

# SOMMAIRE

**Les chiffres clés de l'année 2008** Page 3

**1 Le Centre ressources pour l'intégration par le logement** Page 4

1.1. Accueillir, informer, orienter les Villeurbannais en difficulté de logement

1.2 Accompagner collectivement dans les démarches en lien avec le logement

- L'Atelier Recherche Logement (ARL)

- Le groupe Mutation

1.3 Nos interventions thématiques d'information et de sensibilisation

**2/IDEAL : un travail pilote sur la question de la discrimination au logement** Page 10

**3 L'accompagnement à la recherche de logement** Page 13

3.1 L'Accueil, l'Information, l'Orientation

- Le 1<sup>er</sup> accueil collectif

- Les permanences « entretien individuel-1<sup>er</sup> accueil diagnostic »

3.2 L'Accompagnement social lié au logement

3.2.1 Profil du public accompagné : des ménages qui sont majoritairement des couples de 30 à 50 ans avec enfants et ayant des ressources issues du travail

3.2.2 Orientation : plus d'un tiers des ménages orientés par les MDR

3.2.3 Statut d'occupation : forte augmentation des locataires du parc privé

3.2.4 Motifs de l'accompagnement : hébergement et surpeuplement

3.2.5 Relogements : 187 ménages accompagnés, 102 relogés

3.2.6 Principaux dispositifs spécifiques utilisés

**4 L'accès au logement et les « droits et devoirs des locataires »** Page 24

4.1 L'accompagnement individuel à l'accès au logement

4.2 Le café relogés

4.3 Implication au sein de l'ACAL, de l'ALSR et participation aux Commissions d'Attribution Logement

**5 La sous-location en bail glissant** Page 26

5.1 Explication du dispositif

5.2 L'accès

5.3 Le suivi à l'installation

5.4 L'Accompagnement Social Lié au Logement

5.5 Le bilan d'activité 2008 : 2 nouvelles entrées et plusieurs glissements en vue

5.6 Le bail glissant : dysfonctionnements et préconisations

## **6 La prévention des expulsions : médiation et travail éducatif**

Page 29

- 6.1 Objectifs et contenu de la mission
- 6.2 Les étapes de la prise en charge
- 6.3 Les grandes tendances statistiques
- 6.4 2008, une année riche en nouveauté

## **7 La lutte contre l'insalubrité et le logement indécent, la médiation propriétaires/locataires**

Page 39

- 7.1 Objectif et contenu de la mission
- 7.2. Les grandes tendances statistiques
- 7.3. 2008 : synthétiser et faire connaître notre action
- 7.4 Conclusion et perspectives

## Les chiffres clés de l'année 2008

Nombre de personnes accueillies : 989

### Recherche de logement/Accès

#### **Accueil Information Orientation**

1<sup>er</sup> accueil collectif : 419 ménages

1<sup>er</sup> accueil individuel : 320 ménages

#### **Accompagnement Social Lié au Logement**

187 ménages accompagnés dont 110 nouveaux

**Relogements : 102**

#### **Atelier Recherche Logement :**

66 ménages accompagnés dont 28 nouveaux

**Relogements : 12**

#### **Groupe Mutation :**

37 ménages participants

**Relogements : 11**

### Prévention des expulsions et maintien dans les lieux :

#### Mission « expulsion » :

#### **Accueil Information Orientation**

1<sup>er</sup> accueil individuel-diagnostic : 131 ménages

#### **Accompagnement Social Lié au Logement**

108 ménages accompagnés dont 51 de nouveaux

**Résultats : 28 maintiens, 20 relogés, 1 expulsé**

#### Mission « médiation propriétaires/locataires » :

#### **Accueil Information Orientation**

150 ménages

#### **Suivi individuel :**

58 ménages

**Résultats : 38 litiges réglés**

### Baux glissants :

10 ménages accompagnés dans le cadre de la sous location dont 2 nouveaux

### Bénéficiaires du RMI :

#### **Accueil Information Orientation**

93 ménages

#### **Accompagnement Social Lié au Logement**

59 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'intégration par le logement

Le centre ressources a pour vocation l'amélioration de la mobilité résidentielle des personnes défavorisées et/ou mal logées de la commune de Villeurbanne. **Cette vocation se traduit de trois façons complémentaires :**

- **Accueillir, informer, orienter les Villeurbannais en difficulté de logement**
- **Les accompagner collectivement dans leurs démarches**
- **Informer et sensibiliser sur les questions en lien avec le logement**

Concrètement, le centre ressources englobe :

- Nos actions d'Accueil, d'Information et d'Orientation (AIO) que sont le 1<sup>er</sup> accueil Collectif et les permanences individuelles
- Les actions collectives spécifiques (groupe mutation, atelier recherche logement, cafés relogés<sup>1</sup>).
- Nos interventions thématiques d'information et de formations

## 1.1/Accueillir, informer, orienter les Villeurbannais en difficulté de logement :

→ **Nos activités d'Accueil, d'Information et d'Orientation (AIO)** concernent la recherche de logement, la prévention des expulsions, la médiation dans le cadre des litiges entre locataire et propriétaire, l'indécence et l'insalubrité.

**Ces actions ont concerné plus de 800 personnes en 2008 : plus de 500 au titre de la recherche de logement, près de 150 au titre du maintien, environ 150 dans le cadre de la médiation locataire/propriétaire.**

Pour des raisons de cohérence thématique, nos différentes activités d'AIO sont relatées respectivement dans les chapitres ayant trait à la recherche, le maintien, les litiges et l'habitat indigne.

### → **La commission diagnostic**

Elle a lieu tous les mardi matin en présence de l'ensemble de l'équipe. Toutes les situations sont examinées, soit en moyenne 7 par commission. **La commission diagnostic est une étape indispensable à la définition du contenu de notre accompagnement.** Elle permet d'avoir une réflexion collective sur le parcours résidentiel antérieur de la famille, sa situation actuelle, les démarches que cette dernière a engagées, ses souhaits d'accompagnement et l'adéquation de ces éléments avec le projet résidentiel exprimé.

Il n'est pas rare que l'étude d'une situation se fasse en plusieurs fois, des éléments nécessaires à la prise de décision s'avérant manquants, lors d'un premier passage en commission diagnostic. C'est aussi un moment où les partenaires connaissant ou accompagnant déjà la famille sont sollicités, afin de pouvoir établir un diagnostic précis. Au final, une orientation est proposée par écrit à chaque ménage. Elle peut être de 4 ordres en fonction de la situation et de l'autonomie du ménage : Accompagnement Social Lié au Logement, Atelier Recherche de Logement, groupe mutation ou orientation externe.

---

<sup>1</sup> Pour le café « relogés » : se reporter à la partie « Accès au logement »

## 1.2/ Accompagner collectivement dans les démarches en lien avec le logement :

Le centre ressources regroupe aussi des actions d'accompagnement collectives, alternatives à un accompagnement individuel :

→ **L'Atelier recherche de logements (ARL) : les personnes en début de recherche et n'ayant effectué aucune démarche ont représenté la majorité des accompagnements**

L'ARL est un lieu d'accueil hebdomadaire (tous les mardi de 16h30 à 18h00), où sont orientées des personnes suite à leur passage en commission diagnostic. Il s'adresse principalement à deux catégories d'usagers :

- Ceux qui se lancent dans la recherche d'un appartement et qui n'ont effectué aucune demande de logement ou en nombre insuffisant.
- Ceux relativement autonomes et plus engagés dans leur recherche mais qui n'arrivent pas à obtenir de propositions.

**Cette année, 56 ménages ont été orientés vers l'atelier contre 81 en 2007.** Sur ces 56 familles, 28 (50%) se sont présentées à l'AVDL pour un soutien dans leur recherche d'un logement ce qui est une proportion équivalente aux années précédentes.

Au total, en 2008, nous avons accompagné **66 familles** (71 en 2007) parmi lesquelles 38 étaient déjà suivies en 2007.

**Concernant leur fréquentation à l'atelier, 17 % d'entre elles ont été reçues une seule fois, 65 % entre deux et cinq fois et 18 % plus de cinq fois.**

Cette forte mobilisation des ménages se déplaçant aux permanences chaque semaine montre qu'ils se sentent soutenus et que l'ARL leur permet de mieux supporter l'attente pour l'obtention d'un appartement.

**Nous avons constaté que les personnes en début de recherche et n'ayant effectué aucune démarche représentaient la plus grande partie des orientations vers l'atelier, soit plus de 2/3 des usagers.**

Comment expliquer ce nombre croissant de personnes n'ayant pas déposé de dossier ?

Est-ce lié au un délai d'attente théorique de 47 mois pour obtenir un logement social ou à la complexité des dossiers et au manque d'autonomie des ménages vis-à-vis des tâches administratives... ?

A terme le projet de dossier commun de demande de logement social, actuellement à l'étude sous l'égide du Grand Lyon, apportera certainement une simplification et une rationalisation des démarches que doivent effectuer actuellement les familles accompagnées. En outre, il devrait permettre un regard collectif sur l'égalité de traitement des familles et des bailleurs dans les pratiques d'attribution.

En attendant, même si les soutiens proposés restent variés, ils ont tendance à s'orienter de plus en plus vers une aide et un accompagnement pour remplir les dossiers de demande de logement social :

- 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) et renouvellement si nécessaire.
- relance des bailleurs et collecteurs 1 % patronal.
- orientation d'usagers vers d'autres partenaires (Agence Locative Sociale du Rhône, résidences sociales ARALIS ou ADOMA...) ou en interne vers d'autres types de soutien de l'association (ASLL, Groupe Mutation, Litiges et Indécence).
- consultation de la documentation (Atlas et cartographie) et informations complémentaires (DALO...)

**Cette activité nécessitant plus de moyens humains pour être menée à bien, nous avons décidé de renforcer l'animation de ces permanences et deux fois par mois, l'atelier est animé par deux salariés, contre un l'année dernière.**

Si les raisons de cette modification du profil des ménages accompagnés dans le cadre de l'ARL sont certainement diverses, cela a pour conséquence de réduire significativement le nombre des personnes relogées cette année : **en 2008, 12 ménages ont pu être relogés contre 18 l'année dernière.**

Type de relogements	2008	2007
SIAL	6	6
Résidences sociales	2	5
Accès direct parc HLM	1	3
Collecteurs 1% patronal	2	2
Parc privé	1	2
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>18</b>

**La durée moyenne de relogement des usagers de l'ARL est de 9 mois**, avec une durée minimale de 5 mois et une durée maximale de 13 mois. Sur les 12 ménages relogés, 9 occupent des emplois (3 en CDI, 1 en CDD, 3 en Intérim et 2 sont travailleurs indépendants) et 3 sont bénéficiaires du RMI.

**Pour 14 ménages (9 en 2007), le passage en atelier s'est poursuivi par un accompagnement individuel (ASLL)** en raison de la complexité et de la précarité des situations concernées. Cette augmentation (8% de plus qu'en 2007) met en évidence une fragilité accrue des situations nécessitant un accompagnement plus renforcé que celui proposé dans le cadre de l'atelier.

Nous envisageons également de mettre en place une permanence de soutien et d'accompagnement à la saisine de la commission de médiation car un tiers des ménages participant activement à l'ARL sont hébergés et pourrait être concerné par le droit au logement opposable.

#### **→ Le groupe Mutation :**

Depuis 2002, chaque lundi se réunit dans les locaux de l'AVDL un groupe d'habitants, logés dans le parc social et en demande de mutation. Si à la création de ce groupe, chacun bénéficiait également d'un accompagnement individuel, aujourd'hui, seuls, les ménages en très grande difficulté dans leur logement actuel sont en ASLL.

**Au cours de l'année 2008, 57 nouveaux ménages en demande de mutation ont sollicité l'AVDL, contre 21 l'année dernière soit presque 3 fois plus !**

4 ont été accompagnés en ASLL, soit dès la commission diagnostic soit après leur implication dans le groupe Mutation et le repérage de difficultés plus importantes. Les autres ont été invités à participer aux réunions du groupe mutation sans accompagnement individuel. 16 ménages reçus les années précédentes par l'association étaient encore en demande de mutation. Parmi eux, 8 assistaient régulièrement aux réunions du groupe.

4 réunions « **invitations des nouveaux** » ont pu avoir lieu en 2008. Sur les 57 personnes invitées, 36 sont venues et 29 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 près de 40 personnes qui ont assisté régulièrement aux réunions.**

La réunion du lundi a accueilli cette année en moyenne entre **12 et 13 participants** regroupant des anciens encore en demande de mutation ou déjà relogés et des nouveaux. Si les anciens relogés sont de moins en moins nombreux, la relève a été assurée par les nouveaux.

Les demandeurs de mutation de 2008 étaient pour la plupart logés par les deux grands bailleurs sociaux de Villeurbanne : ALLIADE : 27 ; OPAC Villeurbanne : 27

Les autres venaient de: OPAC 69 : 11 ; BATIGERE : 2 ; ERILIA :1 ; SEMCODA : 2 ; SOLLAR :2 et SVU : 1.

Nous continuons après chaque invitation des nouveaux à adresser aux bailleurs la liste des demandeurs et à singulariser la participation au groupe en explicitant de manière plus approfondie la demande de ceux qui viennent. Ceci afin de favoriser et faire reconnaître l'effort de participation et de réflexion des présents.

Ces courriers d'interpellation des bailleurs ont cette année reçu peu de réponses et nous le regrettons.

En 2008, **11 relogements** ont eu lieu. L'OPAC de Villeurbanne a assuré 5 relogements de ses demandeurs de mutation, ALLIADE : 3 dont une famille en attente depuis 2003, l'OPAC du Rhône a également relogé 2 de ses locataires et SOLLAR en a relogé 1. Pour ces 11 relogements, la durée de demande de mutation auprès du bailleur avant résultat s'est étalée de 6 mois à 5 ans ; la moyenne est de presque 3 ans.

En mai 2008, le groupe a accueilli Madame BURLET, nouvelle directrice de la gestion locative de l'OPAC de Villeurbanne.

A l'automne, nous avons également reçu le nouvel adjoint au Logement de Villeurbanne, Monsieur VERMEULIN qui ne nous connaissait pas. Certains se sont montrés intéressés par le fonctionnement d'un Conseil Municipal et il est prévu que ceux qui le souhaitent y assistent.

Notre groupe a été très sollicité dès le mois de mars par la suite des « Rencontres Mondiales sur la Démocratie Participative, du local au global : pour quel développement ? » de décembre 2007 organisées par la Région Rhône Alpes. Le thème était « **Démocratie Participative, Pauvreté et Précarité : Pour quelles transformations ?** » et la rencontre a eu lieu dans les locaux de la Région à Charbonnières le samedi 29 novembre.

Nous avons participé à de nombreuses réunions avec la MRIE, Cap Agir ensemble et surtout les autres groupes d'habitants de la Région (Grenoble, Saint Etienne, Valence) réunis au sein du collectif créé en 2007:« **K'OSE TOUJOURS : CITOYENS ENSEMBLE ET AUTREMENT** » pour préparer la journée du 29 novembre. Trois membres du groupe se sont impliqués activement en apportant leurs idées et leurs convictions dans la préparation de l'atelier animé par le réseau « **La politique des 100 : sans emploi, sans domicile, sans droit de vote, sans papiers ... mais avec 100 expériences, 100 idées, 100 motivations, 100 couleurs...** ». Ce fut l'occasion de débats, de rencontres, de témoignages et de propositions concrètes qui n'auraient pas eu lieu sans la présence majoritaire de citoyens en situation de pauvreté : 450 sur les 600 présents. Il y avait peu d'élus, une trentaine sur tout Rhône Alpes. Alors bien évidemment se pose la question du réel fonctionnement de la Démocratie Participative et de la façon de la provoquer et de la faire vivre au quotidien. D'autres chantiers doivent s'ouvrir dans l'année qui vient. Nous discuterons ensemble des possibilités de notre implication dans ces projets.

