

SOMMAIRE

1 Le Parcours Logement En Questions et les 20 ans	Page 2
1-1 Déroulement	
1-2 Des attentes	
1-3 Des propositions	
1-4 Conclusion	
2 La recherche de logement	Page 6
2-1 Introduction	
2-2 Le public accueilli	
2-3 Le Centre ressources pour l'insertion par le logement et la lutte contre les discriminations	
2-4 L'Accompagnement Social Lié au Logement	
3 L'accès au logement et la formation « droits et devoirs des locataires »	Page 14
4 Prévention des expulsions et maintien dans les lieux	Page 15
4-1 La médiation propriétaires-locataires, le règlement des litiges, la lutte contre l'insalubrité et le logement indécents	
4-2 La prévention des expulsions : médiation et travail éducatif	
5 La sous-location	Page 24
6 Accompagnement des bénéficiaires du RMI	Page 27
7 Coup d'neuf	Page 28

1 Le Parcours Logement En Questions et les 20 ans

1-1 Déroulement

L'année 2005 a été marquée par la suite du projet le Parcours Logement En Questions (PLEQ) ; afin de restituer les résultats du travail effectué en juin 2004 autour de l'outil Théâtre forum, nous avons saisi l'opportunité des 20 ans de l'association pour proposer une journée de travail et de réflexion sur le PLEQ avant d'enchaîner avec une soirée festive.

Les groupes de travail du PLEQ (habitants, professionnels, institutionnels) se sont donc à nouveau réunis pour travailler sur les propositions issues du Théâtre forum. En effet, ces propositions étaient très disparates et faisaient appel à des niveaux d'intervention très différents (politique/technique ; local/agglomération/Etat...) ; il était donc nécessaire de poursuivre la réflexion. Ce travail a permis de regrouper les propositions par thème afin de proposer une réflexion en atelier lors de la journée des 20 ans.

Cette journée, intitulée « **20 ans... et toujours... Le Parcours Logement En Questions** » a eu lieu au CCO Jean-Pierre Lachaize le 4 novembre ; une équipe de bénévoles et de professionnels avait travaillé sur une rétrospective de l'association pour produire une série de panneaux retraçant l'histoire de l'association et décrivant ses missions et engagements.

La journée a débuté par un montage effectué par l'association Moderniser Sans Exclure ; ce montage retrace l'histoire du PLEQ, depuis la cassette « **C'est quoi un droit** » de 2001, jusqu'aux propositions issues du Théâtre forum de juin 2004.

Ensuite la centaine de participants a été invitée à participer à un des 4 ateliers suivants :

- Comment faire pour améliorer les conditions de logement et de vie dans les quartiers ?
- Comment faire pour favoriser la participation des habitants aux politiques du logement ?
- Comment faire pour améliorer les relations entre demandeurs de logement, élus, bailleurs, travailleurs sociaux ?
- Comment faire pour lutter contre la discrimination et la ségrégation spatiale ?

Si jusqu'à présent, les groupes de travail du PLEQ réunissaient séparément les différents protagonistes (habitants, professionnels, institutionnels), les ateliers des 20 ans étaient mixtes pour un dialogue et un enrichissement commun par l'apport de points de vue différents.

Après les ateliers, un temps de restitution collective a permis de mettre en évidence de très nombreuses attentes, et des idées pour des projets concrets.

1-2 Des attentes

Comment faire pour améliorer les conditions de logement et de vie dans les quartiers ?
<i>Ce qui est attendu</i>
▶ Des logements de qualité = lutte contre l'insalubrité et les nuisances sonores = propreté des logements à l'accès, appropriation = logements adaptés aux besoins (taille...)
▶ Une qualité de l'environnement = pas trop de concentration = des immeubles plus petits = transports, commerces, services publics, culture-loisirs, espaces verts... = entretien
▶ Le droit au choix (aujourd'hui ce sont les autres qui décident où telle ou telle personne doit habiter en fonction de sa situation)
▶ Un mieux « vivre ensemble » = mixité, mélange (générations, situations familiales, cultures...) : donner sa place à la différence ; place des enfants (« on l'a tous été ! ») = (re)connaissance des uns et des autres, apprendre à se connaître, à s'accepter = présence de gardiens d'immeubles, médiateurs, « facilitateurs » = développer la vie associative

<i>Comment faire pour favoriser la participation des habitants aux politiques du logement ?</i>
<i>Ce qui est attendu</i>
▶ Savoir utiliser le temps d'attente
▶ Rôle et pouvoir des travailleurs sociaux dans la recherche de logement ?
▶ Complexité, opacité des politiques du logement, des circuits d'attributions, de l'état des attributions, de la définition des priorités... = besoins d'informations et de transparence
▶ De <u>vraies</u> concertations et une prise en compte <u>réelle</u> de la parole des habitants = actions collectives : préparer la participation
▶ Dialogue bailleurs/demandeurs/locataires

Comment faire pour améliorer les relations entre demandeurs de logement, élus, bailleurs, travailleurs sociaux ?
<i>Ce qui est attendu</i>
▶ Un accueil de qualité = écoute, respect, disponibilité
▶ Des informations sur l'état de la demande et des réponses aux demandes = avoir un interlocuteur précis
▶ Un dossier départemental unique de la demande de logement social
▶ Un accompagnement social
▶ De la concertation et de la coordination entre les acteurs
▶ Lutter contre les stéréotypes, la classification, la discrimination, la ségrégation, l'assignation à résidence

