, du fait de leur emploi du temps (personnes salariées principalement), ne pouvaient être présentes à cet accueil collectif.

1.2.3 L'atelier recherche de logement (ARL) :

C'est un lieu d'accueil hebdomadaire (tous les mardi de 16h30 à 18h00), animé par un travailleur social, où sont orientées des personnes après une évaluation en réunion hebdomadaire (commission diagnostic).

L'ARL s'adresse principalement à deux catégories de personnes :

- Ceux qui n'ont effectué aucune démarche de recherche de logement et pour lesquels une aide à la rédaction de dossiers et/ou courriers s'avère nécessaire.
- Ceux que nous qualifions de plus « autonomes », car souvent plus stables financièrement et pour lesquels nous pouvons apporter un appui à leurs demandes quand celles-ci sont bloquées.

L'ARL est un outil complémentaire au dispositif d'accompagnement social lié au logement.

Il vise à « informer » et « former » les Villeurbannais sur toutes les questions relatives à leur projet logement.

Son but est aussi de rendre efficace les démarches des demandeurs de logement par les conseils apportés et par la mise en place de stratégies de recherche adaptées à chaque situation.

Il permet également d'orienter certaines personnes vers d'autres partenaires (l'Agence Locative Sociale du Rhône, les résidences sociales ARALIS ou ADOMA, les collecteurs du 1% patronal...) ou en interne vers d'autres actions de l'association (le groupe mutation, les litiges, l'indécence, l'ASLL...).

Moyens mis en place :

Actuellement, l'atelier est équipé d'un téléphone et s'appuie sur la documentation relativement conséquente et accessible du lieu ressources comme : une liste des bailleurs HLM (régulièrement remise à jour), des dossiers de demande de logement, des fiches sur les droits et devoirs des locataires, des Atlas sur toute l'offre des bailleurs sociaux de l'agglomération lyonnaise...

Contenu :

Les soutiens proposés restent variés :

- aide à la constitution de dossiers HLM et rédaction de courriers de relance.
- vérification de la validité des inscriptions auprès des organismes HLM (attestations et numéros d'enregistrement).
- relance des bailleurs et des collecteurs 1 % patronal.
- consultation de la documentation (Atlas et cartographie).
- informations complémentaires (explication des dispositifs...)

Bilan de l'année 2006 :

⇒ **90 ménages ont été orientés vers l'atelier** après examen de leur dossier par notre « commission diagnostic » soit 24 ménages de plus que l'année dernière.

Sur ce chiffre total, 52 ont été reçus entre une et cinq fois (soit 21 de plus qu'en 2005).

Presque 58 % des ménages orientés sont donc revenus contre 41% en 2005.

Cette augmentation des orientations et de la fréquentation de l'atelier s'explique en partie par l'évolution du nombre de personnes n'ayant pas entrepris de démarches de recherche de logement.

Le discours dissuasif prononcé par les bailleurs sur le contexte logement influence les usagers et les décourage parfois de déposer des demandes.

Parmi les 52 personnes reçues sur l'année, 7 étaient déjà accompagnées en 2005.

8 ménages ont été réorientés vers l'ASLL car leur situation était trop complexe pour n'envisager qu'un soutien ponctuel.

Nous avons également décidé d'arrêter d'accompagner 4 usagers estimant que ceux-ci n'auraient pas du refuser les propositions de logement qu'ils avaient obtenues (propositions adaptées en taille et en coût). Grâce au travail effectué en atelier, **11 ménages ont pu être relogés** (contre 5 relogements en 2005).

L'ARL, de par ses résultats et sa hausse de fréquentation est un outil qui a montré son efficacité. Nous continuons à le faire évoluer afin d'optimiser ce dispositif.

Début 2007, nous mettrons en place une permanence collective le 1^{er} mardi de chaque mois afin d'aider les personnes les plus en difficultés à constituer des dossiers d'organismes HLM.

Prochainement, nous espérons mettre 1 ou 2 ordinateurs à disposition du public afin que ceux-ci puissent consulter les offres de logements, calculer une simulation de leur allocation logement ou rédiger des courriers de relance à destination des bailleurs.

Cet atelier peut aussi devenir un lieu d'échange d'informations et de compétences si d'autres travailleurs sociaux et partenaires extérieurs intervenaient.

1.2.4 Le groupe mutation :

Depuis maintenant cinq ans, chaque lundi se réunit dans les locaux de l'AVDL un groupe d'habitants, logés par un bailleur HLM et en demande de mutation. Si à la création de ce groupe, chacun bénéficiait également d'un accompagnement individuel, depuis deux ans, pour les raisons qui ont déjà été évoquées, seuls les ménages en très grande difficulté dans leur logement actuel sont en ASLL.

Au cours de l'année 2006, sur les 35 nouveaux ménages en demande de mutation reçus à l'AVDL, seulement 5 ont été accompagnés en ASLL ; les autres ont été invités à participer aux réunions du groupe mutation sans accompagnement individuel. Une vingtaine de ménages reçus les années précédentes par l'association étaient encore en demande de mutation. Parmi eux, **12 assistaient régulièrement aux réunions du groupe.**

5 réunions « **invitations des nouveaux** » ont pu avoir lieu. Sur les 35 personnes invitées, 18 sont venues et **14 ont participé activement aux réunions hebdomadaires.** D'autres qui ne peuvent se libérer le lundi après midi reçoivent seulement le compte rendu à leur demande.

Au total, ce sont donc 26 personnes en demande de mutation qui participent régulièrement à ce groupe.

La réunion du lundi accueille en moyenne une dizaine de participants regroupant des anciens encore en demande de mutation, des anciens déjà relogés et des nouveaux. Les anciens relogés sont en quelque sorte la mémoire fidèle du groupe. Ils sont très actifs et force de proposition pour les actions du groupe. Ce sont souvent eux qui représentent le groupe à l'extérieur et qui en sont les porte-parole.

Petit à petit, ils insufflent leur énergie aux nouveaux et leur passent le flambeau.

Les demandeurs de mutation de 2006 étaient pour la plupart logés par les deux grands bailleurs sociaux de Villeurbanne : Alliade (23) et OPAC Villeurbanne (20).

Les autres venaient de: SA G Rosset (4) ; OPAC 69 (4) ; SCIC HRA ; SEMCODA ; Erilia ; Batigere et OPAC Ain (chacun 1).

Régulièrement, des listes récapitulatives des personnes en demande de mutation sont envoyées aux bailleurs concernés afin de les sensibiliser à cette question et de faire avancer les demandes

individuelles. Depuis le mois de septembre 2006, lors de l'envoi aux bailleurs de la liste des demandeurs de mutation, il a été décidé en équipe et en groupe mutation de singulariser la participation au groupe en explicitant de manière plus approfondie leur demande. Ceci afin de favoriser et faire reconnaître l'effort de participation et de réflexion des présents.

En 2006, 12 relogements ont eu lieu. On constate que la moitié de ces relogements ont été le fait de bailleurs différents des bailleurs initiaux et que dans cette période de crise, la demande de mutation est, sauf cas et bailleurs exceptionnels, peu prise en compte.

L'OPAC du Rhône a assuré 4 relogements de ses demandeurs de mutation, l'OPAC de Villeurbanne et ALLIADE en ont relogé chacun un. Semcoda a relogé la famille en demande de mutation au sein de son patrimoine.

Pour ces 12 relogements, la durée d'accompagnement s'est étalée de 5 à 26 mois, la moyenne étant d'un peu plus d'un an.

Au cours de l'année 2006, **le groupe a accueilli les représentants locaux du Conseil Général** : Madame GOURDON responsable Logement de l'Unité Territoriale de Villeurbanne, ainsi que Madame LABROSSE assistante sociale à la MDR des Buërs. Elles nous ont expliqué le rôle du Conseil Général et leur absence de possibilités d'accompagner les ménages (sauf exceptionnellement) dans leur recherche de logement.

En mai, nous avons accueilli **Madame CROZON**, adjointe au Logement à la mairie de Villeurbanne. Elle nous a expliqué son rôle et ses difficultés à agir en tant qu'élue sur les bailleurs sociaux.

Au début de l'été, le groupe a également accueilli les représentants **d'ALLIADE HABITAT**. Monsieur BARTOLI directeur du Pôle Centre et Mme COHAS directrice de l'agence de Villeurbanne s'étaient déplacés, accompagnés des responsables clientèles. Des explications sur le rôle de chacun nous ont été données avec un engagement à « satisfaire les clients ».

Ce qu'a fait le groupe cette année :

- **Le travail du Groupe et son expérience avec la MRIE sont mentionnés dans un document national sur l'exclusion, nous avons participé à une conférence régionale sur ce thème.**
- Nous avons **systematisé l'interpellation de la Commission de Médiation** pour ceux dont l'attente dépasse les 2 ans.
- Au début de l'année 2006, participation à l'expérience des artistes de SUPER SANS PLOMB en résidence au CCO sur « **la cité des rêves** ». Interview, témoignage et participation en vidéo de certains membres du groupe. Reportage photo et vidéo sur les manifs. Spectacle au CCO dans le cadre du festival Théat'Réalités sur le thème : Vivre ensemble. Nous écrivons des messages pour le Crieur Public. **Pour certains membres du groupe c'était la première fois qu'ils assistaient à une représentation théâtrale.** Présentation du spectacle monté aux Invités de Villeurbanne en juin.
- Nous avons fêté en juin les 4 ans du Groupe de manière fort conviviale.
- Nous avons accueilli au début de l'été des responsables de **Caritas Suisse** qui venaient chercher auprès de nous, l'expérience du travail en groupe.
- Des membres du Groupe ont participé aux **Etats Généraux du Logement** qui se sont tenus à l'automne sur les thèmes de l'attribution d'un logement social, son coût et la vie sociale dans les quartiers.
- Nous avons rencontré les responsables logement de Rilleux et Vaulx en Velin (élue et fonctionnaires) afin de mieux connaître leur **Bourse au Logement**. Cela a été l'occasion d'échanges intéressants même si l'on n'est pas revenu avec une solution miracle.
- Au moment des **élections des représentants des locataires**, nous avons discuté de leur rôle et de la nécessité de voter pour accroître leur représentativité.

- A la demande du « **Groupe du Mardi** » qui fait une étude comparative du **coût du chauffage collectif** dans l'agglomération lyonnaise, chacun a apporté ses récapitulatifs de charge et nous avons calculé le coût annuel au m2 chauffé. Cela allait de 6€ à 9€ selon le mode et l'ancienneté du chauffage.
- Participation active aux manifestations des premiers mercredis du mois pour le Droit au Logement devant la préfecture du Rhône. Confection de panneaux et banderoles.

Notre projet d'inviter des membres de la CSF et de la CNL, organisation représentative des locataires, n'a pu se concrétiser pour le moment ; sans doute par manque de disponibilités, les représentants de ces organisations n'ont pas encore pu répondre à notre sollicitation. Cela fait partie de nos « bonnes résolutions » pour 2007.