En juin, nous avons été invités par le **Conseil de Développement du Grand Lyon** à nous exprimer sur le thème « **Être mieux à l'écoute des personnes en difficulté absentes du débat public** ». Nous avons travaillé au sein du groupe sur 3 questions :

- Pourquoi ne sommes nous pas écoutés/ entendus par les institutions ?
- Ce qui fait que l'on peut être écouté.
- Que pouvons nous apporter dans ce dialogue ?

Quatre d'entre nous sont allés au Grand Lyon le 19 juin présenter notre réflexion aux autres participants (élus, professionnels de divers horizons, membres du Conseil de Développement et « collègues de la précarité »). Nous étions assis à la même table que Mr CALLE, Directeur de

l'OPAC du Rhône. Les personnes du conseil de Développement du Grand Lyon qui étaient venues nous présenter le projet, sont revenues en septembre nous en apporter les conclusions.

Ce qu'a également fait le groupe cette année :

- En janvier, information sur la mise en place du DALO par Saïda MAÏCHI, stagiaire assistante sociale à l'AVDL. Par la suite, nous avons saisi cette commission pour ceux qui le souhaitent.
- En février, participation ou passage au stand DALO installé par AVDL et AILLOJ au marché des Gratte-Ciel.
- Projection du film de Moderniser sans exclure réalisé au cours d'une réunion du groupe sur la Démocratie Participative en novembre 2007.
- En mars, participation de certain(e) s, à la soirée organisée par le CCO sur le Logement.
- Tout au long de l'année, nous avons continué à travailler sur les Droits et Devoirs des locataires et à étudier avec attention nos consommations de fluides (eau, gaz, électricité). Chaque facture incomprise a pu être examinée avec le groupe.
- En avril nous avons participé à l'Assemblée Générale de l'AVDL.
- Nous avons également travaillé sur la Discrimination avec Perrine Besson, étudiante en sociologie à Lyon 2. Certains d'entre nous ont par la suite intégré **le groupe Discrimination** mis en place par l'AVDL.
- Certains d'entre nous ont suivi la formation proposée par Cap Agir Ensemble sur « La prise de Parole en Public » avec ATD ¼ monde.
- Nous avons essayé de comprendre le projet de la loi Boutin et lu pour cela les commentaires de la CNL.

Nous avons été très satisfaits en novembre 2007 de savoir que lors de la **Conférence Communale du Logement**, il avait été décidé d'approfondir la réflexion sur les mutations. Un groupe de travail devait se mettre en place à ce sujet. C'est en cours, un an plus tard ; nous nous en réjouissons et nous sommes toujours prêts à y participer.

En conclusion, nous confirmons que le groupe est toujours un moyen de socialisation intéressant et efficace. Même si il n'est pas possible à tous et toutes de participer aux rencontres à l'extérieur, par manque de disponibilité ou parce que l'on n'ose pas, les comptes-rendus de ces rencontres font avancer et finissent par aboutir à la fois à une sortie du cocon des plus réservés et à une envie de continuer à voir plus loin et à comprendre ce qui se passe autour de nous.

Pour tous et toutes, la réunion du lundi est un moment de rencontres, c'est toujours un lieu d'échanges de point de vue (éducation des enfants, travail, santé), de savoir-faire, de tuyaux (alimentation, mobilier, vêtements, etc....)

### **1.3/ Nos interventions thématiques d'information et de sensibilisation**

#### **→Le lieu ressources :**

Il s'agit d'un lieu mis à la disposition des personnes en difficulté de logement où elles peuvent trouver les informations dont elles ont besoin : état du logement social sur Villeurbanne et l'agglomération, listes de bailleurs ou foyers, dossiers de demande de logement, fiches droits et devoirs des locataires, informations sur la saisine de la Halde, panneaux d'informations diverses (logement, discrimination), revue de presse sur le logement et la discrimination...

En 2008, l'effort d'enrichissement du fonds documentaire ainsi que celui de la valorisation de ce lieu a été poursuivi. Sont mis à disposition des plaquettes sur la Halde, le DALO... Un panneau explicatif a été créé pour expliquer la procédure du Droit au logement opposable.

**Trois livrets d'information ont été rédigés par nos soins sur des problématiques récurrentes :**

- « **Les clauses réputées non écrites dans un contrat de location, mémo à l'usage des locataires** » : bien que la loi ENL ait clairement officialisé l'interdiction d'un certain nombre de frais, ces derniers continuent à être facturés aux locataires. Il s'agissait donc de créer un document simple pour le locataire, afin qu'il soit informé de ses droits et qu'il puisse les faire valoir auprès de son propriétaire.
- « **Les clauses réputées non écrites dans un contrat de location, mémo à l'usage des propriétaires et des administrateurs de biens** » : ce document aborde les mêmes aspects que le précédent mais il est plus détaillé et précis, entre autre en terme de références juridiques.
- « **Les charges locatives, mémo à l'usage des locataires et des propriétaires** » : ce document permet de comprendre ce que dit la loi, quelles sont les obligations dans ce domaine vis-à-vis du propriétaire ainsi que les limites à ses obligations.

La diffusion de ces livrets s'est faite par courrier à nos principaux partenaires qui travaillent sur les questions des litiges locataires/propriétaires. Ils sont par ailleurs envoyés systématiquement aux administrateurs de bien ou propriétaires concernés par un litige où nous intervenons. Ils sont également distribués aux locataires concernés que nous accompagnons<sup>2</sup>.

Nous avons par ailleurs accueilli en stage une étudiante en master 2 de sociologie appliquée au développement local. A l'issue de son stage, elle a rédigé un mémoire intitulé « La construction sociale de la discrimination : diagnostic sociologique sur les discriminations ethniques au logement social sur le territoire villeurbannais »

→ **Le site internet de l'AVDL** : nos outils et nos positions sont disponibles sur notre site internet<sup>3</sup>. A destination à la fois des personnes en difficulté de logement et des professionnels du logement, il totalise plus de 3000 visiteurs par mois.

→ **Les interventions thématiques :**

Tout au long de l'année, nous intervenons à la demande auprès d'associations, d'écoles de travailleurs sociaux et d'institutions pour informer et former sur les champs thématiques que nous couvrons.

---

<sup>2</sup>Ces 3 livrets sont téléchargeables sur notre site internet à l'adresse suivante : <http://www.avdl.fr/droitaulogement/litiges.php>

<sup>3</sup> [www.avdl.fr](http://www.avdl.fr)

## **2/ IDEAL : un travail pilote sur la question de la discrimination au logement**

L'AVDL a, depuis sa création, pour objet de lutter contre les discriminations dans le domaine du logement. Depuis 2006 et en lien, entre autres, avec les services municipaux engagés sur cette question, elle a développé ses compétences et ses actions dans ce domaine.

**Notre projet, intitulé IDEAL (Informer sur la Discrimination et l'Égalité de traitement, Agir pour l'accès au Logement pour tous) a vocation à favoriser la prévention et la lutte contre les discriminations dans le domaine du logement, particulièrement dans celui du logement social.**

Il s'inscrit dans un travail partenarial de réflexion et d'action, tant au niveau de Villeurbanne que du Grand Lyon. **Il participe à la mise en place d'une observation et d'une veille sur les discriminations sur le territoire villeurbannais en cohérence avec les autres partenaires impliqués.**

Le projet IDEAL s'appuie sur quatre axes de travail : mieux comprendre les phénomènes discriminatoires dans le domaine du logement ; sensibiliser et informer ; participer à la dynamique des groupes de travail mis en place dans le domaine de la discrimination, se former et s'informer.

### **→ Mieux comprendre les phénomènes discriminatoires :**

Nous avons intégré dans nos dossiers d'entretien avec les personnes en recherche de logement une question ouverte pour savoir s'ils ont été discriminés dans le cadre de cette recherche et le cas échéant quelle forme a pris cette discrimination. Elle participe à la mise en place d'un système de vigilance interne sur la question de la discrimination et permet d'informer les personnes sur les dispositifs (associatifs ou institutionnels) existants lorsque la personne pense avoir été victime de discrimination.

### **→ Travailler sur nos pratiques internes :**

Cinq journées ont été consacrées, en interne, aux questions en lien avec la discrimination. Globalement, ces journées ont permis :

- de maintenir la vigilance au sein de l'équipe sur les questions de discrimination,
- de créer des outils
- d'approfondir les questions de refus d'inscription ou d'attribution pour les personnes séparées de fait ainsi que les étrangers en situation précaire au regard du séjour. Ces questions de droit, pointues, n'ont pu être encore tranchées clairement. Cependant, la première a été révoquée dans le cadre du plan local de lutte contre les discriminations et devrait se poursuivre. La seconde va être travaillée en lien avec un avocat de l'association Arcad.
- de travailler à la saisine de la Halde dans une situation individuelle où un refus d'attribution de logement d'ordre discriminatoire est pressenti.

**Ce travail d'information et de vigilance a débouché sur une saisine conjointe de la Halde de la part de notre association et d'une personne accompagnée dans le cadre d'un refus d'attribution de logement par un bailleur social**

### **→ Sensibiliser et informer nos partenaires et les professionnels :**

En 2008, nous avons poursuivi la diffusion de notre « Veille documentaire et informations » et 5 numéros ont été diffusés par mail. A la fin de l'année, le nombre de destinataires était de près de 300, principalement des professionnels du logement ou des élus de l'agglomération lyonnaise mais aussi sur la région Rhône Alpes.

Cette veille dont le but premier est d'informer sur les documents ou informations importantes en lien avec les questions de discrimination et du logement, permet aussi tout simplement de sensibiliser les destinataires à cette question et de leur rappeler les avancées existantes en ce domaine. Elle est désormais disponible et téléchargeable sur notre site<sup>4</sup>

**Par ailleurs, trois autres documents ont été élaborés et rédigés au cours de l'année 2008 :**

- Deux documents pédagogiques, type power point, intitulés « Discrimination, de quoi parle-t-on ? »<sup>5</sup> et « Les discriminations liées à l'origine dans le domaine du logement »<sup>6</sup>
- Un document de synthèse et de préconisations, intitulé « La discrimination des personnes d'origine étrangère dans le domaine du logement social »<sup>7</sup>. Ce document a été élaboré à l'occasion d'une réunion de la commission villeurbannaise de lutte contre les discriminations ethniques consacrée à la question de la discrimination dans le champ du logement. Elle a été diffusée aux membres de la commission mais également aux membres du comité de pilotage du plan local de lutte contre les discriminations au logement.

**→ Renforcer l'accès au droit et l'égalité de traitement :**

De manière transversale, nous sommes attentifs à rappeler le droit à nos partenaires quand leurs pratiques ne respectent pas le droit du logement au sens large.

- Une note concernant la position de la Halde sur les personnes séparées de fait ne pouvant se voir attribuer un logement social a été transmise à un office public dans le cadre de notre travail partenarial. Actuellement et suite entre autre à ce rappel, une étude auprès des services juridiques de l'office est en cours pour préciser certains points de droit. Elle pourrait entraîner une modification des pratiques de ce bailleur.

- Il a été signalé par écrit à un bailleur social, implanté sur Villeurbanne, que certaines pièces demandées dans le cadre de la constitution d'un dossier de demande de logement, n'étaient pas en conformité avec l'article 22-2 de la loi du 06/07/89 (Loi Mermaz), modifié par la loi du 19/12/07.

- Nous avons également saisi la Halde, de manière conjointe avec la personne concernée, dans le cadre d'un refus d'attribution ou nous suspectons un refus d'ordre discriminatoire. Le dossier est actuellement en cours d'instruction.

**→ Sensibiliser et mobiliser notre public sur les discriminations:**

La question de la discrimination est abordée à toutes les étapes de notre accompagnement et **une note d'orientation** à destination du public a été rédigée.

**→ Se former et s'informer :**

En 2008, le mouvement de formation s'est poursuivi en faisant appel à un intervenant juridique sur une journée pour creuser les aspects juridiques et pratiques du droit de la discrimination. Intitulée « théorie et pratique du droit de la discrimination », elle nous a permis d'améliorer notre capacité à orienter les personnes ayant vécu une discrimination, d'éclairer en droit certaines situations précises déjà repérées par notre association et nous éclairer sur le rôle possible d'une association pour suppléer une victime ou être partie civile à ses côtés.

<sup>4</sup> [http://www.avdl.fr/droitaulogement/veille\\_doc.php](http://www.avdl.fr/droitaulogement/veille_doc.php)

<sup>5</sup> [http://www.avdl.fr/doc\\_pdf/Discriminations\\_de\\_quoi\\_parle\\_t\\_on.pdf](http://www.avdl.fr/doc_pdf/Discriminations_de_quoi_parle_t_on.pdf)

<sup>6</sup> [http://www.avdl.fr/doc\\_pdf/Les\\_discriminations\\_liees\\_a\\_lorigine\\_dans\\_le\\_champ\\_du\\_logement.pdf](http://www.avdl.fr/doc_pdf/Les_discriminations_liees_a_lorigine_dans_le_champ_du_logement.pdf)

<sup>7</sup> [http://www.avdl.fr/doc\\_pdf/La\\_discrimination\\_des\\_personnes\\_dorigine\\_etrangere\\_dans\\_le\\_domaine\\_du\\_logement\\_social.pdf](http://www.avdl.fr/doc_pdf/La_discrimination_des_personnes_dorigine_etrangere_dans_le_domaine_du_logement_social.pdf)

### **Le groupe « discrimination »**

**Dans le cadre de notre projet IDEAL, nous avons mis en place un groupe de parole d'une dizaine de personnes afin de recueillir le vécu discriminatoire d'usagers et les mobiliser sur de futures actions à mener pour réagir et agir contre les discriminations.**

L'association Cap Agir Ensemble a été sollicitée pour nous soutenir dans l'accompagnement de ce groupe.

Le groupe s'est réuni 6 fois entre juin et décembre 2008. L'idée était de donner la parole sur les discriminations en général pour arriver à une expression ciblée sur discrimination et logement.

**Nous avons été amenés progressivement à préciser et définir ce que recouvre la notion de discrimination.** Ont été parallèlement abordés les thèmes discrimination et racisme, discrimination et inégalités sociales, lien entre discrimination et misère. Ces questions sont encore à approfondir.

Différents moyens pédagogiques ont été mobilisés pour favoriser l'expression et la sensibilisation sur le sujet : théâtre forum, photo langage, questionnaire à choix multiples.

**Une séance a été consacrée à l'information sur les dispositifs locaux et nationaux existants ainsi qu'aux voies de recours possibles en matière légale.** Un document simple d'orientation vers ces dispositifs a été remis à chaque participant.

Lors du bilan de l'action, nous avons conjointement décidé de poursuivre l'activité du groupe en 2009, avec comme objectifs de :

- Recueillir des expériences précises de discrimination
- Rencontrer des associations locales participant à la lutte contre les discriminations
- Produire une plaquette d'information sur la discrimination, à diffuser largement pour sensibiliser et inviter à réagir aux vécus discriminatoires.