Comment faire pour lutter contre la discrimination et la ségrégation spatiale ?
<i>Ce qui est constaté</i>
▶ Discriminations sociales et « raciales »
▶ Peur de l'autre, de la différence ; méconnaissance ; préjugés, stéréotypes, représentations négatives ; stigmatisation
▶ Concentration des populations ; ségrégation urbaine, spatiale, sociale ; isolement
▶ Poids des normes dominantes que l'on voudrait appliquer à tous
▶ Augmentation des demandes de garanties
<i>Ce qui est attendu</i>
▶ Changement des mentalités, des représentations ⇒ organiser des rencontres entre tous les acteurs pour mieux se connaître ⇒ informer, communiquer
▶ Maillage des quartiers
▶ Amélioration des services, création d'espaces de rencontres, de jeux
▶ Augmenter l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire ; améliorer la répartition
▶ Plus de transparence dans les attributions
▶ Faciliter les parcours résidentiels
▶ Mettre en place des instances de lutte efficaces contre les discriminations

1-3 Des propositions

Chaque atelier avait pour consigne de proposer un projet d'action très concret.
Voir pages suivantes.

1-4 Conclusion

Toutes ces réflexions mettent en évidence 3 valeurs :

- le droit à l'habitat
- le droit au choix
- le droit à la participation

et 3 niveaux d'intervention :

- individuel : dossier unique, parcours résidentiel, accueil, information, transparence ...
- collectif : Vivre ensemble, associations, chantiers...
- politique : constructions, répartition, démolition ...

L'AVDL souhaite s'employer à défendre ces valeurs en agissant à tous les niveaux qui lui sont accessibles au cours des années à venir.

2 La recherche de logement

2-1 Introduction

L'AVDL s'est donnée pour mission d'accueillir et d'accompagner le public en difficulté de logement pour faciliter l'accès à un logement pour tous sans discrimination. L'objectif visé est toujours l'accès au logement autonome et durable, même si avant d'y accéder, certains devront passer par des hébergements provisoires.

En 2005, la situation de crise du logement a multiplié le recours à ces hébergements provisoires ; elle nous a aussi obligé à resserrer nos critères d'accompagnement pour réserver l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) aux plus démunis ; le Centre ressources pour l'intégration par le logement et la lutte contre les discriminations a trouvé alors toute sa raison d'être pour soutenir les autres demandeurs de logement, sans prise en charge de type ASLL.

2-2 Le public accueilli

⇒ **427 personnes ont assisté au 1^{er} accueil collectif**, réunion hebdomadaire de sensibilisation au contexte logement.

⇒ **193 personnes ont ensuite été reçues en entretien individuel** pour un diagnostic complet de leur situation vis-à-vis du logement et pour une première orientation.

Pour certains, les informations et conseils reçus au cours de la réunion 1^{er} accueil et au cours de cet entretien s'avèrent suffisants pour leur permettre de poursuivre seuls leur recherche de logement.

⇒ **183 ménages ont bénéficié de ce que nous appelons un « accueil-information-orientation »**, soit pour un nouvel entretien individuel, soit dans le cadre du Centre ressources : atelier recherche de logement, groupe mutation.

⇒ **283 ménages ont bénéficié d'un accompagnement social lié au logement**, dont 132 nouveaux.

Il faut ajouter à ces chiffres, les très nombreux contacts physiques et téléphoniques qui ne font pas l'objet d'un enregistrement statistique, notamment les personnes qui « passent » chercher un renseignement, solliciter un conseil, demander un hébergement d'urgence, dont le nombre ne cesse de croître dans le contexte de crise, et pour lesquels un accueil humain et chaleureux prend du temps.

2-3 Le Centre ressources pour l'intégration par le logement et la lutte contre les discriminations

Objectifs poursuivis

1. Offrir aux villeurbannais un service de proximité dans lequel ils peuvent trouver toutes les informations nécessaires à leurs problèmes de logement.
2. Favoriser la compréhension de la situation du logement sur l'agglomération lyonnaise pour toute personne en recherche de logement.
3. Ecouter, informer, conseiller, orienter les villeurbannais sur toutes les questions relatives au logement : recherche, accès, droits et devoirs des locataires, litiges, expulsion...
4. Permettre la prise en charge collective de certains problèmes spécifiques pour faire progresser la prise en compte de ces problèmes par les pouvoirs publics.

Description de l'action

▶ Le 1^{er} accueil collectif :

Il vise à sensibiliser les personnes accueillies au contexte du logement. Il se déroule 1 fois par semaine durant 1 heure pour une information générale sur la situation du logement et les démarches de recherche de logement. Sur l'année 2005, ce sont 427 personnes (22 de plus qu'en 2004) qui ont été reçues au cours de cet accueil collectif, ce qui représente en moyenne 12 personnes par séance.

La plupart ont été orientée par nos partenaires (Conseil Général, CCAS, associations...) ou par le « bouche à oreille ».

► L'atelier recherche de logement :

Il s'agit de mettre à disposition des villeurbannais une ressource complémentaire au dispositif d'accompagnement social lié au logement individualisé ; le Centre ressource vise à « informer » et « former » les personnes les plus autonomes sur les questions relatives à leur projet logement.

Le but du lieu ressource est de donner les moyens de décoder l'environnement logement et son contexte de crise afin de :

- savoir chercher efficacement un logement ⇒ donner l'information relative aux problèmes de logement et utile aux demandeurs.
- savoir louer, ce qui suppose connaître les droits et les devoirs du locataire ⇒ animer un espace collectif visant à ce que les personnes reçues définissent leur projet logement et mettent en place des stratégies de recherche.
- savoir gérer son logement.