Le groupe MUTATION de l'AVDL continue de jouer son rôle de socialisation conscientisation des participants. Les discussions au sujet des fiches **Droits et Devoirs des locataires** proposées par l'association sont toujours intéressantes et enrichissantes pour les participants. Elles permettent de mieux comprendre la question du Logement et comment tout cela fonctionne. D'autres fois, certains se voient remis en question dans leurs exigences. Pour tous et toutes, la réunion du lundi est un moment de rencontres, c'est aussi un lieu d'échanges de point de vue (éducation des enfants, travail, santé, politique), de savoir-faire, de tuyaux (alimentation, mobilier, vêtements, etc....)

Tout au long de l'année, nous avons mené une réflexion sur les mutations et sur ce qu'il était important de faire remonter à ceux qui s'en occupent :

- **Grands Logements, Petits Logements** et si on s'organisait pour échanger et si on nous faisait confiance : mise en place d'une bourse à la mutation.
- **Manque de Grands Logements** : et si l'on favorisait les personnes qui veulent les quitter car ils se retrouvent seuls ou à deux, âgés, avec un logement trop cher et trop grand à entretenir. Et si on faisait payer au même prix du m2 le nouveau logement plus petit mais très souvent plus cher ?
- Pourquoi ne pas attribuer les logements neufs en priorité aux demandeurs de mutation ?

1.2.5 Le Café relogés :

Il s'agit d'une rencontre conviviale autour d'un café pour tous les ménages récemment relogés. C'est l'occasion de fêter les relogements réalisés, mais aussi d'offrir un espace de discussion sur les éventuelles difficultés rencontrées dans le nouveau logement. **En 2006, 2 cafés relogés ont rassemblé 40 personnes.**

1.2.6 Les interventions de formation :

En externe, il s'agit d'interventions sur les thèmes en lien avec le logement qui sont mises en place à la demande de nos partenaires.

En 2006, plusieurs interventions ont été réalisées :

- L'action collective dans le cadre de l'insertion par le logement (ESSE).
- Le droit au logement (Lycée St Marc)
- La discrimination liée aux origines dans l'accès au logement (ASL)
- La question de l'accès au logement social (Institut des carrières sociales).

En interne, nous avons mis en place des **séances d'informations thématiques** au rythme d'une tous les deux mois. Un cycle de 5 séances a été créé qui pourra s'enrichir d'autres thèmes selon la demande :

- L'attribution des logements sociaux et les possibilités de recours
- Aides à l'installation dans le logement ; droits et devoirs des locataires
- Discriminations liées à l'origine dans le logement
- L'offre et la demande de logements à Villeurbanne

- Les expulsions locatives

Ces séances concernent autant nos usagers que nos partenaires.

1.2.7 Le lieu ressources

Le lieu ressources a permis à l'ensemble des ménages suivis par l'association (plus de 900 en 2006) de trouver de la documentation, des informations en lien avec leur recherche de logement ou de problème de discrimination. Pour les usagers en recherche de logement : une liste des bailleurs HLM et des foyers (régulièrement remise à jour), des dossiers de demande de logement, des fiches sur les droits et devoirs des locataires, des Atlas sur toute l'offre des bailleurs sociaux de l'agglomération lyonnaise etc. sont disponibles. Des rapports et études sur les questions en lien avec le logement et/ou la discrimination sont aussi consultables. Il a aussi permis, par le biais des sollicitations de travailleurs sociaux ou d'étudiants, de donner des renseignements et informations spécialisés tant dans le domaine du logement que de la discrimination.

1.2.8 La lutte contre les discriminations

Elle est bien sûr difficilement quantifiable. En effet, dans le domaine du logement, cette discrimination, quand elle est présente, est souvent indirecte, diffuse et donc peu démontrable. Notre action vise donc dans un premier temps à permettre aux usagers qui en seraient victimes, soit de pouvoir se défendre par eux même (informations sur ce que les bailleurs ont effectivement le droit de demander ou de faire, informations sur les dispositifs existants en matière de lutte contre les discriminations), soit d'intervenir en tant que médiateur pour rétablir la personne dans ces droits. Ce faisant, nous participons à un rétablissement de l'égalité des chances.

Afin d'être pertinent dans notre action de lutte contre les discriminations, nous sommes attentifs à nous former et nous informer sur ces questions afin d'être en capacité de lutter efficacement dans ce domaine.

Notre action de lutte contre les discriminations se retrouve par ailleurs de manière transversale dans l'ensemble des activités du centre ressources :

- dans le type de population accompagnée, les conseils que nous leur donnons et les démarches que nous menons. A ce titre, nous notons une difficulté de plus en plus fréquente à retirer les dossiers de demandes de logements auprès de certains bailleurs qui avancent des arguments décourageants toute initiative (délai d'attente très longs, demandes de documents difficiles à obtenir, arguments fallacieux etc.). Notre intervention dans ces cas là se révèle importante : le fait qu'une association appelle le bailleur pour s'étonner de la non remise du dossier ou de la demande d'une pièce particulière semble aplanir les difficultés, les personnes pouvant, une fois cette médiation effectuée, retirer le dossier de demande de logement.
- dans les modules de formations et/ou d'interventions que nous avons mis en place
- dans notre communication en direction du grand public mais aussi de nos interlocuteurs spécialisés (bailleurs, collectivités locales, partenaires associatifs...)
- dans les documents et rapports disponibles dans notre lieu ressources (tant pour les personnes en recherche de logement que pour les travailleurs sociaux et/ou étudiants travaillant sur ces questions)
- dans notre participation aux groupes de réflexion mis en place sur cette question dont le Groupe Technique d'Agglomération sur les Discriminations dans l'accès au logement et la Commission villeurbanaise sur les discriminations ethniques

2 La recherche de logement

L'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) a été proposé aux ménages les plus en difficulté dans leur recherche de logement après une phase d'accueil collectif puis individuel et de diagnostic partagé en équipe.

Nous avons fait le choix, cette année, de réserver l'ASLL, sauf cas particulier, à des ménages ayant déjà entrepris des démarches de recherche de logement, orientant ceux qui n'avaient pas déposé de dossier vers notre atelier collectif de recherche de logement (ARL).

En règle générale, les ménages donnent suite à notre proposition de soutien et acceptent volontiers de s'engager dans une démarche participative qui doit leur permettre d'accéder à un logement adapté aux besoins évalués en terme de ressources et de composition familiale.

La durée de l'ASLL n'est pas fixée au départ ; elle dépend du contexte et de la situation de chaque ménage.

L'ASLL requiert l'adhésion du ménage qui est, chaque fois que cela est possible, acteur de sa recherche. C'est un des objectifs de notre association.

L'accompagnement suppose des contacts réguliers et une relation de réciprocité ; les entretiens permettent de faire le point sur les moyens mis en œuvre par chacun pour atteindre les objectifs visés en début de parcours. Il peut être interrompu momentanément ou définitivement si le ménage ne souhaite pas s'engager dans une démarche active ou si ses exigences ne correspondent pas à la réalité du contexte actuel du logement. Il nous arrive de procéder à des arrêts d'accompagnement de familles refusant des propositions de logement que nous avons considérées comme adaptées aux besoins évalués au début de l'accompagnement.

Cette année, **229 ménages** ont été accompagnés dans leur recherche de logement par les quatre intervenants de l'AVDL.

Sur ces 229 ménages accompagnés :

⇒ **93 nouveaux ménages ont bénéficié d'un accompagnement social lié au logement ;**

⇒ **136 ménages dont l'accompagnement individuel avait démarré en 2005 ont continué à être accompagné dans leur recherche de logement en 2006.**

2.1 Orientation des ménages : un quart nous sont orientés par les MDR

L'orientation des ménages vers l'AVDL se fait, pour plus de 26 % d'entre eux par les MDR. 10 % de ménages déjà suivis auparavant nous sollicitent à nouveau pour un accompagnement à la recherche d'un logement adapté à leur nouvelle situation. Nous les orientons, sauf exception, vers le groupe mutation sans référent individuel. Ce groupe propose une démarche d'action collective en direction des bailleurs publics.

2.2 Statut d'occupation :

Au moment du premier entretien individuel, le statut d'occupation des ménages dans leur logement est :

Locataire du parc privé	38 %
Locataire du parc public	14%
Hébergé par les parents	20%
Hébergé par des tiers	13%
Logé en foyer ou CHRS	9%
SDF	2%
Propriétaire	1%

2.3 Motifs de la demande : une inadaptation du logement pour 45%, une absence de logement propre pour 46%

Les motifs de la demande au début de l'accompagnement restent l'inadaptation du logement pour 45% des situations (logement trop petit pour 29%, trop grand, trop cher, insalubre, indécents). 46% des ménages sont sans logement propre.

Les ménages hébergés ou sans logement :

On note, cette année encore, une augmentation du nombre de ménages hébergés. Si on lui additionne les ménages en foyer, CHRS et SDF, on arrive à 46% de demandeurs ne disposant pas de logement.

Les ménages hébergés ont, pour 70% d'entre eux entre 30 et 50 ans. 50% d'entre eux entre 30 et 40 ans. 34% des ménages hébergés sont des familles monoparentales, 30% des couples avec enfants et 24% des personnes isolées. En ce qui concerne les ressources, 56% sont bénéficiaires de minima sociaux dont RMI pour 40%. **21% sont titulaires d'un contrat de travail dont 12% en CDI.**

Nous notons une augmentation sensible du nombre d'hommes seuls, titulaires d'un CDI, se retrouvant hébergés suite à une séparation.

Concernant les hébergés, nous remarquons que la solidarité familiale est l'unique solution pour de nombreux ménages menacés de basculer dans le «nomadisme urbain» (nous rappelons que les dispositifs d'accueil d'urgence sont saturés).

Le recours à l'hébergement est une conséquence de la crise du logement et ne peut être considéré comme une stratégie résidentielle détournée afin d'accéder au logement HLM (nous le rappelons à l'heure où les enquêtes sociales deviennent une pratique systématique pour obtenir un logement au sein du parc social).

2.4 Public touché : les 30-50 ans de plus en plus majoritaires, une répartition entre compositions familiales semblable aux années précédentes

Sur l'ensemble, **62% sont de nationalité française**, 37% viennent des pays Hors Union Européenne et 1% de l'Union Européenne. Ces chiffres font apparaître une augmentation de 10% des ménages de nationalité française par rapport à l'année précédente. Nous notons par ailleurs une augmentation du nombre de ménages originaires de Mayotte.

En ce qui concerne **l'âge des ménages** accueillis, la proportion de la catégorie des 20-30 ans est de 17%, en baisse de 3% par rapport à 2005. Nous maintenons notre travail partenarial avec l'association AILLOJ, chargée de l'accompagnement du public « jeunes ». On peut se demander si la crise du logement, couplée avec celle de l'emploi, ne contribue pas à retarder les projets de décohabitation.

La tranche des 30-50 ans continue à augmenter : elle est de 62%. Nous l'expliquons par l'augmentation du nombre des demandes provenant de ménages en cours de séparation.

A noter que le public de plus de 60 ans est de 9%.

La composition familiale des ménages est sensiblement la même depuis 2002 avec un tiers de familles monoparentales, un peu plus d'un tiers de couples avec enfants, le dernier tiers se divisant en 20% d'isolés et 9% de couples sans enfants. 10% des ménages avec enfants en ont entre 4 et 7. Les grands logements faisant cruellement défaut, nous savons que l'attente sera particulièrement longue pour les ménages concernés.