### **→ Participer à la dynamique des groupes de travail mis en place dans le domaine du logement**

Au niveau de l'agglomération, le Groupe Technique de l'Agglomération lyonnaise sur les Discriminations dans le logement (GTAD) a été mis entre parenthèse, ce que nous déplorons en terme de dynamique au niveau de l'agglomération. De fait, nous n'y participons donc plus.

Au niveau de la commune de Villeurbanne, nous avons poursuivi notre participation aux groupes de travail qui se sont mis en place dans le domaine de la discrimination et du logement : comité de pilotage du plan local de lutte contre les discriminations ethniques au logement, commission villeurbannaise de lutte contre les discriminations ethniques...

## 3 L'accompagnement à la Recherche de logement:

L'objectif de l'accompagnement proposé est l'accès au logement autonome et durable. Cependant, avant d'y accéder, certains devront passer par des hébergements provisoires.

En 2008, comme les années précédentes, les demandes d'accompagnement ont été nombreuses et supérieures à 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 en difficulté. Dans ce cadre, le Centre ressources, pour l'intégration par le logement, trouve toute sa raison d'être pour soutenir les très nombreux demandeurs de logement, non pris en charge par une mesure d'ASLL.

### 3.1 L'Accueil, l'Information, l'Orientation

#### → L'accueil et l'information

Si l'action concrète de l'AVDL a concerné cette année encore un public essentiellement villeurbannais, nous avons pris le temps d'écouter, d'informer et d'orienter toute personne s'adressant à notre association, qu'elle réside ou non sur la commune.

Dans un contexte de crise où les délais d'attente s'allongent, les ménages multiplient leurs démarches et frappent à toutes les portes. Ils sont fréquemment renvoyés d'une structure à une autre et ont le sentiment d'être rarement pris en compte. Ils arrivent généralement en fin de parcours et apprécient d'être accueillis dans de bonnes conditions et orientés à bon escient. **Nous sommes de plus en plus souvent amenés à traiter à l'accueil des demandes relevant des dispositifs d'hébergement et d'urgence sociale.** Nous prenons le temps d'écouter pour orienter efficacement ces ménages à bout de souffle.

Après cette première phase d'accueil, les ménages villeurbannais en recherche de logement sont orientés vers une réunion d'information collective.

#### → Le 1er accueil collectif :

Il se déroule dans les locaux de l'AVDL chaque jeudi après midi. C'est un moment important de présentation de l'association et de son fonctionnement. C'est aussi un temps de sensibilisation au contexte de crise du logement et d'échanges sur les premières démarches à effectuer. L'idée est de donner des clés de compréhension du contexte en explicitant certaines notions telles que celles de la réservation ou du droit au logement opposable par exemple. Nous souhaitons que les ménages puissent s'exprimer sur leur parcours, leurs difficultés mais aussi témoigner de ce qui fonctionne. A l'issue de ce temps d'échanges, chacun peut visiter le lieu ressources et se saisir des documents nécessaires à ses propres démarches (dossiers de demandes de logement, fiches droits et devoirs du locataire...).

**2008 a été l'occasion de travailler sur des outils éclairant les notions de droit au logement opposable et de discrimination : installation d'un panneau présentant de manière synthétique la procédure de saisine de la commission de médiation ; affichage des articles de la loi du 17 janvier 2002 relative à la lutte contre les discriminations dans la location de logements.**

**En 2008, 419 personnes ont participé à cette réunion d'information, parmi elles 187 sont revenues pour un entretien individuel.**

#### → Les permanences « entretien individuel – 1er accueil » : la phase du diagnostic

4 permanences individuelles hebdomadaires sans rendez vous sont proposées aux ménages qui sollicitent l'AVDL dans le cadre de leur recherche de logement.

L'objet de ces permanences est de proposer un entretien individuel afin de recueillir les informations nécessaires au diagnostic de leur situation en vue d'une orientation adaptée à leur problématique.

Nous prenons le temps d'examiner chaque situation au regard du logement, de la composition familiale, et des ressources. Nous nous arrêtons sur le parcours résidentiel antérieur, les démarches déjà entreprises, les motifs d'éventuels blocages, les interventions sociales existantes pour proposer un accompagnement spécifique, adapté à la demande et aux besoins.

Un contact avec les partenaires connaissant ou ayant orienté les ménages peut avoir lieu pour affiner cette phase de recueil d'informations et des souhaits des ménages. Ce seul entretien peut parfois apporter les éléments de réponse attendus par les ménages. Si un accompagnement (individuel ou collectif) paraît nécessaire, un diagnostic sera proposé en commission diagnostic afin de prendre une décision sur le type d'accompagnement proposé (ASLL, orientation ARL<sup>8</sup>, groupe mutation...).

**320 ménages ont été accueillis dans le cadre de ces permanences.**

### **3. 2 L'Accompagnement Social lié au Logement :**

L'Accompagnement Social lié au Logement est 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. Depuis Janvier 2007, l'Instance Technique Territorialisée Logement du Conseil Général (ITTL) valide préalablement cet accompagnement avant qu'il ne se mette en place.

La durée de la mesure d'ASLL est fixée à 6 mois. Un contrat définissant des objectifs précis est signé par le ménage, l'AVDL et le conseil général en début de parcours. Une évaluation est effectuée à l'issue des 6 premiers mois d'accompagnement. La mesure peut être renouvelée deux fois en fonction de la situation du ménage. La durée maximale de l'ASLL est donc de 18 mois. L'ASLL requiert l'adhésion du ménage qui reste, chaque fois que cela est possible, acteur de sa recherche de logement. 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 des acteurs pour atteindre les objectifs visés en début de parcours.

Nous continuons à faire le choix de réserver l'ASLL à des ménages ayant déjà entrepris des démarches de recherche de logement et dont la demande est bloquée, orientant les plus autonomes ou ceux en début de parcours vers notre atelier de recherche de logement, soutien ponctuel. En règle générale, les ménages, demandeurs de notre soutien, donnent suite à notre proposition d'accompagnement individuel et s'engagent volontiers dans une démarche participative qui doit leur permettre d'accéder à un logement adapté aux besoins évalués en termes de ressources et de composition familiale.

**En 2008, les 4 intervenants du secteur recherche ont accompagné 187 ménages. Sur ces 187 ménages :**

⇒ **110 nouveaux ménages ont bénéficié d'un accompagnement social lié au logement.**

⇒ **77 ménages pour lesquels l'accompagnement avait commencé en 2007 et a été poursuivi en 2008.**

Par rapport à 2007, il est à noter que si le nombre global d'accompagnements est en baisse (-13%), le nombre de nouveaux ménages accompagnés est en hausse (+16%). Surtout, nous notons une augmentation du nombre de situations de plus en plus complexes nécessitant un accompagnement plus important et des démarches multiples.

**Par ailleurs, la baisse du nombre global d'ASLL pourrait s'expliquer par un travail renforcé en amont de son déclenchement permettant de vérifier l'adhésion du ménage à l'accompagnement et aux objectifs de celui-ci.** En effet, ce travail préalable a permis de voir diminuer le nombre d'arrêt d'accompagnements en cours d'ASLL. En 2007, si 27

---

<sup>8</sup> Pour l'Atelier Recherche Logement et le groupe Mutation : se reporter à la partie « Centre ressources pour l'intégration par le logement »

accompagnements supplémentaires avaient été menés, 40 avaient du être arrêtés avant le relogement. En 2008, le nombre d'arrêt a été de 16.

**Une extension de nos activités d'ASLL sur les communes de Vault en Velin, Décines et Meyzieu**  
L'AVDL est implantée depuis plus de 20 ans sur la commune de Villeurbanne. Si nous travaillons exclusivement en direction d'un public villeurbannais, nous sommes régulièrement sollicités, entre autre, par des ménages vaudais que nous réorientons vers d'autres opérateurs ASLL.

Notre proximité géographique avec les communes de Vault en Velin, Décines et Meyzieu, notre expérience de l'ASLL et notre connaissance des principaux bailleurs sociaux présents sur ces territoires nous ont amené à formuler auprès du Conseil général du Rhône un projet d'extension de notre activité sur ces 3 communes. Cette proposition d'extension de nos activités ayant été acceptée, nous avons démarré cette nouvelle action en 2008.

**Dans un premier temps, nous sommes allés à la rencontre des acteurs du logement, unités territoriales de Conseil Général et services logement de ces trois communes. Ces rencontres ont été l'occasion de présenter l'AVDL et ses missions, d'échanger sur le contexte, les pratiques et dispositifs locaux.**

Si les rencontres avec les responsables territoriaux du conseil général ont été plutôt productives, il est à noter que certains services communaux et élus rencontrés ont initialement adopté une position « défensive » face à l'arrivée d'une nouvelle association oeuvrant dans le champ du logement sur leur commune. Tous ont regretté l'absence de concertation et d'information préalable de la part des services du conseil général concernant notre arrivée sur « leur » commune. Enfin, certains n'ont toujours pas trouvé le temps de nous rencontrer...

**Une deuxième phase de la mise en œuvre du projet a été de répondre aux demandes de prise en charge d'accompagnement de ménages provenant des unités territoriales du Conseil général.**

En 2008, 11 accompagnements, 4 dans le cadre de la recherche de logement et 7 dans le cadre de la prévention des expulsions ont été réalisés, tous provenant de la commune de Vault en Velin. Une caractéristique commune à ces situations prises en charge est la présence d'une problématique complexe (impayé de loyer, régularisation de charges, rupture d'hébergement et de liens sociaux, fragilités psychologiques...) qui nous demande un investissement important notamment en terme de temps.

L'année 2009 devrait connaître une montée en charge progressive des demandes d'accompagnement en provenance de ces trois communes et la poursuite d'un travail d'information de notre part.

### **3.2.1 Profil du public accompagné : des ménages qui sont majoritairement des couples de 30 à 50 ans avec enfants et ayant des ressources issues du travail.**

#### **Répartition (%) des accompagnements par tranche d'âge**

<b>Ages</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>20-30 ans</b>	23	21	17
<b>31-50 ans</b>	<b>58</b>	<b>62</b>	<b>63</b>
<b>51-60 ans</b>	12	8	12
<b>61 ans et plus</b>	7	9	8
<b>Total</b>	100	100	100

**Cette année encore, la grande majorité des ménages (58%) que nous accompagnons a entre 30 et 50 ans.** 23% (+3% par rapport à 2007) ont entre 20 et 30 ans et ont déjà été locataires d'un logement .Nous notons une augmentation sensible (+4%) des ménages entre 50 et 60 ans.

## Répartition (%) des accompagnements par composition familiale

Composition familiale	2008	2007	2006
Personne seule	14	18	20
Couple	9	7	9
Couple avec enfants	<b>38</b>	32,5	<b>35</b>
Famille monoparentale	<b>38</b>	<b>40</b>	34
Autre (collatéraux, ascendants/descendants...)	1	2,5	2
Total	100	100	100

Au niveau de la composition familiale, **la tendance de l'année 2008 est l'augmentation (+5,5%) du nombre de couples avec enfants qui représentent 38% des ménages accompagnés.** Nous expliquons ce fait par la difficulté de plus en plus grande des ménages modestes à faire face à l'augmentation du coût du logement. **Cette tendance est aussi à mettre en lien avec un autre fait marquant de l'année 2008 : l'augmentation du nombre de ménages nous sollicitant pour surpeuplement.**

Le nombre de familles monoparentales reste élevé (38%) mais est en légère baisse (-2%) par rapport à 2007. Le nombre de ménages de 4 enfants et plus reste stable à 5% chez les couples comme chez les familles monoparentales. Pour la seconde année, nous notons une baisse dans la proportion des personnes seules accompagnées (-4%).

## Répartition (%) des accompagnements en fonction des ressources :

Type de ressources	2008	2007	2006
Minima sociaux (RMI, PF, AAH...)	41	<b>48</b>	<b>51</b>
Ressources directement liées au travail (Interim, CDD, CDI, Artisan...)	<b>42</b>	34	25
Assedic	7,5	8,5	12
Retraite	7,5	7,5	8
Autre(formation, IJ...)	2	2	4
Total	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Alors que jusqu'en 2007 le nombre de ménages bénéficiant de minima sociaux (48%) était le profil le plus important, nous assistons cette année à une inversion de cette tendance. **En 2008, 42% des ménages accompagnés ont des ressources liées au travail.** Ils étaient 25% en 2006 et 34% en 2007 ! 23% de ces ménages sont en CDI.

Plus de 40% des ménages accompagnés restent bénéficiaires de minima sociaux : 21 % ont le RMI, 10 % les seules prestations familiales, 9% l'AAH.

Le nombre de bénéficiaires du RMI baisse de 9% par rapport à 2007. Cette baisse pourrait s'expliquer par le fait que, depuis la réforme de l'ASLL et sauf exception, les demandes d'ASLL sont refusées lorsque le contrat d'insertion « sociale » RMI du demandeur inclut la recherche de logement dans les objectifs.

### 3.2.2 Orientation : plus d'un tiers des ménages orientés par les MDR

Répartition (%) des accompagnements en fonction de l'orientation :

Orientation	2008	2007	2006
Particuliers (entourages, anciens suivis...)	37	45	46
MDR	35	27	26
Autre(association, FTM, Bailleurs...)	18	17	17
Services municipaux	10	11	11
Total	100	100	100

Le nombre de ménages s'adressant à nous de leur propre chef ou conseillés par leur entourage, ainsi que celui des ménages ayant déjà bénéficié d'un accompagnement est en baisse même si ce groupe reste proportionnellement le plus important.

35% des ménages nous sollicitent après un passage auprès d'une Maison du Département du Rhône (MDR). Ce chiffre, déjà important en 2007, est en nette augmentation (+8%) et est en partie une conséquence directe de la réforme de l'ASLL. En effet, 4 accompagnements (4%) ont été effectués sur demande directe des unités territoriales suite à un diagnostic rédigé par les MDR.

### 3.2.3 Statut d'occupation : forte augmentation des locataires du parc privé

Répartition (%) des accompagnements en fonction du statut d'occupation :

Statut d'occupation	2008	2007	2006
Locataire du parc privé	50	41	38
Hébergé par les parents ou des tiers	26	32	36
Locataire du parc public	13	12	14
Logé en foyer ou CHRS	10	14	9
SDF	0	1	2
Propriétaire	1	0	1
Total	100	100	100

**Cette tendance, amorcée en 2007 se confirme en 2008 : 50% des ménages accompagnés sont désormais locataires du parc privé.**

Le nombre de ménages accompagnés hébergés par des parents ou des tiers passe de 32 à 26%. Ces chiffres ne signifient pas qu'ils aient été moins nombreux à s'adresser à nous. En effet, une tendance de l'année 2008 est aussi la très nette augmentation du nombre de ménages n'ayant effectué aucune demande de logement. Avant d'envisager un accompagnement individuel de type ASLL, nous les orientons vers l'atelier de recherche de logement pour un soutien dans la constitution de leurs dossiers. Nous les invitons à reprendre contact avec nous après avoir acquis une ancienneté dans leurs demandes auprès des bailleurs et du SIAL.

Pour les ménages hébergés n'ayant pas déposé de dossiers de demande de logement et pour lesquels le risque de rupture d'hébergement est manifeste, nous les aidons à saisir la commission de médiation Droit Au Logement Opposable pour une demande d'hébergement.