Cet atelier peut être aussi un lieu d'échange d'informations et de compétences en faisant intervenir d'autres travailleurs sociaux et partenaires.

Moyens mis en place :

- un temps d'accueil hebdomadaire (16h30-18h00)
- le téléphone
- de la documentation accessible : informations diverses sur la situation du logement
- des listes de bailleurs ou d'adresses utiles, des dossiers de demandes de logement, des fiches droits et devoirs des locataires...
- des listes d'offres de logement parc privé

Contenu :

Les soutiens proposés restent variés :

- aide à la rédaction (dossiers et courriers)
- consultation de la documentation
- explications des dispositifs
- relance des bailleurs et 1 % patronal

⇒ **66 personnes ont été orientées vers l'atelier** après examen de leur dossier par notre « commission diagnostic » ; 31 sont venues au moins entre une et quatre fois (soit 41% des orientations et 11 personnes de plus qu'en 2004), 35 n'ont pas repris contact.

Parmi les personnes qui ont fréquenté l'atelier, nous trouvons plusieurs motifs d'orientation :

- aide ponctuelle à la constitution de dossiers
- recherche ciblée vers le 1% patronal
- informations complémentaires (explication des dispositifs...)
- relance des bailleurs

Les personnes reçues en atelier peuvent aussi être réorientées : 5 l'ont été sur l'agence locative, 1 sur le groupe mutation.

Nous avons eu connaissance de 5 relogements grâce au travail effectué en atelier. Nous supposons que d'autres ménages ont pu être relogés.

Nous continuons à travailler sur une meilleure lisibilité de cet atelier mis en place fin 2003, afin d'augmenter sa fréquentation car c'est un outil qui a prouvé son efficacité pour ceux qui en ont bénéficié.

► Le groupe mutation :

Au cours de l'année 2005, sur les 70 ménages en demande de mutation reçus à l'AVDL, 53 ont été suivis en ASLL tout en pouvant participer au groupe mutation ; les 17 autres ont été invités à participer aux réunions du groupe mutation sans accompagnement individuel.

Mais depuis juillet 2005, devant la crise du logement et le nombre croissant des sollicitations des ménages villeurbannais, l'AVDL a revu l'orientation proposée aux demandeurs de mutation. La plupart d'entre eux sont maintenant orientés vers le groupe sans accompagnement individuel.

Il a été décidé de systématiser l'invitation du groupe de nouveaux tous les deux mois, quel qu'en soit le nombre, et de relancer à ce moment là les différents bailleurs en leur envoyant la liste des demandeurs de mutation connus par l'AVDL. On ne peut que regretter le faible nombre de réponses à ces courriers.

Sur 2005, le nombre de participants actifs a été d'environ 25 avec une moyenne de 6 à 7 participants par réunion.

Parmi ces 25 personnes, des anciens du groupe (certains déjà relogés, d'autres toujours en demande) en sont en quelque sorte la mémoire et passent, petit à petit, le flambeau aux nouveaux.

Les demandeurs de mutation sont pour la plupart logés par les 2 grands bailleurs sociaux de Villeurbanne : AXIADE (26), OPAC Villeurbanne (25).

Les autres venaient de : S.A. Gabriel Rosset (5), OPAC du Rhône (4), SCIC Habitat R.A. (2), SEMCODA (2), ERILIA (1), BATIGERE (1), Immobilière 3F (1).

Au printemps, le groupe a accueilli le directeur commercial d'AXIADE qui a paru comprendre les attentes des demandeurs. Des propositions ont été faites après sa venue. Certaines, très pertinentes, ont permis le relogement de quelques familles. D'autres, ne correspondant absolument pas à la demande, ont exacerbé le sentiment des familles de ne rien comprendre au fonctionnement de ce bailleur en perpétuelle restructuration (pas moins de 4 interlocuteurs cette année). Le groupe attend une autre rencontre avec les nouveaux responsables !

La conseillère de l'OPAC du Rhône est venue parler de la situation des locataires de la S.A. Gabriel Rosset chemin du Marais, dont l'OPAC assure maintenant la gestion. Jusqu'à maintenant, les demandes de mutation n'étaient prises en compte par aucun des deux bailleurs. Une étude est en cours. Nous en attendons le résultat.

Autres activités du groupe cette année :

- Participation active aux 20 ans de l'AVDL (suite du PLEQ de 2004).
- Des membres du groupe ont assisté à la présentation du rapport annuel de la MRIE dont le thème 2005 était « Exclusions, pauvretés, précarités ».
- Depuis octobre 2005, participation à la manifestation mensuelle pour le Droit au Logement devant la préfecture du Rhône.
- Courrier au Ministre, Mr BORLOO, et réponse du ministère.
- Invitation des membres du « Groupe du mardi » de Vénissieux en début d'année ; depuis la sortie du livre « Vivre aux Minguettes », lecture de passages du livre pendant la réunion hebdomadaire.
- Participation à une réunion d'ATD Quart Monde.
- Rencontre avec une journaliste stagiaire du Progrès (dont on attend toujours l'article...).

En 2005, **17 relogements** ont eu lieu :

- 8 ont été relogés par AXIADE
- 4 par l'OPAC de Villeurbanne
- 2 par BATIGERE
- 1 par la SVU
- 1 par la SEMCODA
- 1 par SOLLAR

La moyenne de la durée de relogement est de 15 mois avec une durée maximale de 4 ans pour une famille. Parmi eux, 6 participaient activement aux activités du groupe. Certains en demande depuis longtemps ont été relogés par un autre bailleur.