En ce qui concerne **les ressources des ménages suivis**, comme en 2005, 35% sont bénéficiaires du RMI et 50% de minima sociaux notamment API et AAH. 17% seulement sont titulaires de CDI. Ceci s'explique par le développement de la précarité dans le monde du travail mais aussi par le fonctionnement de l'AVDL qui, depuis 2005, s'est recentré prioritairement sur les publics les plus en difficulté pour ce qui concerne l'ASLL. Les ménages en CDD, CDI, ou Intérim sont plutôt orientés vers l'atelier de recherche de logement qui offre un soutien plus ponctuel. En 2006 comme en 2005, un nombre plus important de retraités nous a sollicités. Ils représentent 8 % des ménages accueillis.

2.5 Des ruptures d'hébergement en augmentation :

De plus en plus fréquemment, une rupture d'hébergement se crée au cours de notre accompagnement. Cet accroissement des ruptures d'hébergement conduit à des situations d'urgence de plus en plus difficiles à gérer. **Cette catégorie de personnes sans logement nous amène à réaliser un travail d'accompagnement nouveau qui se rapproche sensiblement de l'urgence sociale (recherche d'une domiciliation postale, orientation pour des aides financières, repas...).**

Ces situations d'urgence sont liées à plusieurs motifs qui parfois se conjuguent : absence de logement, fin d'hébergement précaire, séparation, femmes victimes de violence, logements très dégradés avec risque pour les occupants, primo arrivants en attente de titre de séjour, mobilité géographique...

Ces ménages accueillis au sein de notre association sont majoritairement des personnes seules ou des familles monoparentales.

Plusieurs situations d'hébergement précaires ont basculé également dans la catégorie des sans logis au cours de l'accompagnement.

Au cours de l'année 2006, l'AVDL a eu à résoudre une dizaine de cas semblables. La seule solution est alors de trouver un hébergement en CHRS, en résidence SONACOTRA / ARALIS, à l'hôtel social et même parfois de faire appel au 115. Nous sommes conduits à chercher des solutions en hôtel pour des personnes à la recherche d'un logement !

Les relogements en hôtel social, Belloeuf ou Masset, ne peuvent être que de courte durée et proposés à des familles dont le relogement définitif est proche (familles inscrites sur le fichier du SIAL depuis longtemps ou positionnées en Commission Des Prioritaires Villeurbannais). En effet ces dispositifs n'ouvrent pas droit aux aides au logement et coûtent cher aux familles déjà en grande précarité.

De plus afin de ne pas les perturber plus, les enfants restent souvent scolarisés sur le premier lieu de résidence et cela amène les familles à effectuer des trajets en durée et en nombre conséquents.

2.6 Les relogements : 229 ménages accompagnés, 108 de relogés

Sur les 229 ménages accompagnés cette année, 108 ont trouvé une solution de logement soit 47%.

La durée d'accompagnement moyen est d'un peu moins de 9 mois.

94 d'entre eux, soit 87%, ont été relogés dans le parc public.

Sur ces 94 ménages, **62% ont bénéficié du système des réservations** : 54 ont été relogés par le SIAL et 4 par l'intermédiaire des organismes collecteurs du 1% logement. Les 36 ménages restant (soit 38%) ont obtenu un logement en direct auprès des bailleurs publics.

En 2006, l'OPAC de Villeurbanne et Alliade qui sont les bailleurs les plus importants présents sur la commune ont relogé respectivement 13 et 9 ménages.

Cette année, un seul relogement Grand Lyon dans le cadre de la MOUS saturnisme a pu se concrétiser. Comme en 2005, nous constatons que la crise du logement et le renouvellement urbain ont une conséquence directe sur la très faible remise à disposition du contingent Grand Lyon.

Le SIAL reste notre partenaire privilégié, attentif aux demandes anciennes et bloquées ainsi qu'aux demandes récentes nécessitant une attention particulière.

L'étude de la **composition familiale des ménages relogés** nous apprend que les catégories relogées en priorité sont : les familles (41%), les familles monoparentales (28%), les personnes seules (20%) puis les couples (10%). Encore une fois, les couples et familles monoparentales avec 4 à 7 enfants ne trouvent que difficilement de solution de relogement.

En ce qui concerne les **ressources des ménages relogés**, nous remarquons que 46% d'entre eux sont bénéficiaires de minima sociaux et 32% du RMI. 16 % seulement sont titulaires d'un CDI.

40% des ménages relogés étaient hébergés avant relogement.

2.7 Les principaux dispositifs spécifiques utilisés :

Au-delà du dispositif réservataire, différents autres dispositifs spécialisés ou commissions sont sollicités dans le cadre de la recherche de logement :

- **La Commission de médiation numéro unique :**

Elle a été créée par la loi d'orientation et de lutte contre les exclusions du 29/07/98 et est en lien direct avec la mise en place du numéro unique d'enregistrement départemental de la demande de logement social, réalisée en 2001 dans le Rhône. Elle est sous la responsabilité du préfet et est composée de bailleurs sociaux, d'associations de locataires et d'association d'insertion au logement des ménages défavorisés. Elle est chargée d'examiner les demandes de logement sociaux ayant dépassé un délai anormalement long (fixé à 24 mois dans le Rhône) et d'émettre un avis adressé au demandeur, aux organismes bailleurs et collectivités locales concernés ainsi qu'au SIAL.

Que l'accompagnement soit individuel ou collectif, nous informons de l'existence de cette commission et aidons les ménages concernés par un délai d'attente anormalement long à la saisir.

A ce titre, nous sommes cités comme le deuxième organisme (après l'ensemble des MDR) aidant à la saisine de la commission de médiation du Rhône : 16% des ménages l'ayant sollicitée en 2006 se sont réclamés de notre accompagnement ¹.

Au nom du Collectif Associatif Logement Rhône, nous siégeons régulièrement et activement à cette commission appelée à avoir un rôle renforcé à l'avenir.

- **La Commission des demandes prioritaires de Villeurbanne (ou CDPV):**

Sous la responsabilité de la municipalité, son objectif est de traiter en partenariat des demandes de logement complexes ou qui tardent à trouver une solution dans un parcours de « droit commun ».

¹ « Bilan des saisines de la commission de médiation de l'année 2006 »

Le rôle de la commission est d'analyser les situations les plus bloquées et d'essayer de trouver des solutions de relogement dans le parc des réservataires ou en attribution directe.

Cette commission se réunit en moyenne une fois par trimestre et établit une liste de 40 ménages à reloger en priorité. Le SIAL et les bailleurs présents s'engagent à consulter cette liste en cas de dédites.

C'est encore une fois le SIAL qui arrive en tête des relogements.

On constate cette année encore, l'absence et le manque d'implications des autres organismes réservataires.

- **Les Constructions neuves :**

La Commission Locale d'Orientation et d'Attribution (CLOA) se réunit lorsque un immeuble HLM neuf est livré. Elle est composée des services municipaux, des réservataires concernés, du Conseil général ainsi que des associations oeuvrant dans le domaine du logement afin de définir les candidatures à soumettre au bailleur.

Une seule Commission Locale d'Orientation et d'Attribution s'est réunie en Décembre 2006 pour travailler au peuplement d'un immeuble SCIC de 38 logements, livrable en avril 2007

3 L'accès au logement et la formation « droits et devoirs des locataires »

Outre le soutien par rapport aux démarches, l'AVDL effectue avec les ménages accompagnés en recherche de logement, un travail de préparation à l'accès au logement afin de permettre aux futurs locataires de maîtriser leurs droits et devoirs de locataires ; nous essayons ainsi de favoriser une bonne appropriation du logement.

Cette « formation » débute dès le premier accueil, au cours de la permanence collective. Chaque intervenant social porte ensuite ce souci et aborde ces questions au fur et à mesure de son travail avec les ménages aux moments les plus opportuns.

Dans le lieu ressources, les personnes peuvent trouver des informations sur la recherche de logement, mais également les renseignements nécessaires pour faciliter leur accès au logement et des fiches sur les droits et devoirs des locataires.

Des modules d'information spécifiques ont été réalisés sur des thèmes différents (voir partie Centre ressources).

En dehors de l'aspect formation, et selon les ménages, l'accompagnement au moment de l'accès couvre les tâches suivantes :

- visite du logement avec le ménage
- demande de garantie ACAL ou LOCAPASS
- demandes d'aides financières pour l'entrée dans les lieux
- état des lieux, ouverture des compteurs, police d'assurance...
- une à trois visites dans le nouveau logement

Ce travail s'accompagne parfois d'une sollicitation du projet **Coup d neuf** car nous constatons que certains logements, y compris dans le parc public, sont dans un état qui ne permet pas une bonne appropriation ; d'où la nécessité d'aider les personnes à réaliser peintures et tapisseries afin de favoriser l'appropriation du logement.

Enfin, le « **café relogés** » permet d'inviter les ménages relogés pour un temps de convivialité (les gens apportent toujours des gâteaux, une boisson, manière pour eux de remercier l'association pour son aide). C'est aussi l'occasion d'échanger sur leur nouveau logement, leur quartier et de rester ainsi à l'écoute de questions ou problèmes éventuels (voir Centre ressources).

Cet accompagnement à l'accès, dans ses aspects formels mais aussi informels, nous paraît être un travail très important car **au-delà du « toit », les personnes ont besoin d'un « habitat »** dont elles maîtrisent les règles et dans lequel elles se sentent bien ; ce n'est qu'à cette condition que l'accès au logement peut être un **tremplin pour la poursuite d'un parcours d'insertion**.

Par ailleurs, l'AVDL siège au Conseil d'administration de **l'Association Collective pour l'Accès au Logement** (ACAL) et participe régulièrement à ses commissions de décision. Nous sommes également administrateur de **l'Agence Locative Sociale du Rhône** (ALS) et participons à la Commission d'appréciation d'**Adoma**.

4 Prévention des expulsions et maintien dans les lieux

4.1 La médiation propriétaires-locataires : le règlement des litiges, la lutte contre l'insalubrité et le logement indécents

4.1.1 Objectifs et contenu de la mission de l'A.V.D.L.

► Objectifs :

L'objectif premier de cette mission est d'intervenir dans le cadre des relations entre locataires et bailleurs afin de prévenir un problème ou de le solutionner : tout ce qui relève des liens contractuels, que le locataire occupe un logement du parc privé ou du parc public.

Le second objectif est d'être un lieu ressource et d'informations pour les locataires, les propriétaires et tout acteurs et intervenant du logement ayant des questions d'ordre juridique.

► Contenu :

- Informations téléphoniques (réponses ponctuelles).
- Diagnostic, analyse des situations : accueil sur rendez-vous, visites à domicile.
- Recherche de solutions : liaisons avec les travailleurs sociaux ; médiation avec les bailleurs, huissiers, régies ; régularisation de charges, montant du loyer, etc.
- Lutte contre le logement indécents :
 - Définition d'outils d'intervention ;
 - Visite de logements ;
 - Interpellation des services compétents : DHSP, CAFAL, DDE, etc ;
 - Aide à la constitution de dossier de défense pour une médiation ou une procédure.