Quant au nombre de ménages locataires du parc public (13%), il reste stable depuis 2006.

### 3.2.4 Motifs de l'accompagnement : hébergement et surpeuplement

Répartition (%) des accompagnements en fonction du motif :

Motif	2008	2007	2006
<b>Logement inadapté dont :</b>	<b>51</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
Logement trop petit (surpeuplement)	33	27	30
Logement trop cher	8	9	9
Logement insalubre ou indécent	5	6	4
Logement inadapté pour des motifs en lien avec la santé	5	3	1
<b>Absence de logement autonome dont :</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>42</b>
Hébergés par tiers ou parents	26	31	35
Foyers/CHRS	9	9	7
<b>Congés pour vente/reprise/fin de bail</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>Autre (séparation, regroupement familial, environnement...)</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>7</b>
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Certains, locataires du parc privé, sont à la recherche d'un logement suite à congé pour vente ou reprise. D'autres, locataires du parc privé ou public ne peuvent plus faire face au règlement d'un loyer devenu trop élevé, soit du fait d'une baisse de l'aide au logement consécutive au départ des enfants, soit du fait d'une baisse de ressources due à une perte d'emploi ou au passage à la retraite.

**Plus de 50% des ménages accompagnés en 2008 sont locataires d'un logement inadapté, principalement parce que le logement est trop petit.**

**35% des ménages ne disposent pas de logement autonome**, soit qu'ils soient hébergés chez un proche, soit qu'ils soient dans un hébergement ou logement de transition (foyer ou CHRS). Si le recours à l'hébergement dans une situation de crise peut être considéré comme une étape dans le parcours logement, il ne peut constituer une réponse durable et satisfaisante pour les ménages. Les délais d'attente pour obtenir un logement HLM étant aujourd'hui de 4 ans sur le département du Rhône, il n'est pas rare de rencontrer des personnes hébergées depuis plusieurs années. Il s'agit souvent d'expériences douloureuses qui en cas de rupture d'hébergement font basculer les ménages dans l'urgence sociale. Nous sommes alors amenés à rechercher des solutions d'hébergement temporaire en foyer, résidence sociale, hôtel et/ou à orienter les ménages sur les dispositifs d'hébergement d'urgence de type 115 ou la commission de médiation DALO pour un hébergement.

### 3.2.5 Relogements : 187 ménages accompagnés, 102 relogés.

Situation à la fin de l'année 2008 (%) :

	2008	2007	2006
<b>Relogé</b>	<b>55</b>	<b>45</b>	<b>46</b>
<b>En cours</b>	36	36	38
<b>Arrêt/Sans suite</b>	8,5	18,5	15
<b>Logement transitoire</b>	0,5	0,5	1
<b>Total</b>	100	100	100

Sur les 187 ménages suivis en 2008, 102, soit **55%** ont trouvé un logement dans l'année et 68 sont toujours en cours d'accompagnement. Le pourcentage de relogement est en hausse par rapport à 2007 (+10%). **Sur les 102 familles relogées, 8 l'ont été au titre de la loi DALO, après saisine de la commission de médiation et reconnaissance du caractère urgent et prioritaire de leur situation.** Cette faible proportion de relogements au titre du DALO (8%) démontre de notre part l'utilisation de cette commission comme une instance de recours (il n'y a pas de saisine systématique) mais également que la mise en œuvre du droit au logement donne des résultats concrets en terme de relogement. Néanmoins, avec la montée en charge des relogements au titre du DALO que le Sial doit assumer, on peut craindre qu'à terme, il ne puisse plus proposer de logements aux ménages s'adressant à lui directement. Si cette crainte se confirmait, les ménages n'auraient plus qu'à devoir saisir à leur tour la commission de médiation...

Pour 16 ménages soit 8,5%, l'accompagnement a pris fin avant l'accès au logement. Les motifs d'arrêt de l'accompagnement sont multiples : refus d'un logement que nous avons considéré adapté à la situation du ménage, départ du département, non adhésion à la démarche d'ASLL, orientation vers la permanence expulsion, refus d'un ASLL accès par le Conseil Général...

Les arrêts d'accompagnement ont été nettement moins nombreux que les années précédentes. Cette baisse sensible pourrait s'expliquer par un travail renforcé en amont du déclenchement de l'ASLL permettant de vérifier l'adhésion du ménage à l'accompagnement et aux objectifs de celui-ci. Nous notons que l'ASLL n'ayant pas pour seul objectif l'accès au logement, l'accompagnement, même interrompu en cours de parcours, permet généralement aux ménages d'évoluer et d'avancer dans leur problématique.

**La durée moyenne d'accompagnement est en baisse puisqu'elle passe de 10 mois et demi en 2007 à un peu plus de 6 mois en 2008.** Ce chiffre s'explique en grande partie par le fait, qu'en général, nous sollicitons une mesure d'ASLL pour des ménages ayant déjà déposé leurs demandes de logement et ayant auprès du SIAL une ancienneté de quelques mois. L'expérience nous a effectivement montré qu'en deçà de ce minimum, l'obtention d'une proposition de logement était quasi nulle.

Par ailleurs, la mise en place de la réforme de l'ASLL qui limite l'accompagnement à une durée de 18 mois a nécessité une attention particulière sur le moment où l'accompagnement individuel est déclenché. Cette durée de 18 mois, parfois insuffisante au regard d'un délai d'attente théorique de 47 mois pour obtenir une proposition de logement dans le parc social, ne nous autorise pas à accompagner des ménages en tout début de parcours. Néanmoins, les personnes n'ayant pas entamé de démarches logement, bien que n'étant pas accompagnées dans le cadre de l'ASLL, ne sont pas laissées à leur propre sort. Elles sont en général orientées vers l'atelier recherche logement pour être accompagnées dans le dépôt des demandes de logement. Cet accompagnement dans le cadre de l'ARL permet également d'être attentif à l'évolution de la situation des personnes et, si besoin, de déclencher un ASLL au vu de la complexité de la situation ou du risque d'une rupture d'hébergement.

## Des ménages principalement relogés dans le parc public :

### Relogements par type de bailleurs (%)<sup>9</sup> :

	2008	2007	2006
<b>Parc social</b>	<b>89</b>	<b>91</b>	<b>85</b>
<b>Régie ou propriétaire privé</b>	7,5	4	11
<b>Foyer ou résidence</b>	2,5	4	2,5
<b>CHRS/Dispositifs de transition</b>	1	1	1,5
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Parc social : organisme à l'origine de la proposition de logement (%)<sup>10</sup> :

	2008	2007	2006
<b>Réservation préfectorale (SIAL)</b>	<b>57</b>	<b>66</b>	<b>55</b>
<b>Réservation Courly</b>	2	1	1
<b>Réservation 1%</b>	7	6	4
<b>Bailleur en direct</b>	34	27	40
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**89%** des ménages relogés en 2008 l'ont été dans le parc social et parmi eux, **57%** l'ont été par l'intermédiaire du Service Inter Administratif du Logement, principal réservataire de logements HLM. Ce chiffre reste important mais est en légère baisse par rapport à 2007. Cette baisse pourrait s'expliquer par la mobilisation du contingent préfectoral au profit des ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO.

Nous notons une légère augmentation du nombre de ménages relogés par le biais des organismes collecteurs du 1% logement (8 ménages en 2008 pour 5 en 2007) et une stabilité du nombre de ménages relogés par le réservataire Courly : 2 en 2008 pour 1 en 2007.

**La tendance 2008 est l'augmentation sensible du nombre de ménages relogés en direct par les organismes HLM.** En effet, **34%** des ménages relogés cette année ont obtenu une proposition de logement en accès direct. C'est mieux qu'en 2007 (27%) mais en 2006, cela représentait 40%...

**Il est à noter que l'OPAC de Villeurbanne est le bailleur le plus concerné par le relogement des familles accompagnées par notre association.** En effet, sur 110 relogements dans le parc social, 38 l'ont été par le biais de ce bailleur via la réservation préfectorale (19 relogements sur les 38) mais aussi par presque autant de propositions en direct. Ainsi sur les 37 relogements en accès direct, 16 (soit 43%) l'auront été par l'Opac de Villeurbanne.

13 ménages soit **11%** ont accédé au parc privé dont 3 en foyer ou résidence sociale de type ARALIS ou ADOMA et 8 chez des propriétaires privés. Un seul ménage a trouvé une solution auprès d'une régie privée.

<sup>9</sup> Ce tableau concerne les relogements tout dispositifs confondus (ASLL recherche, ARL, Groupe mutation) soit, en 2008, 123 relogements

<sup>10</sup> Idem

## Commune de relogement (%)<sup>11</sup> :

	2008	2007	2006
Villeurbanne	69	75	80
Lyon	16	15	13
Vaulx en Velin	4	2	1
Autre	11	8	6
Total	100	100	100

La proportion de ménages relogés sur Villeurbanne a tendance à diminuer au fil des ans au profit de relogements sur Lyon (principalement le 8<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> arrondissement) et d'autres communes de l'agglomération. Si la part de relogements sur Vaulx en Velin progresse, c'est essentiellement du fait que depuis 2008, nous accompagnons les ménages de cette commune, repérés par les services du Conseil général. Ainsi sur les 6 familles relogées sur cette commune, deux y résidaient déjà.

Le profil des ménages relogés correspond globalement au profil des ménages accompagnés sans distorsions notables

### 3.2.6 Principaux dispositifs spécifiques utilisés

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

#### →La commission de médiation du Rhône :

2008 a bien évidemment été marquée par la mise en œuvre de la loi DALO et la mise en place de la nouvelle commission de médiation. Le public concerné par sa saisine a été élargi à 6 catégories de ménages ; les modalités de saisine de la commission redéfinies et son rôle renforcé. **Avec le droit au logement opposable, l'Etat a désormais une obligation de résultat en terme de relogement.**

**L'AVDL, appuyée par le Collectif Associatif Logement Rhône a été nommée membre titulaire de cette nouvelle commission sur un des deux postes réservés aux associations d'insertion par le logement.**

**Par ailleurs, comme 5 autres associations<sup>12</sup>, nous avons sollicité l'agrément dans le Rhône pour assister les ménages souhaitant déposer un recours au titre du Dallo.**

**En sollicitant cet agrément nous marquons notre volonté de participer à la mise en œuvre effective du droit au logement.**

Néanmoins, nous craignons que les associations ayant été agréées soient perçues par l'administration et les services sociaux comme ayant une obligation d'assister les demandeurs. **Or, comme le rappelle le Comité de suivi de la mise en œuvre du dallo<sup>13</sup>, « cet agrément ne vaut pourtant pas mission, surtout s'il n'est pas accompagné d'une convention et d'une rémunération ». De plus, cette information et l'accompagnement dans les démarches de saisine doivent relever d'une mission de droit commun des services sociaux de proximité (MDR, CCAS, CAF...) et non reposer uniquement sur les associations, agréées ou non<sup>14</sup>.**

L'équipe de l'AVDL s'est rapidement formée pour être à même de relayer l'information sur la mise en œuvre et les applications de la loi DALO. Nous avons été amenés à intervenir auprès de

<sup>11</sup> Ce tableau concerne les relogements tout dispositifs confondus (ASLL recherche, ARL, Groupe mutation, ASLL maintien) soit, en 2008, 143 relogements

<sup>12</sup> Alpil, Résidence, Armée du salut-établissement « cité de Lyon », Alis, Association de l'Hôtel social

<sup>13</sup> « Assumer l'obligation de résultat du droit au logement sur l'ensemble du territoire », 2e rapport annuel du Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable, 01/10/08, p.23

<sup>14</sup> Beaucoup d'associations, tout en disposant des qualifications nécessaires et en faisant de fait un travail d'assistance de certains demandeurs, ne sollicitent pas l'agrément.

partenaires demandeurs d'éclaircissements et organisé très rapidement la tenue d'un stand d'information sur un marché de Villeurbanne, afin de sensibiliser le public sur ce nouveau dispositif. **Si la mise en œuvre de la loi DALO n'apporte pas de réponse effective à la crise actuelle, marquée par l'inadéquation entre l'offre et la demande et la pénurie de logements accessibles aux ménages modestes et moyens, elle permet cependant de définir des priorités objectives et débouche sur de réelles propositions de logement pour des publics dont les demandes sont bloquées ou urgentes.**

**Madame L.** est accompagnée par l'AVDL depuis mai 2006. **Elle est hébergée chez un tiers depuis sa séparation en 2004.** Elle vit seule avec deux enfants de 4 et 2 ans dont un est handicapé. Elle saisit la commission de médiation DALO en février 2008. En septembre, la commission reconnaît le caractère prioritaire et urgent de sa demande et préconise la recherche d'un logement de type 3. Une proposition lui est faite quelques jours plus tard sur la commune de Saint Priest. Elle la refuse au motif que le handicap de son fils nécessite l'attribution d'un type 4 avec un ascenseur et une baignoire. Elle formule un recours auprès de la commission de médiation qui prend en compte sa demande de type 4 en novembre. Elle fait l'objet d'une nouvelle proposition, parfaitement adaptée à la composition familiale et au handicap de son fils, sur la commune de Décines. Le relogement de Madame et ses enfants est en cours.

**Dans le cadre de la recherche de logement, nous avons soutenu une quarantaine de ménages dans leur saisine de la commission de médiation.** Il s'agit de constituer un dossier et de justifier par l'apport de divers documents, de la situation présentée. En règle générale, le secrétariat de la commission de médiation nous sollicite pour obtenir des informations complémentaires. Après examen de la situation et dans la plupart des cas reconnaissance du caractère urgent et prioritaire de la demande, le préfet est saisi et appelé à faire une proposition de logement adaptée à la composition familiale et aux ressources du ménage. **Il est cependant peu tenu compte des souhaits de localisation du ménage ce que nous déplorons.** Nous avons donc pris l'option de conseiller la saisine de la commission de médiation aux personnes relativement mobiles et prêtes à étudier toute proposition de logement. En général, les ménages qui ont saisi la commission de médiation l'ont fait pour plusieurs motifs, mises à part les personnes hébergées.

**Monsieur et Madame T.** sont accompagnés par l'AVDL depuis juin 2008. Ils occupent avec leurs trois filles de 19, 14 et 1 an un logement de type 2 de 33 m<sup>2</sup> dans le parc privé. **Au surpeuplement s'ajoute l'indécence,** constatée par l'AVDL et la DHSP : humidité, absence d'isolation thermique, absence de mode de chauffage, doute quant à l'installation électrique... Le couple est demandeur de logement social depuis 2004. Il fait l'objet en janvier 2009 d'une proposition de type 4 par le SIAL sur un quartier de Villeurbanne qui ne lui convient pas. Il refuse la proposition au motif que le logement est situé au douzième étage, ce qui ne lui semble pas compatible avec la problématique santé de Monsieur. L'immeuble disposant de deux ascenseurs, le motif évoqué n'est pas retenu par la Commission des Demandes Prioritaires de Villeurbanne qui n'inscrit pas cette demande sur son fichier. De la même manière, la commission de médiation DALO, qui examine la situation en février 2009, ne qualifie pas la demande du couple du caractère urgent et prioritaire, une proposition de logement adaptée en taille et en coût ayant été effectuée et refusée par le ménage.