Certaines personnes relogées continuent d'être très actives. Même si elles ne peuvent plus assister à nos réunions hebdomadaires (obtention d'un emploi, début de formation, etc...), elles demandent d'être informées des échanges et des démarches. Lors de la dernière Assemblée Générale, deux d'entre elles sont rentrées au Conseil d'Administration de l'AVDL.

Notre projet d'inviter des membres de la Confédération Syndicale des Familles (CSF) et de la Confédération Nationale du Logement (CNL), organisation représentative des locataires, n'a pas pu se concrétiser pour le moment ; les représentants de ces organisations n'ont pas encore pu répondre à notre sollicitation, sans doute par manque de disponibilités.

Le groupe Mutation de l'AVDL continue de jouer son rôle de socialisation-conscientisation des participants. Certains se voient parfois remis en question dans leurs exigences de logement. Pour d'autres la réunion du lundi est un moment de rencontres, c'est aussi un lieu d'échanges de point de vue (éducation des enfants, travail, santé), de savoir-faire, de tuyaux (bonnes affaires pour l'alimentation, le mobilier, les vêtements, etc...)

Dans un souci de mieux comprendre les possibilités d'intervention des institutions par rapport au logement, le groupe a souhaité inviter le Conseil Général et l'adjointe au Maire Chargée du Logement pour le début de 2006.

Le groupe va aussi participer au cours de l'année 2006 à l'expérience des artistes de SUPER SANS PLOMB en résidence au CCO sur « la cité des rêves ».

► **Le Café relogés :**

Il s'agit d'une rencontre conviviale autour d'un café pour tous les ménages récemment relogés. C'est l'occasion de fêter les relogements réalisés, mais aussi d'offrir un espace de discussion sur les éventuelles difficultés rencontrées dans le nouveau logement. En 2005, 2 cafés relogés ont rassemblé 40 personnes.

► **Les interventions de formation :**

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

En 2005, plusieurs interventions ont été réalisées :

- « L'histoire du logement social », « la recherche de logement », « l'accompagnement social lié au logement », « l'action collective » dans deux écoles de formation d'assistants de service social.
- « Logement et exclusion » dans deux écoles de formation de personnels de santé.
- « La discrimination liée aux origines dans l'accès au logement » à l'ENTPE et l'école d'architecture.
- Le logement et la discrimination auprès de personnels CAF (travailleurs sociaux et personnel administratif).

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

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

Chaque séance a rassemblé entre 3 et 10 personnes (usagers de l'AVDL, travailleurs sociaux, bénévoles) ce qui est peu mais nous espérons faire connaître l'existence de ces temps d'information-formation pour mobiliser davantage en 2006.

2-4 L'Accompagnement Social Lié au Logement

► **Contenu de l'ASLL :**

L'ASLL est proposé aux ménages les plus en difficulté après une phase d'accueil et de diagnostic partagé.

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

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

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

L'accompagnement suppose des contacts réguliers et une relation de réciprocité qui permettront de faire le point sur les moyens mis en œuvre par chacun pour atteindre les objectifs visés en début de parcours. Il peut être interrompu momentanément ou définitivement si le ménage ne souhaite pas s'engager dans une démarche active ou si ses exigences ne correspondent pas à la réalité du contexte actuel du logement.

► **Public touché :**

Cette année, **283 ménages** ont été accompagnés dans leur recherche de logement par les quatre intervenants « Recherche » de l'AVDL.

Parmi eux, 52% sont de **nationalité** française, 45% viennent des pays Hors Union Européenne et 3% de l'Union Européenne. Ces chiffres font apparaître une baisse de 6% des ménages de nationalité française par rapport aux 2 années précédentes. Pouvons-nous l'expliquer par une forte augmentation du nombre de primo-arrivants dont souvent l'un des conjoints est français ?

En ce qui concerne **l'âge** des ménages accueillis, on peut noter que la proportion de la catégorie des 20-30 ans reste la même (20%), sachant que les jeunes qui n'ont jamais eu de logement sont orientés vers l'association AILLOJ.

La tranche des 30-50 ans reste stable à 60%. Nous l'expliquons, comme en 2004, par l'arrivée importante de couples franco-algériens et de primo-arrivants et également par l'augmentation du nombre des demandes provenant de ménages en cours de séparation.

La **composition familiale** des ménages est sensiblement la même que depuis 2002 avec 1/3 de familles monoparentales, 1/3 de couples avec enfants, le reste se divisant en 20% d'isolés et 10% de couples sans enfants. 12% des ménages avec enfants ont entre 4 et 7 enfants. Les grands logements faisant cruellement défaut, nous savons que l'attente sera particulièrement longue pour les ménages concernés.

Concernant les **ressources** des ménages suivis, on constate une légère augmentation du nombre de bénéficiaires du RMI (35%) et des minima sociaux, notamment de l'API et une forte diminution des titulaires d'un CDI (16% au lieu de 22%). Ceci s'explique par le développement de la précarité dans le monde du travail mais aussi par le nouveau fonctionnement de l'AVDL qui s'est recentré prioritairement sur les publics les plus en difficulté pour ce qui concerne l'ASLL. Les ménages en CDD, CDI, ou Intérim sont plutôt orientés vers l'atelier de recherche de logement qui offre un soutien plus ponctuel. En 2005 un nombre plus important de retraités nous a sollicité.

L'orientation des ménages vers l'AVDL a lieu pour 50% d'entre eux par l'intermédiaire des partenaires. 11% de ménages déjà suivis auparavant nous sollicitent à nouveau pour un accompagnement à la recherche d'un logement adapté à leur nouvelle situation.