4.1.2 Les grandes tendances 2006

4.1.2.1 Eléments statistiques :

► Nombre de demandeurs :

Entre 200 et 250 personnes ont fait l'objet d'une information ou d'un conseil. Des travailleurs sociaux, des partenaires associatifs ou institutionnels nous contactent également pour des conseils.

97 personnes ont nécessité l'ouverture d'un dossier et ont fait l'objet d'un suivi, soit un nombre quasi équivalent à l'exercice 2005.

► Orientation sur la permanence médiation : nouvelle augmentation des orientations du Conseil Général et de la ville de Villeurbanne

Orientation	2006	2005
Ménage	37 %	49%
MDR / CCAS	33 %	27%
Interne AVDL	15 %	13%
DHSP	12 %	4%
Autres	3%	7%

Sur 2006, une nouvelle augmentation des orientations des assistantes sociales du conseil général et du CCAS a eu lieu, alors que nous avons connu une diminution d'environ 50 % entre 2002 et 2005. Les orientations spontanées ont fortement diminué (- 12 %). Le lien en interne se maintient, tandis que les orientations de la Direction de l'Hygiène et de la Santé Publique², continuent de progresser.

► **Statuts d'occupation : 77 % de locataires du parc privé**

77 % (+ 2 %) sont locataires du parc privé dont pour 42 % le logement est géré par un administrateur de biens. 23 % (- 2 %) étaient locataires du parc social. La répartition parc privé / parc public se maintient donc par rapport aux années précédentes avec une nette majorité pour le privé.

► **Un motif majoritaire : l'indécence**

Motifs	2006	2005
Indécence du logement	54.40 %	59,40%
Charges locatives	13.40 %	12,40%
Article 6 ³	12 %	17%
Frais de relance	5 %	0%
Autres	15,2%	11,2%

Pour 25 % des situations nous avons plusieurs motifs (+ 6%). Ce pourcentage est important au regard des situations, il signifie qu'un quart des dossiers nécessite une multitude d'intervention.

Nous retrouvons les même bailleurs pour 12 % des dossiers contre 10 en 2005.

L'indécence représente près de 55 % des motifs de litiges.

Nous avons recensé cette année 98 logements, soit un nombre équivalent à l'année 2005. **20 % des suivis le sont dans le cadre de notre permanence « prévention des expulsions locatives ».**

96 % sont locataires d'un logement relevant des dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

Le parc privé représente 83 % des situations, en conséquence 17 % des logements appartiennent à un bailleur public.

13 % des bailleurs⁴ des dossiers concernés gèrent au minimum 2 logements indécents dont 7 pour un même bailleur social.

76 % des dossiers ont un suivi conjoint avec la DHSP.

4.1.2.2 2006 : Histoires d'argent, de loi et de dispositifs

L'exercice 2006 se caractérise par :

- Une stabilisation du nombre de personnes suivies après de très fortes augmentations pour les deux exercices précédents.
- La confirmation d'une répartition du secteur professionnel privé entre la concentration des administrateurs de biens en quelques grands groupes d'une part et la présence de petites ou moyennes régies « familiales » traditionnelles ou créées par des opportunistes du « boom » immobilier.
- Le vote de la loi ENL.
- La prégnance de l'indécence et l'entrée en phase active du PIG « immeuble sensible »

² DHSP : service d'hygiène de la mairie de Villeurbanne.

³ Non-respect des obligations du bailleur définies par l'article 6 de la loi de juillet 1989.

⁴ Privés et publics

4.1.2.2.1 Une stabilisation du nombre de dossiers

Le nombre de personnes suivies est équivalent à celui de l'année 2005 avec une majorité de locataires du parc privé. Cependant, le parc HLM représente 1/4 des dossiers. Bien qu'important, ce dernier taux est faible au regard du parc HLM de Villeurbanne⁵.

Depuis de nombreuses années, les bailleurs sociaux ont travaillé sur la gestion des conflits avec leurs locataires. De plus, nous constatons ici le travail accompli quotidiennement par les associations de locataires.

Globalement, les problèmes rencontrés au sein du parc HLM sont liés à de l'indécence pour un bailleur, de « grosses erreurs⁶ » pour le même bailleur ou à des vices de constructions non réglés⁷.

Le locataire du parc privé ne profite pas des compétences et savoir faire des associations de locataires : il est isolé face aux problèmes et ce même si ces derniers concernent un immeuble ou une résidence. De surcroît, il doit faire face à une concentration des administrateurs de biens en groupe nationaux.

4.1.2.2.2 Secteur privé : une concentration économique

La gestion professionnelle du secteur locataire privé se partage aujourd'hui entre des grands groupes et des petites ou moyennes sociétés traditionnelles plus familiales, voir créés récemment par des opportunistes du « boom » immobilier. Ces regroupements ont une incidence sur les litiges constatés. En effet, pour l'année 2006, une majorité des litiges dit « classiques » sont liés au fiduciaire : charges locatives, facturation de renouvellement de baux, frais de relance, facturation de frais d'avis d'échéance, rétention injustifiée du dépôts de garantie, etc.

Par exemple, une régularisation sur 5 ans des charges avant une mutation immobilière⁸, alors que les prestations facturées ne sont plus réalisées de longue date, facturation de frais de renouvellement de baux⁹ d'un montant de 180 € alors que l'acte est inutile¹⁰ -pour un dossier les frais ont été imputés sur un avis d'échéance sans autres formalités¹¹, etc.

Hormis pour les charges locatives où la gestion du litige est plus laborieuse, et en faisant abstraction dans cette partie de l'indécence, les problèmes susmentionnés se règlent assez facilement à condition toutefois que d'une part le locataire ait connaissance de leurs irrégularités et d'autre part qu'il soulève une contestation auprès de son bailleur. Bien souvent cette seule démarche personnelle est insuffisante, l'administrateur de biens ne répondant pas.

Pour ce type de dossiers, un simple courrier de notre association suffit à régler le problème.

Parfois il nécessite une reprise des comptes des locataires.

Cette augmentation – et cette généralisation - des frais n'a pour seuls objectifs qu'un moyen facile de gagner de l'argent au détriment des clients (locataire comme propriétaire), parfois au détriment du Conseil Général : l'importance des frais facturés et les pressions des professionnels de l'immobilier, obligent le locataire à demander une aide financière auprès du FSL. De fait, notre intervention permet au locataire de faire respecter ces droits mais également au Conseil Général de faire des économies.

Dans le même ordre d'idée, une loi votée en 2006 conforte cette position.

⁵ Il y a environ 16 000 logements sociaux à Villeurbanne.

⁶ Mauvaises imputations des comptes

⁷ Fin des garanties décennales

⁸ Vente de l'immeuble à un organisme HLM

⁹ Le renouvellement du contrat de bail doit respecter des règles de fonds et de formes définies par les articles 10 et 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989

¹⁰ Si les conditions du contrat renouvelé sont similaires au contrat initial, l'acte est considéré comme inutile. Le bail est alors renouvelé par tacite reconduction et n'a pas à faire l'objet d'un écrit particulier

¹¹ Pour ce dossier la facturation avait pour objectif unique de gagner de l'argent puisque le régisseur – peut être par souci d'économie - n'a pas jugé nécessaire d'adresser un exemplaire du bail renouvelé

4.1.2.2.3 La loi ENL

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement, dite loi ENL vise à aider, augmenter, favoriser et renforcer toutes initiatives privés ou publiques dans le domaine du logement et permettre d'augmenter l'offre de logements, comporte un volet plus spécifique qui corrige ou complète les dispositions actuelles dans les rapports entre bailleurs et locataires, et notamment :

- Instauration de nouvelles clauses réputées non écrites dans un contrat de location ;
- Motif illégal de refus de caution ;
- Modification de la liste des charges locatives récupérables ;
- Réforme de la loi du 1er septembre 1948 concernant les règles de transmission du bail aux héritiers.

Dans ce volet, cette loi compile et réunit des dispositions préexistantes d'une part et met à jour et adapte des textes vieillissant au contexte actuel d'autre part.

Pour ce qui concerne le présent bilan, la loi ENL modifie des articles de la loi du 6 juillet 1989 – dont notamment celui concernant les clauses réputées non écrite¹² – du décret de 1987¹³ concernant les charges récupérables et de la loi de 1948¹⁴.

Ces modifications s'appuient sur des constats de terrain et vont à l'encontre de croyances ou de représentations communes. De plus, elles simplifient les démarches des locataires et tentent à rééquilibrer le lien contractuel qui unit locataires et bailleurs.

En effet, sans en détailler son contenu, et en écho avec la partie précédente, **cette loi officialise clairement l'interdiction des frais de relance, des frais d'envoi d'avis d'échéance, de facturation de frais d'état des lieux autre que ceux réalisés par un huissier de justice, etc.** ce qui était globalement la règle mais plus difficile à démontrer car nécessitait des connaissances juridiques particulières et être en capacité de combiner divers textes.

Ce texte va permettre de clarifier les comptes locataires et in extenso ceux des propriétaires qui sont seuls mandataires des administrateurs de biens et peut être ainsi éviter que certains professionnels de l'immobiliers perçoivent deux fois des sommes pour les mêmes frais.

Afin d'être complète, la loi ENL aborde également la question de la décence des logements.

4.1.2.2.4 Le logement indécet.

La question du logement indécet est d'actualité. Afin de pouvoir répondre aux locataires et éviter une saturation des tribunaux de proximité, le rôle de la commission départementale de conciliation a été élargi aux litiges portant sur la décence. De plus, et afin de parfaire la portée et la cohérence de la loi SRU¹⁵, la loi ENL supprime le décret sur les « normes d'habitabilités » au profit du décret sur la décence¹⁶ qui fixe les normes d'un logement décent.

Cette modification législative fait écho aux réalités locales.

De l'incidence des dispositifs locaux...

Nonobstant l'entrée en phase active du Programme d'intérêt Général (PIG) « Immeubles sensibles » de Villeurbanne¹⁷ et l'évolution de la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) « saturnisme¹⁸ » en MOUS « Saturnisme, Insalubrité Indécence¹⁹ » notre action se poursuit pour lutter contre l'indécence et

¹² La loi ENL dans son article 84 ajoute 9 nouvelles clauses réputées non écrites. L'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 en comprenait déjà 11

¹³ En particulier les réparations des ascenseurs

¹⁴ Suppression de la transmission automatique du bail aux héritiers suite au décès du locataire en titre.

¹⁵ Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000).

¹⁶ Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

¹⁷ Le PIG concerne 4 adresses et est animé par 2 prestataires de services.

¹⁸ 20 adresses sur la commune de Villeurbanne

¹⁹ 40 adresses sur le Grand Lyon

l'habitat et pour accompagner dans leurs droits les occupants...alors que cette mission est peu ou pas financée !

En 2006, et pour la première fois, l'indécence est le motif majoritaire face aux motifs dit «classiques». Elle représente près de 55 % des motifs de litiges et 20 % des suivis le sont dans le cadre de notre permanence « prévention des expulsions locatives ».