Sur l'ensemble des ménages que nous avons accompagnés, individuellement ou collectivement, en recherche ou en maintien :

- **59 ont saisi la commission de médiation recherche et expulsion**
- **4 ont fait l'objet d'un rejet de la commission** : 3 car ils étaient demandeurs de mutation chez leur bailleur. 1 pour qui la commission a retenu le caractère urgent et prioritaire pour une recherche d'hébergement mais non de logement.
- **7 demandes seront examinées en 2009**
- **48 ont été reconnus prioritaires par la commission DALO ou relogés avant examen**  
Parmi elles, 12 ont fait l'objet d'une proposition de logement au titre du DALO
- 3 ont refusé la proposition pour le motif « environnement »
- 9 ont accepté la proposition de la commission et ont été relogés au titre du DALO

**Madame R. a fait l'objet d'une expulsion en avril 2006 ; elle est depuis hébergée chez un tiers avec ses deux enfants de 18 et 13 ans.** L'hébergement arrivant à son terme, Madame prend contact avec l'AVDL dans l'espoir d'obtenir rapidement un logement. Nous sollicitons le dispositif d'urgence et proposons, en parallèle, une saisine de la commission de médiation DALO logement. Madame R., peu convaincue par cette proposition, accepte de monter un dossier avec notre soutien en avril. La commission de médiation qualifie sa demande d'urgente et prioritaire en juillet 2008. Madame accède à un logement de type 4 sur la commune de Villeurbanne en septembre 2008.

#### → **La Commission des Demandes Prioritaires de Villeurbanne**

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 ». 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, peu de propositions étant faites par les bailleurs sociaux et encore moins par les autres organismes réservataires.**

#### → **Les Constructions neuves :**

La **Commission Locale d'Orientation et d'Attribution (CLOA)** se réunit lorsqu'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. Chaque partenaire propose une liste de candidats potentiels, étudiée en CLOA, les organismes réservataires gardant la priorité sur l'attribution des logements leur revenant.

La politique de construction de logements sociaux en « diffus » peut expliquer que de moins en moins de CLOA soient organisées : à notre connaissance, une seule CLOA s'est réunie en juin 2008 pour étudier le peuplement d'un immeuble de l'OPAC de Villeurbanne de 15 logements.

## 4 L'accès au logement :

Parallèlement au soutien à la recherche de logement, l'AVDL effectue avec les ménages accompagnés un travail de préparation à l'accès au logement afin de permettre aux futurs locataires de maîtriser leurs droits et devoirs. Nous essayons ainsi de favoriser une bonne appropriation du logement.

Cette sensibilisation à l'accès au logement débute dès le premier accueil, au cours de la réunion d'information collective. Chaque intervenant social porte ensuite ce souci et aborde ces questions au fur et à mesure de son travail avec les ménages, au moment le plus opportun.

Le lieu ressources permet aux ménages de trouver des informations sur la recherche de logement, mais également les renseignements nécessaires pour faciliter leur accès au logement ainsi que des fiches sur les droits et devoirs des locataires.

### 4.1 L'accompagnement individuel à l'accès au logement

**Il arrive que nous jugions nécessaire de continuer l'accompagnement d'un ménage pendant quelques mois après obtention d'une proposition de logement. Certaines familles sont d'elles mêmes demandeuses de soutien. Le bailleur peut aussi être à l'origine d'une demande d'ASLL accès.**

L'accompagnement est généralement conduit par le référent social qui a aidé le ménage à obtenir son logement.

#### **Il est motivé principalement par :**

- Le fait que la famille n'ait jamais eu de logement à elle
- Des situations d'hébergements successives avec perte de repères par rapport à la gestion d'un logement au quotidien
- Une méconnaissance des formalités au moment de l'accès pour des personnes arrivant de l'étranger (état des lieux, assurances, ouverture de compteurs de fluide...)
- Des dysfonctionnements au niveau du budget, repérés par l'intervenant social au moment de l'ASLL recherche ou évoqués par la famille (dette de loyer antérieure, problème au niveau de la consommation des fluides...)
- Une fragilité psychologique du ménage
- Une demande de la Commission d'Attribution des Logements du bailleur.

#### **Cet accompagnement consiste en :**

- Une recherche de garant : ACAL ou LOCAPASS
- Une orientation vers les courtiers d'assurance les moins chers
- Un lien avec le bailleur pour la signature du bail et l'état des lieux
- Le remplissage du dossier CAF
- L'aide à l'installation : remise de liste de magasins d'électroménager et de mobilier abordable ; recherche d'aides financières de type EMMAUS, Secours Catholique, Fonds d'Aide au Logement ou allocations mensuelles du Conseil Général, prêt mobilier CAF...
- L'aide au déménagement par sollicitation de DEMAILOJ
- L'ouverture des compteurs de fluide ; mise en place des prélèvements automatiques, travail sur la consommation
- La visite à domicile après l'installation
- La vérification que la famille s'approprie le logement et s'adapte bien à son nouvel environnement
- Eventuellement un passage de relais avec la MDR

**L'accompagnement, préalablement validé par l'ITTL a, en général, une durée de 2 à 6 mois.**

**En 2008, 14 ménages ont bénéficié d'un ASLL accès.** 6 ont naturellement pris fin et 8 sont toujours en cours. La réforme de l'ASLL nous a permis de développer ce volet de notre activité, que nous abordions auparavant de manière informelle. La définition des objectifs du contrat avec le ménage est un moyen d'avancer point par point et de préparer le passage de relais le cas échéant. Nous sommes amenés à développer notre partenariat avec tous les intervenants sociaux travaillant avec la famille en définissant précisément le secteur d'intervention de chacun. Cela donne au ménage la possibilité de se repérer et d'être plus facilement acteur dans la gestion de son quotidien.

#### **4.2 Le Café-relogés :**

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).

**En 2008, 2 cafés relogés ont été organisés et ont rassemblés 45 personnes. Dans le cadre de ces cafés relogés, il a été fait un travail sur la bonne appropriation du logement et la prévention des expulsions.** Une remise d'un dossier à chaque participant sur les droits et devoirs des locataires suivie d'une discussion ouverte ont permis d'échanger autour de ces questions et d'introduire un axe de prévention des difficultés à venir avec les bailleurs concernant l'entretien des logements ou le risque d'impayés.

**Parallèlement, nous avons fait participer les personnes relogées à la réflexion sur la question de la discrimination.**

#### **4.3 Implication au sein de l'ACAL, de l'ALSR et participation aux Commissions d'Attribution Logement**

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** (ALSR) et participons à la Commission d'appréciation d'**Adoma**.

Afin de mieux comprendre comment les ménages sont sélectionnés dans le cadre des commissions d'attribution de logement (CAL) du parc social, **notre association a fait une demande auprès du préfet afin d'être agréée pour participer aux CAL**, agrément que nous avons obtenu. C'est dans ce cadre que depuis la fin de l'année 2008 et avec voix consultative, nous participons aux CAL de l'Opac de Villeurbanne.

## 5 La sous-location en bail glissant

### 5.1 Explication du dispositif :

La sous-location en bail glissant est un dispositif qui permet à une association de mettre à disposition des logements pour des familles qui n'arrivent pas à trouver de réponse dans le droit commun du parc public ou privé.

C'est souvent un outil de prévention de l'expulsion locative, une solution adaptée aux besoins des plus défavorisés. C'est aussi souvent une étape dans un parcours d'insertion, le temps que la situation d'un ménage se stabilise.

Le principe du dispositif est le suivant : l'association est, dans un premier temps, locataire principal de l'appartement et le ménage occupant est sous-locataire. Cependant, il dispose des mêmes droits et obligations qu'un véritable locataire. L'objectif final du dispositif est l'accès des familles au statut de locataire principal : après accord du bailleur, le bail « glisse » pour être établi au nom du ménage.

### 5.2 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, éducateur, tuteur...), 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 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.

### 5.3 Le suivi à l'installation :

L'utilisation du bail glissant doit permettre de veiller à ce que l'entrée dans les lieux se fasse dans les meilleures conditions possibles.

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 l'encaissement des loyers 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...

## 5.4 L'Accompagnement Social Lié au Logement :

### ► La demande d'ASLL :

La demande d'ASLL formalise le diagnostic approfondi réalisé lors des entretiens (dont un à domicile). A l'issue de ces entretiens, les axes du travail d'accompagnement sont définis avec la famille. En 2008, le travail d'accompagnement mené avec les sous-locataires 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 (gestion technique du logement autour d'un soutien lié à l'apprentissage de l'usage du logement).
- La mise en lien avec d'autres partenaires pour l'ouverture de nouveaux droits (Conseil Général, Sécurité Sociale, Avocat ...)

#### **Mme P : des difficultés pour gérer son budget**

Il s'agit d'une famille monoparentale (un adulte et un adolescent) que nous avons accompagnée en ASLL pendant plusieurs années avant qu'elle n'obtienne une proposition du SIAL en février 2008 située sur le quartier des Charpennes. Au moment du passage de son dossier en commission d'attribution, le bailleur a sollicité un accompagnement social en bail glissant pour cette personne suite à une dette de régularisation de charges qu'elle avait contractée sur son précédent logement. Comme nous avons donné notre accord, le contrat a pu être signé en mai 2008. Aujourd'hui, nous sollicitons le glissement du bail, celui-ci ayant été conclu pour une durée de 6 mois et Mme P ayant parfaitement respecté ses obligations tant au niveau du paiement du loyer et des charges que de l'entretien du logement et du comportement au sein de l'immeuble.

### ► Le suivi social :

Nous observons que globalement les familles adhèrent à l'accompagnement et au cadre proposé. Pour se faire, au moins 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.

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

#### **Mme F : un parcours résidentiel difficile et une autonomie à renforcer**

Il s'agit également d'une famille monoparentale composée d'un adulte et deux enfants en bas âge. Madame a vécu de nombreuses années en région parisienne avec son mari. Après une séparation difficile, elle a quitté Paris avec ses deux enfants et a trouvé une solution d'hébergement sur Villeurbanne. L'hébergement a duré un an et demi, le temps d'obtenir une proposition de logement du SIAL sur le quartier Saint Jean. Le bailleur social a souhaité un bail glissant, essentiellement à cause du manque d'autonomie de madame. Entre autre, Mme F ne maîtrise la langue française ni oralement ni à l'écrit. Le bailleur a demandé un bail glissant d'un an pour travailler sur l'autonomie de madame. Pour se faire, Mme F assiste deux fois par semaine à des cours de français dispensés par le centre social de son quartier. Elle a déjà fait beaucoup de progrès qui lui permettront à l'avenir d'être en capacité d'accomplir seule ses démarches administratives.

## 5.5 Le bilan d'activité 2008 : 2 nouvelles entrées et plusieurs glissements en vue

Au terme de cette année, nous accompagnons 10 familles en bail glissant. C'est le nombre de places maximum que nous accueillons dans ce dispositif (nous pouvons cependant faire preuve de souplesse si des situations le nécessitent). Comme nous avons une place disponible en fin d'année 2007 et qu'un bail a pu glisser courant 2008, nous avons pu accepter deux nouvelles

familles. Ces deux nouvelles conventions ont été signées avec l'OPAC de Villeurbanne pour un appartement de type 3 bis et pour un type 4.

Les bailleurs avec lesquels nous travaillons à ce jour sont l'OPAC de Villeurbanne (5 baux), l'OPAC du Rhône (2 baux), Batigère, ALLIADE et l'OPAC du Grand Lyon (1 bail chacun)

### **5.6/Le bail glissant : dysfonctionnements et préconisations**

Sur les 10 baux-glissants actuellement gérés par l'AVDL, la durée moyenne d'accompagnement s'élève à plus de 38 mois. **Cette durée moyenne de 38 mois, identique à l'année dernière, remet une fois de plus en question la notion de dispositif temporaire.** Par ailleurs, nous constatons que les familles les plus anciennes du dispositif sont celles qui rencontrent le plus de difficultés à devenir titulaires de leur contrat. Sont-elles davantage stigmatisées ? Les exigences requises par le bailleur ne dépassent-elles pas celles requises auprès des locataires « lambda » ?

#### **Le problème s'accroît lorsque le Conseil Général refuse de renouveler la mesure d'ASLL sous prétexte que les délais d'accompagnement sont dépassés.**

Actuellement nous rencontrons cet incident avec un ménage (entré en bail glissant en 2001) pour lequel nous ne sommes plus financés depuis plusieurs mois. Nous avons formulé un recours gracieux mais celui-ci n'a pas été accepté par la responsable territoriale, même si elle s'est engagée à nous soutenir pour que le bail glisse.

**Aussi, nous insistons sur l'incompatibilité entre les délais d'accompagnement des associations (30 mois selon un document de travail interne de l'ACAL) et ceux annoncés dans le cahier des charges du FSL (18 mois au maximum).**

Il est à noter par ailleurs, que lorsque le diagnostic sur la possibilité de faire glisser le bail est partagé avec le bailleur, la concrétisation réelle du glissement du bail reste dans des délais trop longs : en général, plus de 3 mois !

**Les baux glissants tout comme les autres dispositifs de sous location répondent à une véritable nécessité, et encore plus avec la mise en œuvre d'un droit au logement opposable.** Ces dispositifs, mal financés et peu articulés, reposent aujourd'hui presque uniquement sur la responsabilité des associations. Face à cette difficulté, celles-ci sont de plus en plus réticentes à s'engager dans la mise en place d'une sous location.

Comme d'autres associations concernées, nous souhaitons que puisse avoir lieu une rencontre avec les représentants du Département, de l'État et des bailleurs pour :

- rechercher une cohérence entre les différentes compétences, les financements et défendre l'intérêt de nombreux ménages devant bénéficier d'une sous-location avec un accompagnement social spécifique, voire spécialisé.
  - travailler ensemble sur l'harmonisation et l'uniformisation des contrats "baux glissants" proposés par les bailleurs.
  - améliorer la communication entre les bailleurs et les associations gestionnaires de baux glissants et les associations engagées dans les mesures d'ASLL.
  - mettre en place une médiation institutionnelle entre bailleur et association dès qu'il y a "frein au glissement de bail" sans motivation objective.
  - s'interroger sur la participation financière des bailleurs à la gestion du dispositif sous-location.
- En effet, dans certains départements, les bailleurs sont tenus de reverser entre 5 et 10% des loyers facturés à l'association gestionnaire de sous-locations à durée limitée ou en "bail glissant : cette expérimentation permet de responsabiliser le bailleur-utilisateur et de compenser l'absence de tout risque financier dans la période du bail glissant.

## 6 La prévention des expulsions : médiation et travail éducatif

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

#### 6.1.1 Objectifs

L'objectif de cette mission est d'accompagner dans leurs démarches les personnes faisant l'objet d'une procédure d'expulsion soit pour impayé de loyer, soit suite à un congé donné par le bailleur.

- **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.

#### 6.1.2 Contenu

L'A.V.D.L. dispose d'une mission « *prévention des expulsions* » animée par 2 intervenants sociaux. Afin de pouvoir répondre à un maximum d'usagers, les personnes ayant un congé du propriétaire, sont intégrées depuis 2 ans dans l'accueil « *recherche de logement* » exception faite des dossiers dont le délai est forclus.

### 6.2 Les étapes de la prise en charge

Cette mission fonctionne selon le protocole suivant :

#### **Impayés de loyer :**

La permanence « 1<sup>er</sup> accueil expulsion » : 2 plages d'accueil par semaine animés par l'un des 2 intervenants. Cette rencontre permet d'élaborer un 1<sup>er</sup> diagnostic, ainsi que l'apport d'informations sur la procédure d'expulsion, les aides possibles, la liste des organismes HLM, etc.