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

- Locataire du parc privé : 33 %
- Locataire du parc public : 19%
- Hébergé par les parents : 20%
- Hébergé par des tiers : 13%
- Logé en foyer ou CHRS : 12%
- SDF : 2%
- Propriétaire : 1%

On note une augmentation du nombre de ménages hébergés notamment par des parents (20% au lieu de 16% en 2004).

Le nombre de ménages en demande de mutation dans le parc HLM, accompagnés par l'AVDL, baisse de 2% par rapport à 2004. Ceci s'explique par un nouveau mode de fonctionnement interne depuis juillet 2005. Sauf exception, les demandeurs de mutation sont orientés sur le groupe mutation sans référent individuel. On constate une augmentation de locataires souhaitant une mutation pour des raisons de voisinage. Un problème d'intolérance allant jusqu'à générer de la violence, s'installe dans le parc HLM du centre ville et pose question aux différents acteurs.

Les **motifs de la demande** au début de l'accompagnement sont l'inadaptation du logement pour 50% des situations (logement trop petit, trop grand, trop cher, insalubre, indécent). 42% des ménages sont sans logement propre (hébergement pour 33%, foyer, en cours de séparation, SDF...).

Les constatations du dernier rapport d'activité concernant les augmentations de situation d'hébergement se sont confirmées. Nous remarquons que la solidarité familiale est l'unique solution pour de nombreux ménages menacés de basculer dans le « nomadisme urbain » (nous rappelons que les dispositifs d'accueil d'urgence sont saturés).

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

L'accroissement du nombre de ruptures d'hébergement conduit à des situations d'urgence de plus en plus difficiles à gérer. Cette catégorie de personnes sans logement nous amène à réaliser un travail d'accompagnement nouveau qui se rapproche sensiblement de l'urgence sociale (recherche d'une domiciliation postale, orientation pour des aides financières, repas...).

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

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

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

Au cours de l'année 2005, l'AVDL a eu à résoudre une quinzaine de cas semblables. La seule solution est alors de trouver un relogement en CHRS, en résidence SONACOTRA / ARALIS, à l'hôtel social et même parfois de faire appel au 115. Nous sommes conduits à chercher des solutions en hôtel pour des personnes à la recherche d'un logement !

Les relogements en hôtel social, Belloeuf ou Masset, ne peuvent être que de courte durée et proposés à des familles dont le relogement définitif est proche : familles inscrites sur le fichier du SIAL depuis longtemps, familles inscrites en Commission des Demandeurs Prioritaires de Villeurbanne (CDPV). En effet ces dispositifs n'ouvrent pas droit aux aides au logement et coûtent cher aux familles déjà en grande précarité (403 € par mois pour une famille avec 2 enfants).

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

Nous avons aussi été amenés à nous repositionner sur l'urgence et les réponses à apporter aux ménages dans cette situation lors d'un premier accueil. Après une journée de séminaires sur ce thème, il a été décidé que faute de moyens techniques, il nous est impossible d'apporter un soutien aux familles dans l'urgence. Nous ne pouvons que les orienter vers le 115. Nous intervenons donc sur les situations d'urgence uniquement pour les ménages déjà accompagnés.

Cette année, nous souhaitons ajouter un nouvel item à notre rapport, celui du **type de logement recherché**. En effet, 32% des ménages accompagnés recherchent un T1/T2, 42% un T3 ; 12% attendent un T4 et 12% également, un T5, soit respectivement 36 et 34 ménages. Ces familles restent en attente très longtemps faute de grands logements disponibles.

Pour exemple : la famille A. avec 5 enfants, en demande de mutation, a attendu 4 ans un logement de type 5 alors que Monsieur travaillait et pouvait bénéficier du 1% et qu'ils étaient prêts à aller habiter n'importe où !

Peu de grands logements se libèrent. Les couples âgés qui se retrouvent seuls dans un T5 trop grand aimeraient parfois le quitter. Mais le prix d'un T3 ou d'un T2 qui leur conviendrait est souvent supérieur au loyer du logement qu'ils voudraient quitter ; ils préfèrent donc rester dans leur grand appartement.

Lors de la dernière Conférence Communale du Logement, il a été signalé qu'il n'y avait pratiquement pas de T5 dans la construction neuve compte tenu du montant des loyers engendrés par ce type de logement. Globalement, la tendance est à la réduction de la surface d'habitation des ménages mais les T5 correspondent à un besoin réel et il est nécessaire de continuer à en produire (cela semble être pris en compte par le futur Programme Local de l'Habitat, mais les moyens suivront-ils les prévisions ?).

► **Relogements :**

Sur les 283 ménages accompagnés cette année, **117 ont trouvé une solution de logement** soit 41%. La durée moyenne d'accompagnement a diminué de 4 mois. En 2005, elle est de 8 mois contre 12 mois en 2004. Le contexte de crise nous a amené à revoir nos critères d'accompagnement, car nous ne pouvons faire face à l'afflux de demandes d'aide à la recherche de logement. Sauf exception, les ménages n'ayant fait aucune démarche se verront d'abord orientés vers l'atelier recherche de logement pour les aider à effectuer leurs démarches vers les organismes HLM et SIAL, avant de bénéficier éventuellement d'un accompagnement individuel. L'accompagnement social lié au logement intervient donc souvent pour des demandes anciennes ou bloquées, d'où la diminution du délai d'accompagnement.

On note cependant que 16 ménages ont du avoir recours à un dispositif transitoire de type CHRS, résidences sociales ou hôtel social. 5 ménages ont été relogés dans le secteur privé et 96 par les bailleurs publics.