Nous avons recensé cette année 98 logements, soit un nombre équivalent à l'année 2005. La mise en place du PIG « Immeuble Sensible » a modéré les augmentations constatées par le passé sans pour autant diminuer la masse d'adresses et en conséquence notre charge de travail. Bien plus, et afin de pallier aux difficultés liées au démarrage du PIG, notre association a dû réintervenir en urgence sur quelques adresses. C'est ainsi que l'AVDL est citée à diverses reprises²⁰ dans le jugement rendu par le Tribunal d'Instance pour des locataires d'une adresse PIG. Ce jugement est intéressant pour la lutte contre les marchands de sommeil (Tribunal d'instance de Villeurbanne, 09/11/06, RG N° 11-06-001524).

La MOUS est peu présente sur la commune de Villeurbanne²¹ puisqu'elle concerne seulement 40 adresses réparties sur le territoire du Grand Lyon et se concentre en particulier sur les communes pour lesquelles aucun dispositif particulier n'était en vigueur.

... sur l'indécence dans les locaux

Hors dispositifs, nous constatons que 17 % dossiers concernent des logements du parc HLM, et que pour un bailleur nous avons 7 logements. Après une période de repli²², les bailleurs prennent aujourd'hui mieux en compte ce type de problèmes et tentent d'y remédier bien que certains récalcitrants soient réfractaires à cette réalité. Dans des quartiers périphériques de Villeurbanne, des bailleurs sociaux possèdent un ou plusieurs parcs vieillissant ou peu entretenus qui régulièrement soulèvent le mécontentement des locataires. Ce sont des adresses sur lesquelles nous intervenons régulièrement et dont les locataires se lassent rapidement de toute action par fatalité ou par dépit²³ ... peut être dans l'attente, dans l'espoir de la décision de démolir ces immeubles et d'être relogé.

Le parc privé représente 83 % des dossiers. Les désordres peuvent être difficiles à résoudre : des bailleurs sont réticents à réaliser les travaux en raison du coût que cela peut représenter ou pour « jouer la montre » en espérant que le locataire décide de partir. Parfois la difficulté provient du désordre lui-même dont l'origine est difficile à déterminer²⁴. Le lien locataire / bailleur peut être également un frein : membres de la même famille, voir relation complexe²⁵.

²⁰ Dans ce jugement, nous constatons que nos diagnostics effectués sur le public occupant et sur le bâti est pris en compte par le juge au même niveau que les comptes rendus techniques réalisés par la DHSP.

²¹ 2 adresses en 2006

²² Suite à la création de la notion de logement décent par la loi SRU et suite aux 1^{ers} signalements.

²³ Un lavabo s'affaisse en raison de l'affaiblissement du support lié à un pourrissement du mur suite à une infiltration d'eau ayant pour origine une colonne d'évacuation vétuste. Dans sa chute le lavabo blesse l'une des filles du locataire. Il contacte le bailleur qui lui se dégage de toutes responsabilités et met en cause le comportement de la blessée. Nous lui conseillons de faire un certificat médical et nous lui proposons de l'aider dans ces démarches pour faire valoir ses droits (l'origine du problème étant facile à prouver puisque nous avons dû intervenir pour faire réparer la colonne d'évacuation). Las de ces problèmes il préfère récupérer un vieux lavabo sur un chantier.

²⁴ Nous pouvons citer cet exemple : dans un logement situé en rez de chaussée nous constatons de l'humidité sur les murs externes et sur les murs internes (ce qui est peu commun sauf en présence d'une infiltration d'eau.). Pour ce logement et sauf à faire réaliser une expertise par un homme de l'art il était impossible de déterminer l'origine exacte de l'humidité. Nous avions la présence d'un pont thermique pour le mur externe (condensation et moisissures). Pour les autres murs, il était – en l'état – impossible de savoir si nous étions en présence d'un ou plusieurs facteurs aggravants (infiltration d'eau par le toit, infiltration d'eau par le mur, remontées telluriques, etc.).

²⁵ Un locataire refusait de payer son loyer afin d'obliger son propriétaire à faire des travaux. Ce dernier refusait puisque le locataire avait une dette. Le locataire réalisait tout de même quelques travaux et demandait ensuite à son propriétaire de le rembourser, ce qu'il refusait. Dès lors le locataire continuait à ne pas régler son loyer afin de se rembourser. En réponse le propriétaire menaçait son locataire d'une action en résiliation de bail qu'il ne faisait pas car son locataire faisait des travaux dans le logement, ce dernier demandant alors à son propriétaire ... qui le menaçait de ... etc. Ce petit jeu durait depuis environ 5 ans et finalement arrangeait le locataire comme le propriétaire jusqu'au jour où le propriétaire a envisagé de vendre le logement ce que n'a pas supporté le locataire qui a décidé d'attaquer son bailleur pour l'indécence du logement. Le propriétaire décide à ce moment d'initier une procédure d'expulsion pour impayé.

Enfin les juges eux mêmes ont quelques difficultés avec cette notion de décence. Une locataire que nous accompagnons a perdu contre son propriétaire, la juge ayant considéré que le montant du loyer était adapté à l'état du logement et que la locataire ne pouvait soulever l'indécence du logement, cette dernière l'ayant accepté dans cet état (Tribunal d'Instance de Villeurbanne, 07/09/06, RG n° 11-05-002338). La locataire a fait appel du jugement pour deux motifs :

- Ce jugement est bien évidemment contraire aux dispositions de l'article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 et de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 qui offrent à l'occupant la possibilité de demander à son bailleur de mettre le logement aux normes à tout moment en cours de bail

- La locataire a dû être relogé en urgence par le propriétaire dans le cadre d'une procédure de péril suite à l'effondrement d'un des murs porteurs.

Conclusion

A la fin de l'exercice, pour 55 % des dossiers le problème d'origine est réglé²⁶. Plus concrètement, il convient de préciser qu'une réponse a été apportée et qu'un accord a été trouvé avec le bailleur ou le locataire ce qui démontre de l'efficacité et de la pertinence de cette mission alors que l'exercice 2006 peut être considéré comme paradoxal :

- Une avancée législative mais des problèmes persistants ;
- Une concentration et une restructuration des bailleurs professionnels contre une concentration des moyens de l'état dans des dispositifs ad hoc ;
- Des compétences techniques faisant foi et reconnus par les acteurs locaux mais non financées.

4.2 La prévention des expulsions : médiation et travail éducatif

Dans une première partie nous aborderons le fonctionnement et les actions de l'AVDL dans le cadre des procédures d'expulsion. La deuxième partie analyse, à partir des données, le profil et les motifs des personnes que nous avons accompagnées en 2006. Dans une troisième partie, il est abordé d'une part les résultats obtenus dans le cadre de cet accompagnement d'autres part, les points saillants que nous avons repérés. Enfin, en dernière partie, nous avons souhaité illustrer concrètement notre action à partir de deux dossiers suivis.

4.2.1 Objectif et contenu de la mission de l'A.V.D.L.

▸ Objectif

L'objectif de cette mission est d'accompagner dans leurs démarches les personnes faisant l'objet d'une procédure d'expulsion pour impayé où dont le départ est demandé suite à un congé adressé par le bailleur. Il est à noter que le suivi des expulsions dans le cadre d'une occupation sans droit ni titre est marginal, tout comme celui des expulsions pour troubles du voisinage.

- **Pour les personnes en impayé de loyer**, l'objectif est l'apurement de la dette et le maintien dans les lieux lorsque le loyer est adapté. Sinon, nous aidons la personne à se reloger lorsque le taux d'effort est trop important ou que le propriétaire refuse le maintien dans les lieux.
- **Pour les personnes recevant un congé**, l'objectif est l'accès à un logement dans les délais légaux ou le maintien dans les lieux jusqu'à l'obtention du logement.

Pour ce faire, l'A.V.D.L. dispose d'une mission « prévention des expulsions » animée par 2 intervenants sociaux. Depuis 2005, et afin de pouvoir répondre à un maximum d'usagers, les personnes ayant un congé du propriétaire, sont intégrées dans l'accueil « recherche de logement ».

²⁶ Ce pourcentage est calculé sur le nombre de dossiers et non sur le nombre de motifs, un dossier pouvant avoir plusieurs motifs.

► Les étapes de la prise en charge

Cette mission fonctionne selon le protocole suivant :

Impayés de loyer :

- La permanence « 1er accueil expulsion » : 2 plages d'accueil par semaine animées par l'un des 2 intervenants : la plage d'accueil supplémentaire a été organisée le mercredi après midi afin de pouvoir accueillir les personnes dont l'assignation au tribunal est prévue le lendemain²⁷. Cette rencontre permet d'élaborer un 1er diagnostic, ainsi que l'apport d'informations sur la procédure d'expulsion, les aides possibles, la liste des organismes HLM, comment se défendre au tribunal, etc.
- L'accompagnement individuel par l'un des deux intervenants suite à ce premier accueil pour les personnes qui le souhaitent, et en fonction de la situation.

Congés :

- Les personnes assistent obligatoirement au 1er accueil collectif « sensibilisation au contexte logement²⁸ » ;
- Rencontre avec un intervenant social sur l'une des plages « 1er accueil individuel recherche de logement », étant précisé qu'une plage horaire spécifique animée par l'un des intervenants de la mission « expulsion » leur a été réservée;
- Diagnostic en équipe ;
- Pour les situations litigieuses ou dont le congé a un caractère d'urgence, l'accompagnement est assuré par l'un des 2 intervenants « expulsion ».

► Notre mode d'action : Informer, Orienter et Accompagner

Nous pouvons synthétiser notre mode d'action comme suit :

Pour les personnes en impayé de loyer :

- Repérage préalable de la situation de l'utilisateur sur l'échelle de la procédure
- Rappel des droits et devoirs des locataires.
- Préparation à la comparution devant le Tribunal :
- Information sur les risques encourus si le jugement n'est pas respecté
- invitation à demander l'annulation de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile
- Travail bilatéral à la mise en place d'un plan d'apurement en rapport avec le budget
- Remise de la fiche de liaison avec le juge élaborer dans le cadre du PDALPD
- Si besoin, orientation vers un avocat
- Explications des objectifs du Fonds de Solidarité pour le Logement et orientation éventuelle vers les services compétents. Lien avec les instructeurs F.S.L.
- Explications sur la nature des frais réclamés par les huissiers de justice et orientation éventuelle vers le greffe du tribunal d'instance pour une taxation des frais d'huissier
- Médiation auprès des régies ou des bailleurs pour suspendre la procédure en attendant les aides
- Lien avec la Banque de France pour les dossiers de surendettement
- Liens avec le Service Inter Administratif du Logement, le Commissaire de Police, le Service Expulsion de la Préfecture ...
- Phase de relogement : recherche de logement en lien avec le SIAL.

²⁷ Les audiences pour impayé de loyer ont lieu chaque jeudi matin au Tribunal d'Instance de Villeurbanne.

²⁸ Il s'agit d'un 1^{er} accueil collectif pendant lequel est expliqué le fonctionnement de l'association, le contexte logement et les démarches à effectuer.