L'accompagnement individuel par l'un des deux intervenants suite à ce premier accueil en fonction de la situation et suite à une validation de la mesure par l'ITTL de Villeurbanne

#### **Congés :**

- Les personnes assistent obligatoirement au 1<sup>er</sup> accueil collectif « *sensibilisation au contexte logement<sup>15</sup>* » ;
- Elles rencontrent un intervenant social sur l'une des plages « *1<sup>er</sup> accueil individuel recherche de logement* » 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* ».

<sup>15</sup> Il s'agit d'un 1<sup>er</sup> accueil collectif pendant lequel est expliqué le fonctionnement de l'association, le contexte logement et les démarches à effectuer.

## 6.2.1 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
  - 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 élaborée dans le cadre du PDALPD
  - Orientation vers un avocat ou la permanence APPEL<sup>16</sup>
- 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.

### 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 preuves<sup>17</sup> 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.

## 6.3 Les grandes tendances :

Nombre de ménages accompagnés :

	2008	2007	2006
<b>1<sup>er</sup> accueil expulsion</b>	<b>131</b>	154	116
<b>ASLL</b>	<b>108 dont 51 nouveaux</b>	119 dont 79 nouveaux	104 dont 66 nouveau

Nous avons accueilli 131<sup>18</sup> personnes au 1<sup>er</sup> Accueil « *prévention des expulsions* » et le nombre de ménages accompagné individuellement a été de 108. Il est à noter que cette

<sup>16</sup> Voir les objectifs de cette permanence dans la partie bilan.

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> Ce nombre ne prend pas en compte les personnes qui doivent libérer leur logement suite à un congé. Elles sont reçues sur le 1<sup>er</sup> accueil « *recherche de logement* ».

## **baisse de fréquentation et d'accompagnements survient après une forte hausse sur l'année 2007.**

Il est difficile de comparer « *les retours* » du 1<sup>er</sup> Accueil en terme d'accompagnement, car, et nous le développerons dans notre partie bilan, des ménages ont fait l'objet d'un accompagnement suite à une prescription du Conseil Général<sup>19</sup>.

Les dossiers orientés par ce biais, et sauf exception, ont tous nécessité un accompagnement renforcé c'est pourquoi dans les faits, l'augmentation de la charge de travail fut inversement proportionnelle à la diminution du nombre d'usagers.

### **6.3.1 Orientation : 42% des orientations émanent des services du Conseil Général et du FSL, pour 13 % l'orientation provient du bailleur**

#### **Orientation des ménages 2008 (%) :**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
MDR / FSL	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>29</b>
CCAS	18	14	9
Ménage	8	19	19
Bailleur	4	-	1
Mairie/DHSP	8	5	4
Associations	8	5	4
Ancien suivis	7	3	4
Commissariat	3	6	2
Huissier	1	1	1
Administration	2	4	4
Non Renseigné	10	11	23
Total	100	100	100

Pour le Conseil Général nous avons 3 types d'orientations :

- par les assistantes sociales ou les secrétariats des MDR,
- par le FSL : versement d'une aide sous conditions d'une mesure ASLL
- par prescription : mesure ASLL demandée par l'assistante sociale.

Il est intéressant de noter le nombre important de dossiers dont l'origine de l'orientation est le bailleur lui-même.

### **6.3.2 Un motif toujours majoritaire : l'impayé<sup>20</sup>**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Impayé	<b>84%</b>	<b>80%</b>	<b>78%</b>
Congé Vente et reprise	9 %	10%	16%
Litige / Maintien	2 %	3%	-
Sans droit ni titre	2%	2%	2%
Trouble de voisinage	1 %	-	2%
Insalubrité / démolition	1 %	2%	1%
Autres	1%	3%	1%
Total	100%	100%	100%

**L'impayé est toujours LE motif de nos dossiers.** Nous notons une augmentation importante des situations dont le motif est un congé litigieux<sup>21</sup> ou l'indécence du logement.

<sup>19</sup> L'AVDL est désigné par le Conseil Général pour accompagner des familles que nous ne connaissons pas.

<sup>20</sup> Le nombre total est supérieur au nombre de personnes accompagnées car pour certains dossiers nous avons 2 motifs.

Comme pour les années précédentes, plusieurs situations cumulent un second motif qui complète l'impayé de loyer : congé, logement indécent, etc.

### 6.3.3 Les tranches d'impayé<sup>22</sup> : une grande majorité des dettes de logement inférieures à 1600€ et une diminution importante des dettes supérieures à 3000€

	2008	2007	2006
de 0 à 1600 €	<b>87 %</b>	24%	34%
de 1601 à 3000 €	12 %	<b>48%</b>	<b>38%</b>
sup à 3000 €	1 %	28%	28%

Pour 87 % des dossiers, l'impayé est inférieur à 1600 €. Ce taux élevé indique que l'origine de l'impayé est lié à un problème annexe qui est bien souvent la présence d'un fort endettement qui rend difficile la reprise du règlement du loyer ou la mise en place d'un échéancier.

### 6.3.4 Composition familiale : des foyers où il n'y a qu'un seul adulte

	2008	2007	2006
personne seule ou couple :	40 %	42%	38%
Présence d'enfant	60 %	57%	55%
1 adulte avec ou sans enfant	<b>71 %</b>	<b>71%</b>	<b>73%</b>
2 adultes avec ou sans enfant	30 %	28%	28%

Comme pour l'exercice précédent, dans 71 % des dossiers nous n'avons qu'un adulte, soit une seule source de revenus. Le nombre de dossiers ayant la présence d'au moins un enfant a augmenté de 3 %, soit dans 60 % des situations.

### 6.3.5 Activité professionnelle et ressources : de plus en plus de salariés

#### Origine des ressources : une parité presque égale entre les salariés et les revenus aidés

Type de ressources	2008	2007	2006
Minima sociaux (RMI, PF, AAH...)	<b>40</b>	30	<b>41</b>
Ressources directement liées au travail (Interim, CDD, CDI, Artisan...)	35	<b>45</b>	31
Assedic	11	11	16
Retraite	11	12	10
Autre(formation, IJ...)	1	1	1
Sans ressource	2	1	1
Total	100	100	100

Pour la moitié des dossiers les ressources sont constituées de revenus aidés. Le nombre de salariés et de retraités est stabilisé.

Pour 2 % des dossiers les personnes sont sans ressources. Bien souvent ce sont des personnes en attente d'ouvertures de droits. Cependant, pour certains dossiers dont les ressources sont constituées de revenus aidés, les droits étaient suspendus, pour d'autre la suspension est apparue en cours d'accompagnement.

<sup>21</sup> D'où ce double intitulé : litiges / maintien.

<sup>22</sup> Les tranches ont été calculées en fonction du barème FSL.

**6.3.6 Montant mensuel des ressources : 88% des ménages suivis ont moins de 1600€/mois.**

	2008	2007	2006
de 0 à 900 €	<b>48 %</b>	<b>43%</b>	<b>57%</b>
de 901 à 1600 €	40 %	39%	28%
de 1601 à + 3000 €	12 %	18%	15%
Total	100%	100%	100%

En 2008 la part des ménages ayant des ressources inférieures à 900€ a augmenté de 5 %.<sup>23</sup> Toutefois la parité est presque égale entre cette tranche et les tranches supérieures. 88 % des dossiers ont moins de 1600 € par mois<sup>24</sup>.

**6.3.7 Statut du bailleur : 63% sont locataire du parc privé**

	2008	2007	2006
Privé	<b>63 %</b>	<b>62%</b>	<b>73%</b>
HLM	37 %	34%	27%
Foyer	-	1%	-
Propriétaire	-	3%	-
Total	100%	100%	100%

Attention ! Les données du parc public de la colonne ASLL sont à modérer car elles incluent les baux glissants qui sont considérés comme du maintien depuis cette année.

**6.3.8 Résultats à l'issue de l'accompagnement : une issue positive dans 43% des accompagnements et une diminution très significative des arrêts d'accompagnement. ¼ des dossiers ont une durée d'accompagnement supérieure à une année**

	2008	2007	2006
Expulsion	1%	3 %	5%
Maintien	<b>25%</b>	<b>28 %</b>	<b>17%</b>
Relogé	18 %	17 %	<b>17%</b>
PIG	-	-	1%
Fin ASLL	15 %	16 %	35%
En cours	41%	36 %	25%
Total	100%	100%	100%

**Dans 43 % des accompagnements, le dossier a été soldé soit par un relogement (18 %), soit par un maintien dans les lieux (25,50%).**

Pour environ 15 % le dossier a été classé par un arrêt d'accompagnement, soit sans suite car la personne n'est pas revenue. Le nombre de dossiers en cours a également augmenté. Malheureusement pour une situation il y a eu une expulsion.

**La durée moyenne<sup>25</sup> d'accompagnement est de 8 mois à compter de la date de début de mesure d'ASLL<sup>26</sup> . 17 dossiers ont eu une durée d'accompagnement d'une année et plus, soit environ pour ¼ des dossiers.**

<sup>23</sup> Après une diminution de 14% entre 2007 et 2006.

<sup>24</sup> Le seuil de pauvreté en France est de 1686 € pour un couple ayant 2 enfants dont l'un de moins de 14 ans. Source INSEE

<sup>25</sup> Calculée à partir des dossiers clos.

<sup>26</sup> La date de début mesure est arrêtée par le conseil général. Cette date peut être différente de la date d'étude du dossier par l'ITTL.

Cette durée moyenne est de 10 mois si nous retenons comme date de départ celle de l'ouverture du dossier à l'AVDL.

#### **6.4 2008, une année riche en nouveautés**

2008 fut une année de stabilisation en terme de fréquentation<sup>27</sup> pour cette mission tout en devant faire face à des nouveautés nationales, comme la mise en place du Droit Au Logement Opposable (DALO) et son application dans le cadre de cette mission, ou locale avec la pérennisation de la permanence APPEL auprès du tribunal d'instance de Villeurbanne, l'extension de l'activité de l'association sur d'autres communes, etc. En interne, et même si nous pouvons aujourd'hui répondre à la demande, nous formons deux membres de l'équipe aux procédures d'expulsion.

##### **6.4.1 La mise en application du Droit au Logement Opposable et son application dans le cadre de cette mission.**

La loi DALO<sup>28</sup> qui est entrée en application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 permet dans le cadre de la recherche d'un logement et sous certaines conditions à des « *personnes menacées d'expulsion sans relogement* » de saisir la commission de médiation. Cette dernière, si elle estime la demande éligible, saisit le préfet qui a dès lors une obligation de relogement sous six mois.

Par « *menacées d'expulsion* », le législateur entendait que le bail soit résilié par décision judiciaire et que le demandeur soit de bonne foi pour être reconnu prioritaire au titre du dalo.

##### **► Le bail doit être résilié par une décision judiciaire.**

Sauf autre motif recevable<sup>29</sup>, sont exclues de fait les personnes en début de procédure – dont le bail n'est pas résilié – et notamment les locataires devant libérer le logement suite à un congé de leur propriétaire.

Pour ces dossiers la piste de relogement n'est dès lors possible que par le biais du « droit commun » : réservataires (SIAL, 1 %), directement par un bailleur ou par le biais d'un dispositif d'exception comme la Commission des Demandeurs Prioritaires de Villeurbanne (CDPV)

##### **► Le demandeur doit être de bonne foi.**

La bonne foi, selon la commission de médiation, implique que le demandeur ait accompli les démarches nécessaires afin de résoudre son problème (apurement de l'impayé par la mise en place d'un échancier et / ou l'obtention d'une aide financière, dépôt d'un dossier de surendettement, etc.) ou se retrouve dans une situation qui ne lui permette pas de solutionner durablement son problème (taux d'effort important, etc.).

Le demandeur ne doit pas se retrouver dans une situation irrémédiablement compromise de son fait : règlements aléatoires des loyers, non respect de ses engagements (plan d'apurement), refus de déposer un dossier de surendettement, etc.

La bonne foi est également appréciée à partir du fait générateur de la procédure en cours : l'exemple type est le trouble de voisinage<sup>30</sup>.

Toutefois l'inscription d'une situation dans le dispositif DALO doit être compatible avec l'échéance de la procédure d'expulsion et la patience du bailleur<sup>31</sup>.

Une saisine du juge de l'exécution peut s'avérer opportune afin d'obtenir des délais supplémentaires dans l'attente de la décision de la commission sachant que le juge prendra

<sup>27</sup> Le nombre d'accompagnement est similaire à celui de 2006.

<sup>28</sup> Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007

<sup>29</sup> Pour les motifs ouvrant droits à une saisine de la commission de médiation DALO et aux conditions d'examen des dossiers, se référer à la loi citée au point précédent.

<sup>30</sup> Voir l'exemple page suivante.

<sup>31</sup> Décision de la commission de médiation dans un délai de 6 mois maximum et relogement par le préfet dans un délai équivalent soit une durée maximum d'une année.

également en compte les démarches complémentaires effectués pour l'apurement de l'impayé de loyer, l'engagement du règlement du loyer à chacune des échéances<sup>32</sup> mais également que le maintien dans les lieux temporaires ne soit pas préjudiciable au propriétaire<sup>33</sup>.

#### **Le Dallo et les troubles de voisinage :**

Madame M est salariée en CDI, divorcée avec 3 enfants dont 2 majeurs. Elle est locataire depuis 2005 d'un logement de type 4 du parc social. **Une procédure est initiée pour trouble de voisinage.**

Lors de sa venue à notre association, le contrat de bail est résilié par décision de justice et les loyers non réglés. Cette personne a une importante dette de loyer. Il est apparu que depuis l'entrée dans les lieux, le loyer était réglé par le garant. La dette est apparue après la fin de la garantie<sup>34</sup>.

Très rapidement, sur nos conseils, Madame M, a repris le règlement du loyer courant, mis en place un échéancier pour l'apurement de la dette et déposé un dossier de surendettement auprès de la banque.

Ses efforts, une rapide prise de conscience et le changement de comportement lui ont permis de se maintenir dans les lieux en obtenant des délais par le juge de l'exécution (JEX) alors que son bailleur avait manifesté une volonté forte d'aller à l'expulsion.

Chemin faisant la dette fut apurée. Cette personne se devait de changer de logement en raison d'un taux d'effort important (43 %) mais également au regard du motif d'origine de la procédure d'expulsion.

**La commission de médiation a été saisie et le dossier étudié au début de l'année 2008. Nous avons été convoqués et entendus par elle pour un complément d'information. En raison du motif initial de l'expulsion – trouble de voisinage – la commission n'a pas retenu le caractère prioritaire de la situation.**

Toutefois, la commission de médiation DALO a interpellé le SIAL sur cette situation, ainsi que le bailleur actuel afin d'éviter l'expulsion. La préfecture fut fort embarrassée par ce dossier et **le bailleur a expulsé cette famille au début de l'été 2008.**

Dés lors cette famille a changé régulièrement de lieu d'hébergement : hôtel, chez son employeur, chez des amis, etc. Au cours de cette période, une problématique santé est apparue pour sa fille mineure.

Bénéficiant du 1% logement, nous avons travaillé en lien avec le collecteur qui avait retenu le caractère urgent de la situation. Malheureusement la majorité des logements réservés par ce collecteur appartenait à son ancien bailleur. La piste du SIAL était également dans l'impasse.