Sur les 96 ménages relogés dans le parc public, 65% ont bénéficié du système des réservations :

- 54 ont été relogés par le SIAL
- 4 par le biais du 1% patronal
- 4 par le Grand Lyon

Nous notons une diminution certaine des remises à disposition du contingent du Grand Lyon expliquée par la crise actuelle du logement et le renouvellement urbain.

Les 34 ménages restant (soit 35%) ont obtenu un logement en direct auprès des bailleurs publics.

En 2005, l'OPAC de Villeurbanne et AXIADE ont relogé respectivement 12 et 9 ménages en accès direct.

L'étude de la composition familiale des ménages relogés nous apprend que les catégories relogées en priorité sont : les couples et familles monoparentales avec 1 à 3 enfants, et les personnes isolées. Encore une fois, les couples et familles monoparentales avec 4 à 7 enfants ne trouvent que rarement une solution de relogement.

En ce qui concerne les ressources des ménages relogés, nous remarquons que 36% d'entre eux sont bénéficiaires du RMI. 21 % seulement sont titulaires d'un CDI. Un tiers de ces ménages était hébergé avant relogement.

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

Ses objectifs :

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.

Cette commission se réunit en moyenne tous les trimestres ; elle essaie de trouver des solutions de relogement dans le parc disponible des réservataires, et dans le parc des bailleurs présents.

Demandes prioritaires logées par bailleurs :

C'est le SIAL qui permet de reloger le plus de ménages accompagnés. En effet, 26 familles ont obtenu un relogement par ce biais.

On constate cette année encore, une réelle absence voir même un manque d'implication des autres organismes réservataires.

7 relogements ont été effectués en direct par les bailleurs H.L.M.

Devant les différents dysfonctionnements, lors du comité de pilotage du 6 avril 2004, il a été décidé la mise en place d'un comité de suivi du dispositif qui porte sur l'évaluation du travail accompli et ses éventuelles réorientations.

► **Constructions neuves :**

Un seul immeuble a été livré courant 2005 par l'OPAC de Villeurbanne. 17 logements PLS ont été répartis de la manière suivante :

- 4 à la préfecture (dont 1 T3 et 2 T4) dont 1 pour le contingent fonctionnaire
- 3 à la Courly
- 4 à la Caisse Interprofessionnelle du Logement
- 6 à l'OPAC de Villeurbanne.

Ceci est bien sûr largement insuffisant par rapport aux besoins !

3 L'accès au logement et la formation

« droits et devoirs des locataires »

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

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

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

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

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

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

Ce travail s'accompagne parfois d'une sollicitation du projet **Coup d'neuf** car nous constatons que certains logements, y compris dans le parc public, sont dans un état qui ne permet pas une bonne appropriation ; d'où la nécessité d'aider les personnes à réaliser peintures et tapisseries afin de favoriser l'appropriation du logement. En 2005, 5 ménages ont pu bénéficier d'une aide financière par le biais du projet Coup d'neuf.

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

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

4 Prévention des expulsions et maintien dans les lieux

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

► Contenu :

Il s'agit d'intervenir dans le cadre des relations entre locataires et bailleurs afin de prévenir un problème ou de le solutionner.

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

► Demandeurs :

Entre 200 et 250 personnes ont fait l'objet d'une information ou d'un conseil. Des travailleurs sociaux, des partenaires associatifs ou institutionnels nous contactent également pour des conseils. 97 personnes ont nécessité l'ouverture d'un dossier et ont fait l'objet d'un suivi, soit depuis 2004 une augmentation de 24 %.

► Origine de la demande :

- Ménage : 49 % (+ 8 % par rapport à 2004)
- MDR / CCAS : 27 % (- 5 %)
- Interne AVDL : 13 % (-1%)
- DHSP : 7 % (+ 3 %)

2005 a confirmé la baisse d'orientation sur cette permanence de la part des travailleurs sociaux des MDR et du CCAS. Cette source a diminué d'environ 50 % depuis 2002. Les personnes viennent plus spontanément ou sur les conseils de connaissances. Le lien en interne se maintient, tandis que les orientations de la Direction de l'Hygiène et de la Santé Publique¹ poursuivent leur lente progression.

► Statuts d'occupation :

- Locataires parc privé : 75 % (+ 10 %)
- Locataires parc social : 25 % (- 10 %)

Après une augmentation des litiges au sein du parc HLM en 2004 liée, entre autre, à l'indécence, on constate une diminution de 10 % cette année. Cette diminution des situations d'indécence a été générée par une réhabilitation d'une partie du parc de l'un des bailleurs, source de problèmes dans le passé.

► Motif de la demande :

- Indécence du logement : 59 % (+ 14 %)
- Charges locatives : 12 % (- 7%)
- Non-respect des obligations du bailleur définis par l'article 6 de la loi de juillet 1989 : 17 % (+ 2 %)

Pour 19 % des situations nous avons plusieurs motifs.

¹ DHSP : service d'hygiène de la mairie de Villeurbanne.

2005 se caractérise par :

1. Une très forte augmentation du public suivi.
2. Une augmentation de l'indécence qui représente environ la moitié des situations de litiges.
3. Les premiers jugements sur l'indécence, pour l'association et sur le département.
4. La confirmation de l'arrivée de nouveaux bailleurs, sociétés ou particuliers, liée à l'augmentation des mutations immobilières, mais en parallèle une concentration des administrateurs de biens en grands groupes.
5. Des situations de plus en plus ... abracadabrantes !