Nous sommes par ailleurs présent à l'Instance Technique Territorialisée Logement de Villeurbanne qui est chargée d'étudier les demandes de secours faites dans le cadre du Fond Solidarité Logement-Impayé. Au nom du Collectif Associatif Logement Rhône, nous siégeons également à l'instance d'appel de ce dispositif, le Comité Technique FSL.

Pour les personnes ayant un congé (vente, reprise ou motif sérieux et légitime) :

- Vérification de la conformité du congé
- Explications au ménage du déroulement de la procédure
- Travail à la recherche de logement, tout en conseillant de déposer un maximum de demandes et de collecter des preuves²⁹ de recherches en prévision d'une assignation au tribunal dans l'hypothèse où, à la forclusion du délai, le locataire est toujours dans les lieux ;
- Si besoin, à la fin du délai, négociations avec le bailleur pour un maintien temporaire dans les lieux. En cas d'échec, préparation du locataire à la comparution devant le tribunal d'instance.

4.2.2 Les grandes tendances de l'ASLL « Maintien »

Nous avons accueilli 116³⁰ personnes au 1er Accueil « prévention des expulsions ».

Suite au 1er accueil, 66 personnes, soit 57 %, ont basculé en ASLL³¹ dont le nombre de suivi total est de 104.

► Orientation : 32,5% sont orientés par les services du Conseil général

Ancien suivis	3 %
CCAS	9,5 %
Commissariat	3 %
Huissier	1 %
Ménage	23 %
Mairie	4 %
DHSP	4,5%
MDR	32,5 %
NR	12 %
Associations	4 %
Commissariat	2,5 %
Divers (syndicat, ANPE)	1 %

► Un motif majoritaire : l'impayé³²

	1er accueil	ASLL
Impayé	78 %	80 %
Sans droit ni titre	2 %	2 %
Trouble	2 %	0
Congé Vente	4 %	7 %
Congé Reprise	12 %	10%
Insalubrité	1 %	1%
Non renseigné	3 %	0 %

²⁹ Ses preuves consistent en la dépose de dossiers HLM, dont le SIAL, des demandes auprès des administrations de biens par le biais d'attestations et ce même si la réponse est négative ou le stock de logements disponibles ne correspond pas au demandeur.

³⁰ Ce nombre ne prend pas en compte les personnes qui doivent libérer leur logement suite à un congé. Elles sont reçues sur les 1^{ers} accueils « recherche de logement ».

³¹ Accompagnement Social Lié au Logement.

³² Le nombre total est supérieur au nombre de personnes accompagnées car pour certains dossiers nous avons 2 motifs.

L'impayé est LE motif de nos dossiers. Les personnes sans droit ni titre occupaient toutes un logement du parc social. Nous essayons de travailler à leur relogement. Les personnes se faisant expulser pour trouble de voisinages ne sont pas de faits suivies car peu viennent à notre rencontre et certaines d'entre elles ne reconnaissant pas le problème.

► **Les tranches d'impayé³³ : une augmentation des impayés supérieurs à 3 000€**

	1er accueil	ASLL
de 0 à 1500 €	32 %	34 %
de 1501 à 3000 €	30 %	38 %
sup à 3000 €	38 %	28 %

En premier accueil, la tranche d'impayé dominante est celle dont la dette est supérieure à 3000 €, les deux premières tranches ayant diminuées.

En ASLL, les 3 tranches s'équilibrent, et ce même si la 3ème tranche est encore en deçà des 2 premières (28 %). Ce dernier pourcentage est intéressant car il montre que le montant de l'impayé n'est plus un frein au travail d'accompagnement. Par contre, il signifie également, que les impayés de plus de 3 000 € sont de plus en plus nombreux³⁴.

Il est à noter que dans le parc privé, la forte augmentation des loyers a un effet mécanique sur le niveau des impayés. En effet, très rapidement la dette devient importante. Pour 20 % des personnes accueillies, la dette était supérieure à 5000 €, dans 5 dossiers elle était comprise entre 10 000 et 18 000 €.

► **Des impayés qui ont pour premier motif un taux d'effort trop élevé**

	1er accueil	ASLL
Total impayé cumulé :	300 000 €	227 000 €
Dette moyenne :	3 260 €	2 671 €
dette minimum :	0 €	0 €
dette maximum :	14 000 €	18 000 €
Loyer moyen :	490 €	467 €
Taux d'effort moyenne :	35 %	49 %

La dette moyenne pour l'ASLL a augmenté de 33 € (2671 € au lieu de 2638 €).

Le taux d'effort moyen nous confirme que le premier motif pour l'impayé de loyer est le loyer lui-même.

► **Composition familiale : deux fois sur trois, il n'y a qu'un seul adulte**

	1er accueil	ASLL
personne seule ou couple :	49%	38 %
Présence d'enfant	50 %	55 %
1 adulte avec ou sans enfant	74 %	73 %
2 adultes avec ou sans enfant	26 %	28 %

Pour 74 % des dossiers nous n'avons qu'un adulte, soit une seule source de revenus. Dans 50 % des dossiers, il y a au moins un enfant.

³³ Les tranches ont été calculées en fonction du barème FSL.

³⁴ En 2005, ils représentaient 29% des dossiers suivis, en 2003 15%

► **Activités professionnelles et Ressources : un tiers des ménages accompagnés sont salariés**

Origine des ressources :

	1er accueil	ASLL
CDD	5 %	4 %
Interim	5 %	4 %
CDI	22 %	23 %
Formation	2 %	1 %
Assedic	15 %	16 %
Retraite	9 %	10 %
RMI	19 %	21 %
Autres (API, P.F, I.J.)	20 %	20 %
Sans ressource	4 %	1 %

Dans 31 % des situations suivies en ASLL, il s'agit de salariés majoritairement en contrat à durée indéterminée. Il faudrait rajouter dans cette catégorie, les 10 % des personnes qui sont retraitées. Pour 57 %, il s'agit de revenus aidés.

Montant mensuel des ressources : une majorité de personnes suivies vivent avec les minima sociaux

	1er accueil	ASLL
de 0 à 900 €	54 %	57 %
de 901 à 1600 €	32 %	28 %
de 1601 à + 3000 €	14 %	15 %

► **Statut du bailleur : 73% dépend d'un bailleur privé**

	1er accueil	ASLL
Privé	67 %	73 %
HLM	30 %	27 %
Foyer	1 %	0
Sous loc	1 %	0

► **Résultats : une issue positive dans plus de 34% des cas**

Expulsion	5 %
Maintien	17 %
Relogé	17 %
PIG	1 %
Fin ASLL	35 %
En cours	25 %

Pour 34 %, le dossier a été soldé soit par un relogement (17 %), soit par un maintien dans les lieux (17%). Pour ce dernier point il convient de préciser qu'un locataire maintenu peut se faire expulser suite à une nouvelle erreur de sa part ou un incident.

Pour 35 % le dossier a été classé soit suite à un arrêt d'accompagnement, soit sans suite car la personne n'est pas revenue.

1 % des dossiers ont été réorientés sur les prestataires du PIG « Immeubles sensibles ».

Malheureusement pour 5 % il y a eu une expulsion : soit effective, soit le locataire a libéré les lieux quelques jours avant la date prévue.

4.2.3 Les problèmes repérés : une orientation tardive et la notion de bonne foi peu prise en compte

- Une prise de contact ou une orientation tardive des ménages sur notre association pour la majorité des dossiers. Ce constat n'est pas spécifique à l'A.V.D.L., cependant, nous nous interrogeons sur les orientations tardives de partenaires³⁵, généralement après le commandement de quitter les lieux ou suite à l'accord du concours de la force publique. Ce constat nous interroge (un manque d'information de notre part ?).
- Inversement, des personnes nous contactent en fin de parcours alors qu'elles nous ont été orientées tôt dans la procédure.
- Nous constatons encore que des personnes pensent que la présence d'enfants protège de l'expulsion. Cela n'est malheureusement pas vrai, même si nous constatons qu'une personne seule sera plus facilement expulsée.
- Pour certains, l'expulsion n'est qu'un problème parmi d'autres. L'accumulation des actes annihile tout effet, toute réaction : la prise de conscience se fera lors de la convocation au commissariat de police, c'est-à-dire souvent trop tard. Sur la majorité de ces dossiers, les locataires ont d'autres problèmes que le logement, voire pour certains ont d'autres dettes que le loyer.
- Les procédures sont rapides sur certains dossiers, ce qui ne permet aucun travail d'accompagnement et pour le relogement empêche de s'engager sur une date de relogement auprès du propriétaire.
- Les délais entre la convocation au commissariat et l'accord pour le concours de la force publique ont tendance à diminuer.
- Trois accompagnements, ont concerné des majeurs protégés alors qu'ils n'ont pas la gestion de leur budget et où la faute de l'organisme tutélaire est rapportée. Sur ces dossiers, l'A.V.D.L. a subrogé l'action du tuteur ou du curateur, ce qui bien évidemment nous interpelle.
- Nous sommes surpris qu'une minorité de personnes soient en capacité de trouver une forte somme d'argent permettant d'apurer l'impayé la veille de la date prévue de l'expulsion. Cette capacité interroge sur la bonne foi du débiteur, mais également elle peut créer un leurre, une croyance aux yeux des bailleurs : celle de la présence d'un pactole sous le matelas, ce qui n'est pas le cas de la très grande majorité des dossiers que nous accompagnons.

4.2.3.1 Dans le parc public : une charte de prévention des expulsions qui reste une simple déclaration d'intention

Les locataires du parc public représentent environ un tiers des suivis. Globalement le travail avec les bailleurs sociaux est bon, cependant :

- La charte de prévention des expulsions, issue des protocoles « Borloo », est peu appliquée par le bailleur³⁶ ;
- Les exigences ou les réactions des bailleurs sont parfois surprenantes voir incompréhensibles :

³⁵ Nous faisons allusion à des dossiers qui font l'objet d'un suivi régulier par le partenaire et non de ceux dont ils ont également connaissance au dernier moment.

³⁶ A noter, la démarche d'Alliade Habitat, qui dans le premier courrier adressé au locataire dans le cadre d'une procédure d'expulsion, informe de l'existence des permanences APPEL

- Attente d'un impayé élevé pour instruire une procédure : dans un dossier, la dette est supérieure à 4 000 € alors que le loyer résiduel était compris entre 150 et 200 €. Il y a eu 20 mois d'impayé avant que le bailleur social instruisse une procédure.
- Dans un dossier, une personne sans droit ni titre suite au décès du locataire en titre, bénéficiaire du RMI, s'est vu condamnée au règlement d'une somme supérieure à 15 000 €, représentant le montant des loyers qui étaient dus entre le décès du locataire et l'assignation au tribunal, soit une période de 32 mois. Quel est le but recherché sachant que d'une part le bailleur ne récupérera jamais les loyers impayés et d'autre part qu'une telle dette empêche tout relogement du débiteur ?
- A l'inverse un bailleur n'a pas souhaité expulser un locataire qui avait un impayé d'environ 4700 € parce qu'il était sourd et muet. Pour ce dossier, c'est l'huissier de justice qui nous a orienté le locataire afin que nous solutionnions le problème. L'issue la plus simple pouvait être une mutation dans un logement au loyer moins élevé car le taux d'effort actuel était de l'ordre de 60 %. Malheureusement, cette solution a été rejetée afin d'éviter un précédent !
- De manière générale, dans un certain nombre de dossiers il n'y aurait pas de procédure d'expulsion si le locataire avait fait l'objet d'une mutation, notamment pour les dossiers dont le taux d'effort est important.