**Au cours de l'automne 2008, nous avons aidé Madame à saisir à nouveau la commission de médiation pour être reconnue prioritaire au titre de l'hébergement. Son dossier a été reconnu prioritaire.** Elle a été entendue dans le cadre d'un entretien réalisé par la Maison de la Veille Sociale. Une solution d'hébergement devait être trouvée dans un délai de 6 semaines, à défaut le demandeur pouvant assigner le préfet au tribunal administratif.

**Il est apparu que la solution envisagée était de ... patienter. Dés lors, nous avons interpellé régulièrement la DDASS, responsable de la mise en œuvre de l'obligation d'hébergement et, par ce biais, Madame et ses enfants occupent aujourd'hui un logement en ALT auquel elle a accédé la veille de Noël.**

Cette situation a fait l'objet d'un accompagnement sur une durée de 18 mois et est ce jour assuré par une autre association gérant des logements ALT.

Pour les situations urgentes, une seconde possibilité est offerte par le DALO hébergement dont les délais sont réduits.<sup>35</sup> Dans le cadre de cette mission **la commission de médiation DALO a été saisie pour 15 dossiers dont 2 pour un DALO au titre de l'hébergement.**

Pour l'ensemble des dossiers, le relogement a été réalisé en amont du passage en commission. Toutefois pour un dossier, **le DALO nous a permis de trouver une solution d'hébergement par le biais du dispositif ALT.**

<sup>32</sup> Versement de l'allocation logement directement au bailleur, prélèvement ou virement du loyer, etc.

<sup>33</sup> Le locataire doit rapporter la preuve qu'il sera en capacité de régler le loyer pendant cette période et que des garanties seront apportées pour l'apurement de l'impayé de loyer.

<sup>34</sup> La garantie locapass est limitée au règlement d'un nombre maximal de 18 mensualités en cas d'impayé.

<sup>35</sup> Réponse de la commission dans un délai de 6 semaines maximums et proposition d'une solution dans un délai équivalent.

Une chose est certaine, il y a urgence à revisiter les procédures d'expulsion afin d'améliorer l'effectivité des dispositifs de prévention. A partir du moment où les personnes menacées d'expulsion sans solution de relogement peuvent être reconnues prioritaires par la commission de médiation, renforcer les politiques de prévention et de maintien permettrait d'alléger les obligations de relogement du préfet.

Dans ce cadre, nous souhaiterions :

- La mise en place de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, prévue par le décret du 25/02/08 et rappelée dans une circulaire, en date du 14/10/08.
- Que le préfet puisse missionner un organisme tiers pour assurer le maintien dans les lieux des ménages menacés d'expulsion en prenant à bail leur logement
- La suspension de l'expulsion et du concours de la force publique lorsque la commission de médiation est saisie et jusqu'à réponse de cette dernière sur le bien fondé de la demande
- Qu'avant toute expulsion effective, le préfet propose une solution d'hébergement au ménage concerné

Pour sortir de la situation actuelle, il faudrait une véritable volonté politique. Malheureusement, jusqu'à présent elle fait défaut.

#### **6.4.2 Extension géographique de nos missions et accompagnements prescrits**

Suite à une décision du Conseil d'administration de l'AVDL et en accord avec les services du Conseil général, le territoire d'intervention de l'association a été élargi à 3 communes supplémentaires. Il s'agit de Vaulx en Velin, Décines et Meyzieu. Les suivis se font uniquement sur demande du Conseil Général du Rhône.

Actuellement, les orientations ne proviennent que de l'Unité territoriale (UT) de Vaulx en Velin bien que nous soyons rentrés en contact avec les responsables d'UT et les adjoints au logement des deux autres communes concernées.

Le fait de travailler sur une commune nouvelle a nécessité une phase d'adaptation à un nouveau terrain, un apprentissage des spécificités de ces communes et à une connaissance des différents acteurs locaux.

Nous avons eu 11 demandes d'accompagnement dont 7 concernent cette mission. Que ce soit sur Vaulx en Velin ou Villeurbanne<sup>36</sup>, les interventions de l'AVDL sur prescription des services du Conseil général ont impliqué une réflexion sur nos pratiques et ont renforcé le sentiment d'être parfois plus perçu comme prestataire que partenaire. En effet, dans ce cadre là, nous travaillons à partir d'un diagnostic non partagé initialement et devons mettre en application des pistes de travail arrêtées par un tiers qui, s'il connaît bien le ménage, a un champ d'intervention plus généraliste. Pour certains dossiers les pistes envisagées ont dues être entièrement redéfinies après avoir rencontré l'utilisateur. Cette redéfinition des possibilités envisageables a été pour quelques uns de ces ménages difficile à entendre.

Néanmoins, dans la majorité des cas, cette prescription, et donc la non connaissance du bénéficiaire en amont du dossier, n'a pas été génératrice d'une difficulté supplémentaire dans le suivi : notre regard, notre approche et notre expérience plus spécialisés ont en général été « appréciés » des ménages.

**Les ménages vaudais concernés ont tous eu pour point commun d'être locataires dans le parc social et de nécessiter un accompagnement renforcé.**

L'impayé de loyers est souvent récurrent et important (parfois supérieur à 5000 € voire pour l'un à hauteur de 14 000 €). Les procédures d'expulsion perdurent depuis de nombreuses années et

---

<sup>36</sup> Sur Villeurbanne, nous fûmes désignés opérateurs désignés pour 4 dossiers tout aussi complexe que ceux de Vaulx en Velin.

le concours de la force public a été accordé à plusieurs reprises. Les liens sont très difficile voir rompus avec le bailleur. **L'impayé de loyer est souvent accessoire ou consécutif à un litige qui a pour origine l'importance des charges locatives.**

Pour la majorité des ménages accompagnés est également inscrite une volonté de changer de logement, soit en raison des problèmes techniques inhérents au logement<sup>37</sup>, soit en raison de la localisation du quartier, parfois pour ces 2 motifs cumulés.

**L'ensemble des dossiers fait l'objet d'un suivi par des travailleurs sociaux depuis de nombreuses années et nécessite un accompagnement renforcé dans le cadre de l'ASLL afin d'aborder et solutionner les problèmes de ces personnes sous un autre angle, avec un autre regard mais également la spécificité et la spécialisation qui est la notre.**

Par exemple, pour l'un des dossiers nous avons un impayé de loyer d'environ 6000 €, la décohabitation des 3 enfants – soit un logement chacun - et la séparation du couple, donc la recherche de 2 logements puisque l'actuel sera trop grand et trop cher, soit presque 5 accompagnements regroupés en une mesure d'ASLL !

Enfin comme pour le public villeurbannais, l'adhésion à un contrat d'accompagnement peut être difficile et le respect des rendez vous très aléatoire.

#### **6.4.3 Participation à la Permanence APPEL et ébauche d'une réorganisation interne**

L'Association Lyonnaise Pour l'Insertion par le Logement (ALPIL) anime depuis 1998 un dispositif d'Action Permanente de Prévention des Expulsions Locatives (APPEL) se formalisant par une permanence hebdomadaire à laquelle participent un avocat, un travailleur social de la CAF et un intervenant logement du monde associatif.

Ces permanences qui ont lieu au sein du tribunal ont un objectif de prévention, si possible en amont de l'audience au tribunal, en informant les locataires en procédure d'expulsion sur la nature de leur situation, leurs droits et leurs devoirs.

De Lyon, ces permanences se sont étendues sur Villeurbanne, dans un premier temps à la maison de la justice et du droit puis dans le nouveau tribunal d'instance de Villeurbanne. Au départ bimensuelles, elles sont à ce jour hebdomadaires.

Notre association bien implantée et repérée sur le territoire de la commune de Villeurbanne, possédant déjà des permanences spécifiques sur ce sujet a été invitée à participer à l'animation des permanences APPEL de Villeurbanne. Ainsi pendant le dernier trimestre 2008 nous avons participé en tant qu'observateur à 6 permanences sur Lyon et sur Villeurbanne. Complémentaire aux services et conseils que notre association apportait aux ménages en procédure d'expulsion, la permanence Appel apporte une plus value aux Villeurbannais et résidents de l'est lyonnais.

A compter du mois de janvier 2009, l'AVDL animera cette permanence sur Villeurbanne en alternance avec l'ALPIL deux fois par mois. Le ressort territorial du tribunal d'Instance est l'Est du Grand Lyon.

Cette mise en place des permanences Appel, nous amène à travailler sur l'articulation avec nos propres permanences, n'accueillant, à l'heure actuelle, que les Villeurbannais. En l'état de nos moyens humains, il ne parait en effet pas envisageable que nos permanences accueillent des usagers en provenance d'autres communes sauf à surcharger ces dernières et accepter au final une baisse de la qualité du service rendu. Nous réfléchirons également en 2009 à la création de « passerelles » entre la permanence Appel et le public provenant des 3 communes sur lesquelles nous avons une extension de notre activité.

L'ensemble de ces nouveautés associées à des suivis plus complexes nous ont conduit à renforcer cette mission par la formation en interne de deux travailleurs sociaux aux procédures

---

<sup>37</sup> Pour 3 dossiers nous avons des problèmes d'humidité

d'expulsion et à ces accompagnements particuliers. Dans un premier temps ils devront assurer certains accueils, pourront être appelé en urgence dans les périodes critiques mais n'auront pas de prise en charge d'accompagnements.

A moyen terme cette mission nécessitera une réflexion plus générale sur son organisation comme nous l'avons réalisé il y a quelques années pour la recherche de logement.

## 7/ La lutte contre l'insalubrité et le logement indécents, la médiation propriétaires / locataires

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

#### 7.1.1 Objectifs

Le 1<sup>er</sup> objectif de cette mission est le repérage de logements non décents sur la commune de Villeurbanne ainsi que la médiation entre locataires et bailleurs qu'ils soient du parc privé ou parc public. Le second objectif est d'être un lieu ressource et d'information pour les locataires, les propriétaires et tout acteur et intervenant du logement ayant des questions d'ordre juridique.

#### 7.1.2 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,
- 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.
- Aide à la constitution de dossiers de saisine de la commission de médiation pour le droit au logement opposable.

Pour chaque dossier nous avons visité les logements concernés, parfois plusieurs par adresse, analysé les dysfonctionnements, adressé un compte rendu photographique aux locataires, adressé un courrier au bailleur listant les dysfonctionnements, éventuellement apportant des solutions ou des ébauches de solutions, ainsi qu'un rappel à la loi faisant mention à la loi SRU, au décret de 2002, les risques encourus et les moyens de défenses des locataires. Le cas échéant une copie du courrier est adressée pour signalement à la DHSP.

### 7.2 Les grandes tendances 2008

#### 7.2.1 Nombre de demandeurs :

Environ 150 ménages ont été concernés par cette activité. 58 situations ont nécessité l'ouverture d'un dossier et ont fait l'objet d'un suivi, soit une diminution de 21% par rapport à l'exercice 2007. Avec un taux de 57 %, l'indécence est et reste le premier motif de litige.

Pour cette mission l'accompagnement se répartit comme suit<sup>38</sup> :

	2008	2007	2006
Expulsion	14%	17,00 %	20%
Litiges	70%	48,00 %	55%
Recherche	16%	35,00 %	25%

14 % des suivis le sont dans le cadre de notre permanence « prévention des expulsions locatives » (diminution de 6 %), 16 % dans le cadre de la recherche de logement en lien avec la mission litiges et 70% dans le cadre des litiges.

<sup>38</sup> L'accompagnement est assuré dans le cadre d'une mission dite principale en lien avec l'intervenant en charge des litiges

### 7.2.2 Orientation : un lien en interne plus fort et un bouche à oreille favorable

	2008	2007
Ménage	35%	36 %
MDR / CCAS	15 %	21 %
Interne AVDL	29 %	14 %
DHSP <sup>39</sup>	16 %	22 %

Sur 2008, le lien en interne à l'association<sup>40</sup> a connu une progression de 15 % tandis que les orientations de la DHSP ont diminué de 6 %. Les orientations spontanées sont toujours majoritaires.

62 % des dossiers ont un suivi conjoint avec la DHSP.

### 7.2.3 Statuts d'occupation : 88 % de locataires du parc privé

	2008	2007	2006
Locataires parc privé	88%	79%	77%
Locataires parc social	12%	21%	23%

Concernant le parc privé, 45% était géré par un administrateur de biens.

Bien que des problèmes perdurent dans le parc public, la répartition privé / public se creuse au détriment des locataires du privé.

95 % sont locataires d'un logement relevant des dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

13 % des bailleurs<sup>41</sup> des dossiers concernés gèrent au minimum 2 logements indécents dont 4 pour un même bailleur social.

### 7.2.4 Composition familiale : présence d'enfants dans le logement pour 3 dossiers sur 5

Isolé	22%
Monoparentale +1	26%
Monoparentale +2	3%
Monoparentale +> 3	5%
Couple	10%
C+1	9%
C+2	16%
C+3	9%

Dans 68 % des situations nous avons la présence d'enfants dans le logement. La répartition monoparentale / présence des 2 parents est équivalente, soit 34 % chacune, toutefois pour 56 % nous n'avons qu'un adulte dans le logement, soit une source de revenus. Pour ces dossiers, dans le cas de la recherche d'un nouveau logement la saisine de la commission de médiation pour le droit au logement opposable est impossible pour ce seul motif<sup>42</sup>.

### 7.2.5 Taille du logement occupé : environ 70 % de petits logements

T1	45%	T4	7%
T2	26%	T5	2%
T3	20%		

<sup>39</sup> Direction de l'Hygiène et de la Santé Publique, service d'hygiène de la mairie de Villeurbanne

<sup>40</sup> Orientation en interne faisant suite à un entretien pour une recherche de logement motivé par le mauvais état du logement.

<sup>41</sup> Privés et publics

<sup>42</sup> « Etre handicapées, ou avoir à leur charge une personne en situation de handicap, ou avoir à leur charge au moins un enfant mineur et logées dans une habitation manifestement sur-occupée ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent » .

Les logements de petites tailles (types 1 et 2) représentent 71 % des situations, tandis que les grands logements 9 %. Cet item rapproché avec la composition familiale nous montre un phénomène de sur-occupation des logements qui s'ajoute à la problématique d'indécence des logements.

### **7.3 2008 : Synthétiser et faire connaître notre action**

Comme nous le signalions dans notre précédent bilan d'activité, et afin de mettre en avant le travail que notre association réalise depuis de nombreuses années dans ce domaine, nous avons réalisé au cours de l'année 2008 deux études couvrant pour l'une le parc privé et pour l'autre le parc public sur Villeurbanne.

Ces études nous ont permis de dégager des préconisations et de sensibiliser nos partenaires<sup>43</sup>, notamment sur la question du logement indécet dans le parc public.

### **Privé / Public, une même problématique ?**

Dans une première partie nous développerons notre travail sur le parc privé à partir de la synthèse et du bilan de 10 accompagnements renforcés. Dans une seconde partie nous aborderons l'indécence dans le parc social villeurbannais à partir de l'étude que nous avons réalisée.

#### **7.3.1 Parc privé : « Synthèse et bilan détaillé de 10 accompagnements renforcés dans le cadre de notre action contre l'indécence »**

De manière synthétique nous avons dégagé 10 situations du parc privé qui ont fait l'objet d'un accompagnement renforcé du fait de leur complexité, un certain nombre de constats et de préconisations qui ont trait à notre action, son articulation avec les différents acteurs intervenants dans le champ de l'indécence et ses conséquences pour les locataires et les propriétaires concernés.