Pour la première fois en 2005, nous constatons un équilibre entre les sollicitations pour des litiges liés à un motif dit « classique » (charges, remise de quittances, etc...) et pour l'indécence. Cette année encore, nous avons constaté une gestion à minima des logements par des administrateurs de biens - au nom des propriétaires - voir directement par des propriétaires privés ayant investi dans l'immobilier.

Ces pratiques pourraient avoir pour origine la crise du logement : de nombreuses personnes en recherche de logement se bousculent aux portes des régisseurs, d'où un sentiment d'impunité de ces administrateurs de biens qui mettent en pratique la règle suivant laquelle il est préférable de se défaire d'un locataire insatisfait (donc ne jamais lui apporter de réponse), sachant qu'il sera remplacé sans problème, plutôt que de « perdre » un propriétaire pouvant avoir plusieurs logements et donc représenter une source financière.

De la part des propriétaires gestionnaires, il peut aussi s'agir d'une absence de savoir faire. D'où l'apparition d'une pratique de plus en plus courante qui consiste à gérer sans intermédiaire un logement – donc sans perte de revenus – et de le mettre en gestion dès que les problèmes surviennent, pour se couvrir. Cette pratique est encouragée de fait par une mise en concurrence tendue entre administrateurs de biens qui ne prennent plus le temps de vérifier l'état du patrimoine et la gestion qui en était faite.

C'est dans ce contexte que nous avons vu émerger des situations aux histoires incroyables :

- Un propriétaire d'un immeuble comportant une trentaine de logements ne remet plus de quittances à ses locataires depuis la moitié de l'année 2004. Conséquence : environ les $\frac{3}{4}$ des locataires ont les aides au logement suspendues. Le propriétaire a finalement confié l'immeuble à une régie, après qu'une bonne partie des locataires l'ait menacé d'une action en justice. Le premier contact que les locataires ont eu avec la régie a été (sûrement pour leur montrer que dorénavant l'amateurisme n'aura plus son mot !), un courrier à l'ensemble des locataires leur rappelant que... le loyer doit être réglé à la date prévue dans le contrat de bail.

- On peut également citer un logement loué simultanément à deux locataires sur une période de six mois. Le logement était occupé par une jeune femme ; un jour le propriétaire se présente au logement accompagné d'une personne présentée comme un artisan pour la réalisation de travaux. La locataire s'absente quelques heures. A son retour elle constate que le fameux artisan est installé comme... locataire. L'un des deux appelle la police qui découvre que le logement était loué à deux personnes depuis 6 mois environ. Le nouvel occupant reprenait le logement pour un regroupement familial. Après enquête, la police poursuit le propriétaire pour escroquerie et appartenance à un réseau : pour le second locataire la somme qu'il réglait comme loyer pour un logement qu'il n'occupait pas correspondait en réalité au prix à payer pour pouvoir faire venir sa famille. Les locataires réglaient chacun 600 € par mois pour un logement de type 3 indécet qui était en réalité un type 1. Nous avons accompagné la jeune femme dans le cadre de ce litige.

► L'indécence :

Elle représente environ la moitié des motifs de litiges. Nous avons recensé cette année 99 logements indécets, soit une augmentation de 115 % par rapport à l'année 2004.

- 35 % ménages nous sont orientés par le bouche à oreille
- 32 % par les travailleurs sociaux
- 16 % en interne
- 13% par la DHSP

D'autre part :

- 22 % des suivis le sont dans le cadre de notre permanence « prévention des expulsions locatives » (non seulement le logement est indécet, mais ils sont également en procédure d'expulsion).

- 94 % sont locataires d'un logement relevant des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 qui n'est donc pas appliquée.
- Le parc privé représente 82 % des situations. Un bailleur se caractérise par l'indécence d'au moins 10 logements de son parc.
- Pour 76 % des dossiers il y a un suivi conjoint avec la DHSP.

L'apogée de cette litanie de statistiques est l'aboutissement avec succès de 3 procédures judiciaires, les premières dans le Rhône.

Ce succès lié à un savoir faire et à une longue tradition de lutte contre l'habitat indigne ², s'appuie tant sur la connaissance des dispositifs, que sur la perception du public et une adaptation à celui-ci.

La loi SRU et le décret de 2002 ont permis d'une part de nommer une catégorie de logements qui n'étaient pas en bon état (mais pas en assez mauvais état pour faire l'objet d'un arrêté d'insalubrité), puis d'autre part d'en déterminer avec précision les critères et de les rendre opposables à tous sur l'ensemble du territoire.

Mais malgré cette loi et ce décret, malgré ces 3 succès, nous nous sommes aperçus très rapidement que le mode d'action restait difficile, car 2 fois sur 3 l'occupant ne revendique pas l'indécence de son logement, voire la cache, car l'action en justice reste un acte dont il craint les conséquences. Dans le contexte actuel de crise du logement, n'est-il pas préférable d'avoir un logement indécence que pas de logement du tout ?

La crise du logement légitime ainsi le comportement de propriétaires qui deviennent dès lors « *de bons samaritains sauvant le pauvre de la rue* ». De fait, et même si le comportement de ces propriétaires est à la marge de la légalité (certains sont poursuivis pour escroqueries), ils ont « *porté secours* » à des locataires qui ont le sentiment que la société, par le biais des organismes sociaux, des travailleurs sociaux, des associations ne les ont pas aidés. Les marchands de sommeil et autres exploiters de misère peuvent dormir sur leurs deux oreilles !