4.2.3.2 Dans le parc privé : dans un quart des dossiers, le logement concerné est indécent

- Dans environ un quart des dossiers, le logement occupé est indécent. Si ce problème est soulevé en amont de la procédure, le juge en tiendra compte soit en annulant l'impayé, soit en compensant avec des dommages et intérêts, à conditions toutefois que le locataire soit de bonne foi³⁷. Pour les dossiers des personnes que nous recevons après le jugement, nous soulevons ce problème tout en sachant qu'il n'aura aucune incidence sur le déroulement de la procédure. Dans la meilleur des hypothèses, les constats effectués sont collectés pour mémoire et pourront être opposés si le locataire suivant nous contacte.
- A noter : un jugement dans lequel le juge a reproché au locataire d'évoquer la question de l'indécence alors qu'elle existait déjà à l'entrée dans les lieux ! Ce jugement est bien évidemment contraire aux dispositions de l'article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 et de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 qui offrent à l'occupant la possibilité de demander à son bailleur de mettre le logement aux normes à tout moment en cours de bail³⁸.
- Des procédures sont engagées sur des dettes surévaluées : dans un dossier, alors que la dette réclamée était de 3 700 €, le locataire a prouvé que la dette était bien moins importante et le juge a ramené le montant de la dette à 500 €, permettant un apurement rapide.
- Alors qu'il y a un problème d'impayé, le propriétaire envoie un congé afin d'empêcher tout maintien dans les lieux. De manière plus générale, le maintien dans les lieux est difficile, sauf si le jugement est favorable au locataire³⁹.
- Les aides du FSL sont régulièrement refusées pour éviter de suspendre la procédure
- Dès la remise du dossier à l'huissier, de plus en plus d'administrateurs de biens n'adressent plus aux locataires d'avis d'échéance⁴⁰. Il est à noter que, bien que la saisine du juge de l'exécution ne soit pas suspensive, les huissiers en tiennent compte et attendent le jugement.

³⁷ En l'espèce, la bonne foi du locataire peut dépendre soit de son comportement, soit de la sensibilité du juge. Même si le logement est fortement dégradé, le juge peut estimer que le locataire est de mauvaise foi, si ce dernier utilise ce prétexte pour ne pas régler le loyer, s'il ne permet pas aux artisans mandatés par le propriétaire d'effectuer les travaux, etc. Cependant que penser d'un jugement dans lequel le juge reproche au locataire sa réaction car il connaissait l'état du logement à l'entrée dans les lieux. Ce jugement est contraire aux dispositions de l'article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 et de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 qui offrent la possibilité à l'occupant la possibilité de demander à son bailleur de mettre le logement aux normes à tout moment en cours de bail.

³⁸ Cf. 3.1.2.2.4 Le logement indécent

³⁹ Dans l'hypothèse où le jugement prévoit la suspension de la clause résolutoire, et que le locataire respect son échéancier.

⁴⁰ Cet acte n'est pas obligatoire puisque, en théorie le loyer varie peu hormis lors de sa révision (qui n'a pas à faire l'objet d'une information puisque l'échéance et le mode de calcul sont indiqués dans le contrat de bail) et de la régularisation annuelle des charges

4.2.4 Deux situations concrètes :

4.2.4.1 M. F. : Impayé et indécence

- Homme seul, divorcé, 3 enfants de 15 à 6 ans
- Locataire depuis le mois d'octobre 2 000 d'un logement de type 1 dans le parc privé. Le loyer mensuel est de 209, 07 €.
- Il est salarié en CDI , touche 1 200 € mais après déduction de 2 pensions alimentaires, il lui reste 950 €.
- En surendettement depuis avril 2004, il a un impayé de 1 137€

Procédure :

- Jugement du tribunal d'instance : 8 décembre 2005 : résiliation du bail
- Commandement de quitter les lieux : 9 janvier 2006
- **Accompagnement A.V.D.L. : depuis janvier 2006. Objectifs : apurement de l'impayé et relogement**
- Concours de la force publique : 15 mai 2006
- Juge de l'exécution : 25 juillet 2006
- **Expulsion prévue le 20 octobre 2006 : intervention A.V.D.L. : suspension de la procédure**

Logement indécet : visite DHSP, le 10 mars 2006, sur signalement de l'A.V.D.L.

Diagnostic social et travail partenarial :

Sur orientation d'une assistante sociale du Centre communale d'Action sociale (CCAS) de la mairie de Villeurbanne, l'A.V.D.L. accompagne depuis le mois de janvier 2006 Monsieur F. dans le cadre de notre permanence « prévention des expulsions locatives ».

Bien que salarié **en CDI, Monsieur F. est dans une situation financière critique**. C'est pourquoi il est ce jour en impayé de loyer. Monsieur F. est en surendettement depuis le mois d'avril 2004.

L'accompagnement visait à l'élaboration de stratégies pour l'apurement de l'impayé, le règlement de l'indemnité d'occupation et in fine le relogement de Monsieur F. **Ce travail s'est effectué en binôme avec le CCAS**. Pour ce faire, nous l'avons d'une part aidé à travailler sur son budget et d'autre part à instruire une demande auprès du SIAL. Pour montrer sa bonne foi, le locataire avait repris le règlement du loyer courant depuis le mois de novembre 2005, soit avant le jugement du tribunal d'Instance de Villeurbanne, ainsi que le règlement de 20 € par mois pour l'apurement de la dette depuis le mois de mars 2006.

Dès le premier entretien, nous avons soupçonné que le **logement loué n'était pas décent**. M. F. n'a jamais abordé ce problème, le cachait même. Après avoir effectué, une visite le 20 janvier 2006, nous avons informé le régisseur de ce problème d'indécence et **signalé ce logement à la Direction de l'Hygiène et de la Santé Publique (DHSP)**. Suite à notre courrier, le régisseur a visité le logement et n'a pas jugé utile de donner aucune suite à ce problème.

N'ayant obtenu aucun délai devant le juge du TI, et la procédure allant très vite, sur nos conseils, Monsieur F. a saisi le juge de l'exécution afin **d'obtenir des délais supplémentaires**. Nous avons travaillé sa défense avec lui. Entre la saisine du JEX et la date d'audience, le 25 juillet 2006, soit pendant une période d'environ 1 mois et demi, nous l'avons vu 1 fois par semaine sur rendez vous. Chacun des entretiens commençait par l'interrogation suivante : « Qu'allez vous demander au JEX ? ». Cette méthode lui a permis d'affiner sa défense, d'éclaircir les points négatifs et de lui modifier sa perception,

locatives. Pour ce dernier point l'information est obligatoire. De fait, les locataires ne sont plus informés des différentes variations qu'ils ne peuvent régler. Dès lors, ils sont considérés de mauvaise fois.

la représentation, l'image que lui renvoie son logement et puisse aborder avec le juge l'indécence du logement⁴¹. En soutien, nous avons instruit une fiche de liaison avec le juge qui comprenait un diagnostic social rappelant la situation du locataire ainsi que le travail d'accompagnement accompli et des propositions :

- Augmenter le plan d'apurement à 50 € par mois suite à une à la diminution du montant de l'une des pensions alimentaires ;
- Obtenir des délais jusqu'au relogement.

Le juge de l'exécution a accordé 6 mois de délais, ainsi qu'un échancier à hauteur de 50 € par mois.

Malheureusement, après ce jugement, **le locataire ayant eu un incident de règlement sur un mois (il a réglé 20 € d'apurement au lieu de 50 €)**, le bailleur a relancé la procédure d'expulsion (août 2006).

Dés lors, nous avons engagé une nouvelle négociation auprès du régisseur via son avocat pour réexpliquer l'objectif visé par l'accompagnement social (le relogement du locataire en raison de l'indécence du logement loué et non le maintien dans les lieux) et que cet objectif était actuellement impossible en raison de l'impayé de loyer.

Au mois de juillet dernier, Monsieur F. a obtenu un avis favorable du FSL pour une aide d'un montant de 1200 € qui permettait de solder la dette et de régler une partie des frais de procédure et d'huissier de justice. **Nous avons du convaincre le régisseur pour qu'il accepte l'intervention du FSL** et en lui signalant qu'une de nos craintes était en cas d'expulsion, **un risque de clochardisation de Monsieur F.** alors que depuis le début du travail d'accompagnement, nous avons noté une évolution dans sa situation qui reste fragile malgré une bonne insertion professionnelle.

Depuis, et sauf incident de paiement, **la procédure est suspendue jusqu'au relogement du locataire auquel nous travaillons activement.**

4.2.4.2 M. N : impayé et logement trop grand

- Homme seul, divorcé, 2 enfants de 15 et 16 ans.
- Locataire depuis Août 1994 d'un logement de type 5 dans le parc public ;
- Loyer € / mois 593 € ;
- Ressources : pension d'invalidité de 1 100 €.
- Impayé : 5 375 € ;
- Dossier de surendettement en cours

Procédure :

- Jugement du tribunal d'instance : 6 janvier 2006
- Commandement de quitter les lieux : 3 février 2006
- Accompagnement A.V.D.L. : depuis janvier 2006. Objectif : apurement de l'impayé et relogement
- Concours de la force publique : 29 mai 2006

⁴¹ Le juge de l'exécution ne peut statuer sur l'indécence d'un logement, ce n'est pas de sa compétence. En l'espèce, l'objectif était de démontrer la mauvaise foi du bailleur, que le locataire parti, le logement ne pourrait être reloué en l'état et que malgré ce problème le locataire était prêt à rester temporairement dans ce logement pour solder l'impayé et ensuite changer de logement.

Diagnostic social

Monsieur N est suivi par l'AVDL depuis Janvier 2006 dans le cadre de la permanence expulsion locative. Il nous sollicite pour un impayé de 5 357€.

Monsieur N a été suivi par l' AVDL en 1994, et a obtenu le logement actuel avec le soutien de l' AVDL.

Monsieur a été en impayé suite à de graves problèmes de santé, il a été reconnu en invalidité et ses ressources ont diminué de moitié.

De plus, ses deux grands enfants ont quitté le foyer. Monsieur se trouve dans un logement inadapté en taille et en coût.

Compte tenu de l'importance de la dette, l'accompagnement va consister à saisir tous les dispositifs d'aides sociales et aides au logement puis à chercher un logement adapté.

Apurement de l'impayé :

Le défaut de paiement du locataire a entraîné la suspension de l'APL

Nous avons **saisi en première instance la SDAPL pour réclamer le rétablissement de l'APL**, ce qui lui a permis d'obtenir un rappel de 2 749€.

Nous nous sommes rapprochés du bailleur pour l'informer de la prise en charge du dossier et de l'évolution de la situation. A cette occasion nous lui demandons de surseoir à l'expulsion pour éviter au locataire des actes d'huissiers supplémentaires. Monsieur a repris le paiement de son loyer.