Il ressort que notre intervention, qui associe une approche juridique et une approche sociale souvent nécessaire au vu de la situation très précaire de certains des ménages accompagnés, permet fréquemment de faire évoluer la situation d'indécence constatée et une amélioration des conditions de vie du ménage concerné bien que parfois la réalisation des travaux soit partielle.

Notre capacité d'intervention est optimisée par un partenariat constructif avec la DHSP, qui est un des services municipaux en charge de ces questions. Cette capacité d'intervention pourrait être encore renforcée en améliorant notre collaboration avec le service sécurité de la ville de Villeurbanne, autre acteur dans ce domaine.

De la part du propriétaire ou de l'administrateur de biens il y a un déni de l'indécence avec une mise en cause de la responsabilité du locataire concernant l'état du logement par sa mauvaise appropriation du logement. Cette mise en cause est souvent très mal vécue par les locataires alors qu'ils sont déjà dans une situation précaire<sup>44</sup>.

Nous avons constaté que certaines situations d'indécence sont parfois connues ou repérées mais, pour des raisons diverses, il y a une difficulté à la résoudre ou à l'appréhender dans sa totalité. Ces freins peuvent avoir pour origine un conflit<sup>45</sup> ou le comportement de l'occupant qui peut mettre en échec la réalisation des travaux<sup>46</sup>.

Plus grave, fut l'absence d'exécution des travaux à faire par les services concernés<sup>47</sup>, suite à une mise en demeure officielle du propriétaire de réaliser les travaux et de défaillance de la part de

<sup>43</sup> Ces 2 études ont été entre autre adressées à l'adjoint au logement de la ville de Villeurbanne, la DHSP, la CAF de Lyon....

<sup>44</sup> Le fait de signaler un problème d'indécence et de contester l'état général du logement conduit parfois à des pressions ou des mesures de rétorsion sur le locataire : menaces de la part du propriétaire et/ou de l'administrateur de biens, suppression de certaines prestations (eau/électricité)...

<sup>45</sup> Les relations difficiles entre le propriétaire du bien et le syndic de propriété, un conflit sur le décompte des charges locatives qui se rajoute au problème d'indécence. Ce conflit est souvent en lien avec l'état dégradé du logement mais pas systématiquement.

<sup>46</sup> Par exemple, refus de laisser entrer les entreprises chargées de la réfection de l'appartement.

<sup>47</sup> Services administratifs.

ce dernier. Cette absence de sanction effective peut avoir pour conséquence de conforter le propriétaire indélicat dans ses pratiques et aussi pourrait, dans certaines situations, entraîner la mise en cause civile et pénale de la municipalité.

De plus, le relogement et l'accompagnement de la famille dans ses démarches sont très souvent concomitants à la prise en charge du problème d'indécence. Le locataire choisissant souvent de prioriser la recherche d'un nouveau logement à la réalisation de travaux.

Comme nous le soulignons dans notre précédent bilan, la difficulté voire l'impossibilité d'engager la responsabilité civile d'un administrateur de biens, lorsqu'il loue un logement indécen en toute connaissance de cause, permet à une frange minime de cette profession de prospérer sur un parc de logements indécents.

Même s'il est trop tôt pour évaluer l'impact de la mise en place du DALO<sup>48</sup>, il aura des conséquences sur le traitement de l'indécence et de l'insalubrité. En effet, certains ménages touchés par l'indécence et l'insalubrité peuvent être reconnus comme prioritaires.

Très peu de locataires choisissent d'ester en justice soit par crainte de représailles lorsqu'ils occupent toujours les lieux, soit parce qu'ils préfèrent « passer à autre chose<sup>49</sup> » une fois qu'ils ont été relogés.

C'est dans ce cadre que nous devons initier une réflexion pour avoir les moyens financiers de prendre en charge des frais d'avocats et suppléer les victimes lorsque celles-ci ne souhaitent pas ester en justice.

### **7.3.2 Parc public : « L'indécence dans le parc social villeurbannais : quelques exemples caractéristiques d'un phénomène méconnu ».**

Pour de nombreux interlocuteurs, la question de l'indécence dans le parc social ne se pose même pas : il y aurait incompatibilité entre parc social et indécence. Et pourtant... le logement social indécen est une réalité !

En effet, s'il n'est pas contestable que la grande majorité du parc indécen se trouve dans le parc privé, nous faisons le constat, dans le cadre de nos activités quotidiennes, que le parc social n'est pas exempt de logements ayant un problème d'indécence. Il représente un peu plus de 10 % des situations sur 2008.

Depuis de nombreuses années, des ménages venant nous voir dans le cadre des litiges, de l'indécence ou d'une demande de mutation proviennent de quelques immeubles dépendants du parc social. Pour des raisons multiples (déli sur l'indécence de ce parc, coût qu'engendrerait une opération de réhabilitation...), ces immeubles du parc social se dégradent au fil des ans avec un problème d'indécence prononcé et d'environnement dégradé (délinquance, incivilités ...).

Ce sont des adresses, sur lesquelles nous intervenons régulièrement mais où, les ménages nous sollicitant, soit du fait de leur situation de précarité, soit par lassitude ou fatalité, ont du mal à se mobiliser pour faire évoluer cette situation. Ils préfèrent, quand cela leur est possible, faire profil bas et se reloger par d'autres moyens que celui de la mutation.

#### **C'est pourquoi nous avons initié un travail sur le moyen terme et en plusieurs étapes afin de faire face à cette problématique :**

- Faire un état des lieux de ce parc social dégradé et mieux cerner les raisons de l'inertie des acteurs concernés
- Sensibiliser les élus et les bailleurs sur ces situations et engager un échange de point de vue sur les constats que nous pouvons faire.
- Mobiliser les ménages concernés pour qu'ils soient en capacité d'obtenir ce qui relève de leur droit à habiter un logement digne ou d'avoir des propositions de mutation, si c'est leur souhait.

---

<sup>48</sup> Droit au Logement Opposable.

<sup>49</sup> Ce qui est tout à fait compréhensible au vu des dégâts que peuvent causer sur sa propre estime de soi le fait d'habiter dans un logement indécen.

- Le cas échéant communiquer sur ces situations si nous n'arrivions pas à les faire évoluer

**L'étude réalisée en 2008 est la première étape de cette démarche et présente, sous forme de fiches, quelques unes de ces adresses repérées au fil des ans.**

#### **Situation d'un logement social en « diffus », dans une copropriété**

Une femme, locataire d'un logement PLA-I<sup>50</sup> de type 1 d'un bailleur social depuis 1995, nous contacte car le logement qu'elle occupe est en mauvais état. Elle vit avec son fils, un adolescent de 16 ans.

Depuis 2002, et suite à divers sinistres (infiltrations d'eau) concernant l'appartement au dessus, une partie du plafond de la pièce principale est tombée. A l'époque, ce problème avait mobilisé diverses personnes. **Depuis, soit 5 années après, le plafond n'est toujours pas réparé. Bien plus, les fuites ont perduré et le sinistre s'est étendu à la pièce voisine.**

Surpris par l'étendue des dommages et par la durée du problème, nous avons contacté le bailleur. Ce dernier nous a expliqué les difficultés qu'il rencontrait pour intervenir dans ce logement face à la carence de gestion du syndic de copropriété et du comportement de la locataire.

La situation était au statu quo car la communication était impossible avec le bailleur et la locataire.

**Dans l'urgence, nous avons interpellé le service sécurité de la mairie de Villeurbanne qui a mis en demeure les différentes parties de réaliser les travaux nécessaires.**

Suite à cette intervention et après de nombreuses discussions avec la locataire pour qu'elle accepte un accès à son appartement, **une nouvelle expertise a pu être réalisée.** Il a été constaté la présence de nouvelles fuites provenant de l'appartement du dessus alors que le syndic certifiait que le propriétaire du bien concerné avait effectué les réparations nécessaires et qu'en conséquence la responsabilité du problème incombait à l'organisme HLM et à sa locataire.

**En parallèle et sur demande des 2 parties, nous avons assuré une médiation importante entre le bailleur et sa locataire pour régler la question,** envisager pendant un temps le relogement provisoire de la locataire pendant la durée des travaux, permettre l'accès du logement au bailleur ainsi qu'aux experts et aux artisans, etc. En résumé, renouer le lien entre le bailleur et la locataire et permettre dans l'urgence la réalisation de travaux.

Ce dossier fut particulièrement délicat à suivre car les problèmes se cumulaient :

- Comportement de la locataire qui était réticente à autoriser les entreprises chargées des travaux à entrer dans son appartement et ne souhaitait pas quitter provisoirement son logement
- Comportement du syndic de copropriété qui mettait peu de diligence pour réparer les fuites dans le logement d'origine et faire le lien avec son assurance (car le sinistre relevait de la copropriété),

**Les travaux auraient pu être initiés dans un délai de 2 mois, dans les faits il en a fallu 7 avant qu'ils puissent effectivement commencer ;**

**Le jour du début des travaux nous avons, une fois de plus, assuré une médiation entre la locataire, l'entrepreneur et le bailleur** afin que les travaux puissent être réalisés dans un créneau qui soit satisfaisant pour chacun. L'entreprise face à cette situation très particulière a joué le jeu. Les travaux ont été réalisés en une semaine.

**Au début de l'été 2008, la locataire nous a informé qu'il y avait à nouveau des problèmes dans le logement.** Nous avons envisagé de retourner dans le logement afin de constater les nouveaux désordres et notamment des infiltrations d'eau par l'extérieur, l'évacuation des eaux de pluie étant en très mauvais état et ce, moins d'un trimestre après la fin des travaux mais la locataire n'a pas donné suite à l'accompagnement

En 2009, cette situation fera l'objet d'un suivi ad hoc dans le cadre d'un dispositif particulier.

Comme pour chaque dossier nous avons visité les logements concernés, parfois plusieurs par adresse, analysé les dysfonctionnements, adressé un compte rendu photographique aux locataires, adressé un courrier au bailleur listant les dysfonctionnements, éventuellement apportant des solutions ou des ébauches de solutions, ainsi qu'un rappel à la loi faisant mention à la loi SRU, au

<sup>50</sup> Prêt locatif aidé à financement très social : PLA d'intégration

décret de 2002, les risques encourus et les moyens de défense des locataires. Le cas échéant une copie du courrier est adressée pour signalement à la DHSP. Nous assurons ensuite une médiation entre l'occupant et le bailleur.

L'indécence dans le parc public concerne soit un bâti ancien, soit, plus surprenant mais tout aussi préoccupant, un bâti récent, voire neuf.

### **Les problèmes concernant les bâtis anciens**

Ils sont souvent liés :

- Soit à une vétusté des équipements qui n'ont pas fait l'objet de remplacement ou de travaux : immeuble n'ayant pas été réhabilité ou logement occupé longtemps<sup>51</sup> par un précédent locataire n'ayant pas entretenu le logement et à son départ, le bailleur a paré au plus urgent en raison des coûts engendrés. Les réparations sont alors aléatoires ou réalisées au fil de l'eau.
- Soit suite à des modifications réalisées par les occupants<sup>52</sup> et qui ont transformé au-delà de ce qui est autorisé par la loi les logements ou les installations.
- Soient à une mauvaise gestion du patrimoine.

### **Les problèmes concernant le bâti récent ou neuf**

Ils sont souvent liés à une mauvaise conception ou un vice de construction : infiltration d'eau lié à l'absence de joints d'étanchéité au niveau des fenêtres, humidité ayant pour origine le mauvais réglage de la ventilation mécanique contrôlée (VMC), usure prématurée des canalisations cloisonnées dans les dalles, etc. Ces problèmes, qui peuvent être bénins à condition toutefois d'une prise en compte rapide, deviennent vite insurmontables pour le bailleur et pour le locataire.

Pour la gestion de ce type de problèmes, nous constatons que la première réponse apportée par le bailleur est de ne pas se sentir responsable. Systématiquement la faute incombe à l'occupant : vous êtes trop nombreux dans le logement, vous n'aérez pas assez, vous faites sécher votre linge, vous exagérez ce n'est qu'un problème esthétique, etc. Sur ce plan, le comportement du bailleur social ne diffère pas du bailleur privé.

Enfin le public concerné est comme pour le parc privé, captif puisque d'une part les loyers sont extrêmement modérés et d'autre part ils ne peuvent changer de logement car le logement occupé est considéré comme adapté à leur situation.

Pourtant l'indécence génère des dommages que nous pourrions qualifier de collatéraux comme le mal être des occupants, des charges locatives élevées, voir un endettement.

## **7.4 Conclusion et perspectives**

A la fin de l'exercice 2008, pour 65 % des dossiers le problème a été solutionné bien souvent par la réalisation de travaux tandis que 34 % des dossiers sont toujours en cours de suivi dont 3 procédures juridiques pour des locataires du parc privé dont nous sommes en attente des jugements :

- Demande de dommages et intérêts pour location d'un logement indécet et nullité du congé s'en étant suivi en réponse à une mise en demeure de réalisation de travaux ;
- Demande de dommages et intérêts pour location d'un logement indécet et contestation de la répartition des charges locatives
- Demande reconventionnelle<sup>53</sup> des débats pour opposer à la procédure d'expulsion engagée l'indécence du logement.

---

<sup>51</sup> Parfois au-delà de 30 ans. Pour certains logements il y a transmission du bail aux descendants en vertu des dispositions de l'article 14 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 qui en cas d'abandon du domicile par le locataire en titre, le bail peut être transmis sous certaines conditions au conjoint, aux ascendants, aux descendants, etc.

<sup>52</sup> Un commercial en charge de la gestion de la vente des logements d'un organisme HLM nous a appris que ces locataires s'autoqualifiaient de locataire propriétaire. En effet, il associait le loyer mensuel à un crédit. Dès lors ils étaient chez eux et presque propriétaire puisque réglaient un loyer depuis une trentaine d'année.

En 2009, nous devons poursuivre le travail initié en 2008 à partir des 2 études réalisées et notamment :

- Rechercher une solution financière permettant d'ester ponctuellement en justice en lieu et place des occupants pour les dossiers dans lesquels nous avons noté une très grande fragilité ou en parallèle pour des dossiers pouvant servir d'exemple (notamment lorsqu'un bailleur apparaît régulièrement).
- Rechercher une solution juridique et développer une stratégie à l'encontre des administrateurs de biens<sup>54</sup> gérant un parc important de logements indécents et se faisant souvent les complices des propriétaires ;
- Rencontrer les bailleurs sociaux ayant fait l'objet d'une fiche de situations dans notre étude et rechercher avec eux des solutions pour résoudre les problèmes soulever ;
- Rencontrer l'adjoint au logement de la mairie de Villeurbanne et les services concernés par les 2 études afin d'une part d'aborder et comprendre la problématique logement social indécent et définir un mode d'intervention intelligent et concerté avec le service sécurité.

---

<sup>53</sup> Le défendeur se porte lui même demandeur contre le requérant : en l'espèce, le propriétaire d'un logement (le demandeur) assigne pour une résiliation de bail suite à un impayé de loyer son locataire (le défendeur), ce dernier, au cour de la même instance, attaque son propriétaire pour location d'un logement indécent.

<sup>54</sup> Pour mémoire, ils ne peuvent être assignés au tribunal par un locataire au motif que ce dernier n'a de lien juridique (le contrat de bail) qu'avec le propriétaire du bien loué.