La dette n'étant plus qu'à 2449€, M. a pu prétendre aux conditions du FSL. Nous avons donc contacté la MDR pour instruire **un dossier FSL, et 1500€ lui ont été accordés.**

Nous avons téléphoné à la banque de France pour faire le point sur le dossier de surendettement de Monsieur.

Nous avons aussi contacté la CAFAL pour un prêt d'honneur de 1 245€ qui a soldé la dette.

Recherche d'un logement adapté :

L'appartement de type 5 qu'il occupe est réservé SIAL, nous contactons le réservataire qui est en manque de grands logements et nous négocions un logement plus petit en échange du T5.

Monsieur est proposé sur un logement de type 3, avec un loyer résiduel de 39.80€ au lieu de 350€.

La diminution du coût du loyer lui permettra de faire face à son dossier de surendettement.

5 La sous-location

5-1 Contenu du dispositif

5-1-1 L'accès :

▶ L'entretien d'admission :

Il est réalisé en trois phases :

- un entretien dit d'admission est d'abord prévu en présence du directeur, de l'intervenant social en charge de l'accompagnement des baux-glissants et de l'intervenant social prescripteur du bail-glissant (AVDL ou autre)
- si besoin, un temps d'accueil multipartite est formalisé en présence du bailleur HLM, d'un autre travailleur social intervenant auprès de la famille (AS de secteur, mesures éducatives...), de l'AVDL et du ménage concerné par la mesure afin d'exposer clairement le rôle de chaque intervenant et celui de la famille
- enfin, une réponse doit être amenée et formalisée par le directeur et l'intervenant en charge du suivi.

▶ La signature du bail et du contrat de sous-location :

La signature du bail par l'AVDL se fait chez le bailleur en présence du Président de l'association ou du directeur, de l'intervenant social chargé du suivi et du ménage concerné.

Ce n'est que dans un deuxième temps que s'effectue la signature du contrat de sous-location à l'AVDL en présence du directeur, de l'intervenant social en charge du suivi et du ménage concerné.

5-1-2 Le suivi à l'installation :

L'outil bail glissant doit permettre de veiller à ce que l'entrée dans les lieux soit favorisée au mieux. Cet accompagnement à l'installation devient une phase primordiale afin d'instaurer une relation de confiance avec le ménage et permettre la meilleure appropriation du logement possible.

Ce sont effectivement les premières semaines d'occupation qui permettront de limiter, ensuite, un certain nombre de risques locatifs.

Le suivi est conjointement assuré par la chargée d'accueil de l'AVDL qui s'occupe de tout ce qui concerne la gestion locative sociale, et de l'intervenant social chargé de l'accompagnement social.

Il s'agit, dans cette première partie de l'accompagnement, de vérifier plusieurs aspects liés à la gestion, tels que la mise en place de l'Allocation Personnalisée Logement, de l'assurance habitation, de l'ouverture des compteurs EDF-GDF, Eau, de l'emménagement, du changement d'adresse, du suivi postal, des éventuelles mesures liées à la restauration du logement ou encore des installations dites techniques...

5-1-3 L'Accompagnement Social Lié au Logement :

▶ L'ouverture du dossier d'ASLL :

L'ouverture du dossier formalise le diagnostic approfondi réalisé en deux entretiens (l'un à domicile, l'autre à l'AVDL).

A l'issue de ces deux entretiens, les axes du travail d'accompagnement sont définis avec la famille.

En 2006, le travail d'accompagnement mené a essentiellement porté sur les axes suivants :

- La gestion du budget locatif (loyer, charges)
- La médiation entre le ménage et le bailleur sur des aspects domestiques (droits et devoirs du locataire)
- L'appropriation du logement

- La mise en lien avec d'autres partenaires pour l'ouverture de nouveaux droits (Conseil Général, Sécurité Sociale, Avocat ...)

Nous observons que globalement les familles adhèrent à l'accompagnement et au cadre proposé.

Pour se faire, une rencontre mensuelle est organisée avec l'intervenant social dans les locaux de l'association ou au domicile des personnes. Ces temps d'échanges réguliers permettent de tisser des liens de proximité et d'établir une relation de confiance dans la durée.

► Le bilan intermédiaire :

Tous les 6 mois un bilan intermédiaire est réalisé. Ce document résume les évolutions du ménage et les perspectives. Il vise à argumenter, par la suite, le glissement du bail et sert de base aux entretiens avec le bailleur.

Un point sur la gestion locative et l'accompagnement social est réalisé régulièrement (tous les deux mois) en présence de la chargée d'accueil (suivi technique et règlement des loyers), du directeur et de l'intervenant social.

5-2 Bilan de l'activité : des glissements en vue...

Sur l'année 2006, l'accompagnement en bail glissant a concerné **10 familles**.

Parmi celles-ci, 1 ménage accompagné depuis avril 2004 a pu bénéficier d'un glissement de bail avec l'OPAC de Villeurbanne (soit une durée d'ASLL maintien de 29 mois).

Pour rappel, cette famille avait contracté une dette de loyer dans un logement du parc privé qu'elle avait du quitter suite à une procédure d'expulsion. A la demande du bailleur, l'association avait accepté d'engager un contrat de sous-location sur le nouvel appartement.

La dette de l'ancien logement étant apurée et la famille s'étant appropriée le logement de manière très satisfaisante, l'OPAC de Villeurbanne a autorisé le glissement du bail en septembre 2006.

Actuellement 2 autres ménages sont en cours de glissement avec ALLIADE. Toutefois, si nous avons obtenu un accord oral du bailleur suite au passage des dossiers en commission, les logements sont encore au nom de l'AVDL.

Nous espérons que les nouveaux avenants au contrat pourront être signés avec les familles début février 2007.

Ces perspectives sont assez encourageantes et expriment la dynamique et les évolutions dans lesquelles se sont inscrites ces familles.

Par ailleurs, nous espérons que 3 autres situations suivront cette tendance sur 2007.

Pour les autres ménages, le prolongement du bail devrait permettre d'atteindre les objectifs fixés dans le cadre de l'accompagnement.

Cependant, du temps sera sans doute nécessaire avant que ces personnes puissent devenir titulaires de leur contrat de location.

D'une part, parce qu'elles rencontrent toujours des problèmes budgétaires et comportementaux, d'autre part parce qu'une fois ces problèmes résolus, le bailleur demandera certainement un temps supplémentaire de sous-location pour que les personnes concernées fassent « leur preuve ».

Les bailleurs avec lesquels nous travaillons à ce jour sont :

OPAC de Villeurbanne	3 baux (plus 1 qui a glissé en septembre 06).
Alliade	2 baux (en cours de glissement sur la fin d'année 06/début 2007).
Batigère	2 baux
OPAC du Rhône	1 bail
SLPH	1 bail

Sur les 9 baux-glissants gérés par l'AVDL au 31/12/06, la durée moyenne d'accompagnement s'élève aujourd'hui à 33 mois. Ces délais nous paraissent assez peu compatibles avec ceux annoncés dans le nouveau cahier des charges du FSL. Néanmoins cette moyenne ne doit pas occulter les disparités importantes selon les ménages suivis et selon les bailleurs sociaux impliqués.

Prenons **deux exemples pour illustrer ces disparités.**

- Depuis le 25 avril 2000, nous accompagnons une famille en sous-location (suivi le plus ancien de l'association). Compte tenu d'une dette antérieure et d'une fragilité permanente de la situation financière, nous n'avons que peu d'espoir pour un glissement rapide du bail. Dans ce cas précis, l'accompagnement social risque encore de se prolonger sur plusieurs années.

- En revanche pour le second exemple, le scénario est bien différent. Il s'agit d'un ménage entré dans le dispositif le 19 mai 2005 (1^{er} accès au logement) et qui devrait en sortir en février 2007. La durée d'ASLL sera nettement plus courte, la situation sociale étant moins lourde et l'appropriation du logement s'étant faite rapidement.

Au niveau des entrées, 2 demandes de baux-glissants n'ont pu être honorées, non par manque de place dans le dispositif, mais parce que les situations nous paraissaient beaucoup trop fragiles et précaires pour envisager cette solution.

Pour rappel, l'AVDL perçoit dans le cadre de la sous-location une subvention appelée : Aide à la Médiation Locative. Cette contribution est fixée pour la gestion de seulement 10 logements.

6 L'accompagnement des bénéficiaires du RMI

Durant l'année 2006, **100 ménages bénéficiaires du R.M.I.** ont bénéficié d'un Accompagnement Social Lié au Logement (77 pour une recherche, 23 pour un maintien) et 50 ont été reçus en Accueil Information Orientation.

Pour les ménages accompagnés, les motifs sont les suivants :

Motifs	Nombre de ménages	%
Hébergement	32	32
Logement trop petit, surpeuplement	24	24
Dette de loyer	19	19
Absence de logement	7	7
Congé pour vente ou reprise	5	5
Logement trop cher	4	4
Logement insalubre	3	3
Séparation	2	2
Bail glissant AVDL	1	1
Santé	1	1
Environnement	1	1
Litige :	1	1

L'accompagnement social lié au logement est indispensable pour les bénéficiaires du RMI qui ont beaucoup de difficultés à trouver un logement adapté seul.

Dans le privé, les loyers sont devenus inaccessibles avec un RMI ; dans le parc HLM, un accès direct est quasiment impossible. Nous essayons de faire un diagnostic très précis de la demande afin d'obtenir la solution logement la mieux appropriée à la situation du demandeur. Le principal recours reste le contingent préfecture mais, compte tenu de l'importance de la demande, notre travail d'interface est devenu indispensable pour que les situations soient connues et que les bénéficiaires aient une chance d'avoir une proposition.

En 2006, sur les 100 ménages RMistes suivis, tous ceux qui en avaient besoin avaient déposé un dossier auprès des services du SIAL. 22 ont été relogés par le biais du service préfectoral. Au total, ce sont 39 ménages bénéficiaires du RMI qui ont été relogés en 2006.

Le manque crucial de logements appropriés contribue à allonger les temps de prise en charge.

Le temps d'attente est cependant mis à profit pour préparer au mieux le futur accès au logement. Ce travail porte sur le projet du demandeur, la préparation au changement de logement, de quartier, voire de commune. Cette phase préparatoire est importante car il est indispensable que le ménage soit prêt au changement, puis acteur, et s'engage réellement dans ses démarches.

Parfois, et malheureusement de plus en plus fréquemment, nous devons faire face à des ruptures d'hébergement qui nécessitent une mobilisation très lourde afin de rechercher des solutions provisoires en urgence dans un contexte où même les dispositifs d'hébergement sont saturés.

Avec les ménages endettés qui sont pratiquement systématiquement refusés par les bailleurs, un travail sur le budget et les aides financières possibles, est mis en place, le plus souvent en lien avec une assistante sociale.

Lorsqu'une procédure d'expulsion pour dettes de loyers ou congé pour vente est déjà lancée, nous accompagnons les ménages selon les modalités présentées dans le chapitre 3.

Enfin, un bénéficiaire du RMI est pris en charge dans le cadre d'un bail-glissant.