A ce sentiment, s'ajoute la crainte que le bailleur puisse les faire partir sans délai. Sans parler des propriétaires qui agissent en ce sens (exemple : en venant retirer les portes et les fenêtres du logement !), nous avons pu noter un lien entre l'indécence du logement et la réception d'un congé : un locataire oppose à son propriétaire l'indécence du logement, il reçoit pour réponse un congé pour vente ou pour reprise parfois totalement aberrant : reprise pour un petit fils âgé de 17 ans ou reprise pour habiter pour soi adressées à 5 locataires d'un même immeuble sachant que le propriétaire est agent immobilier !

La liste des motifs d'accès à un logement indécence n'est pas exhaustive mais nous retrouvons dans ces logements essentiellement :

- les personnes en attente de droits administratifs (sans papiers)
- les personnes qui ont des difficultés d'accès à un logement social
- celles qui ont des problèmes de santé et notamment des troubles psychologiques.

Les occupants accèdent à ce type de logement bien souvent par défaut, dans une période de grandes difficultés liées à une séparation, à une attente de titre de séjour, suite à une expulsion locative, etc... La majorité peut prétendre à un logement social mais les délais d'attente font qu'ils n'ont pas le choix.

Il n'existe pas toujours un lien de causalité entre l'état du logement et la saisine du locataire, d'une association ou d'un travailleur social pour sa problématique logement.

En effet soit le locataire évoque dès le départ l'état du logement (dans le cadre d'une recherche de logement), soit en cours d'accompagnement, soit ne l'évoque jamais.

Qu'est-ce qui empêche le locataire de voir et de s'avouer qu'il occupe un logement indécence ? Le terme d'indécence est-il dégradant pour soi, entraînant la honte de ce logement, la honte de soi-même (suis-je un locataire indécence puisque personne ne me veut) ?

Nous avons donc du trouver une parade afin d'accomplir un travail d'accompagnement qui inclut l'indécence du logement et son traitement, la problématique sociale et parfois de santé, ces items se nourrissant les uns les autres et permettant ainsi d'avancer en s'appuyant alternativement et sans ordre

² Notamment la fameuse affaire « Fayard » que nous nous racontons le soir au coin du feu.

prédéfini sur eux. Dès lors toute information même anodine, même sans rapport avec le dossier est précieuse car elle peut être à un moment un levier sur lequel nous pourrions nous appuyer. De fait, pour les actions judiciaires menées, s'est imposée à nous, soit la saisine directe du tribunal par le locataire, soit la saisine indirecte : la procédure d'expulsion.

⇒ En saisine directe : la 1^{ère} action a concerné un locataire du parc public, ce qui permettait d'éviter un des facteurs risque, à savoir la perte du logement par intimidation du propriétaire auprès du locataire. Ce premier jugement en faveur de la locataire a donné lieu à une jurisprudence locale que nous avons pu réutiliser ensuite.

C'est ainsi que nous avons pu obtenir un second jugement pour un bailleur privé.

Chaque nouveau jugement est une avancée du droit en matière de lutte contre l'indécence, mais permet également de sensibiliser les juges et autres professionnels du droit.

⇒ En saisine indirecte : après avoir constaté que bon nombre de locataires faisant l'objet d'une procédure d'expulsion, occupait un logement indécemment, nous avons saisi l'opportunité offerte par la procédure lorsque les locataires nous contactaient avant l'assignation au tribunal.

Il s'agit alors de reconnaître qu'il y a un impayé, mais de montrer que le propriétaire ne respecte pas l'une des obligations, à savoir, louer un logement décent. Il s'agit de contrebalancer les obligations de l'article 6 avec celles de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989.

En effet, le raisonnement habituellement tenu est le suivant : puisqu'il y a une dette, on ne peut faire valoir les droits du locataire : demander des travaux. Nous disons : pourquoi pas ? En effet, ce raisonnement, tenu par les propriétaires, est léonin : tout les droits sont pour le propriétaire.

Comme nous n'avons que quelques mois pour instruire la procédure, il faut travailler en parallèle sur l'impayé (motifs, reprise du loyer, autres problématiques sociales) et sur la procédure d'indécence, et envisager toutes les possibilités, tous les jugements possibles, afin de protéger le locataire.

Toute la difficulté réside dans cette articulation : mettre en demeure un bailleur qui souhaite l'expulsion de son locataire et protéger le locataire de l'expulsion.

Il y a eu des échecs, des locataires ne reprenant pas le règlement du loyer courant ou s'opposant aux artisans mandatés par le propriétaire, mais nous avons obtenu un succès important : une personne ayant 7 000 € d'impayé de loyer et locataire d'un logement indécemment, a obtenu la condamnation de son propriétaire et l'annulation de la dette par le juge.

D'autres dossiers sont actuellement en cours dont une assignation consécutive à un jugement négatif (résiliation du contrat de bail pour dette de loyer).

Ces premiers jugements sont une lueur d'espoir face aux propriétaires indécents et autres marchands de sommeil.

Au cours de l'année 2005, nous avons partagé notre expérience en intervenant à la dernière journée régionale de lutte contre l'habitat indigne.

4.2 La prévention des expulsions : médiation et travail éducatif

► Objectifs :

L'objectif de cette mission est d'accompagner dans leurs démarches les personnes faisant l'objet d'une procédure d'expulsion pour impayé, ou dont le départ est demandé suite à un congé adressé 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, ou éventuellement le relogement 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.

Quelque soit la solution envisagée, le principe élémentaire de l'association est le refus de « *toute expulsion sans solution de relogement* »³.

³ « Nous cherchons à éviter par tous les moyens les expulsions de logement sans solution de relogement », tout en précisant que « les modes de réponses sont adaptés aux moyens dont dispose l'association » et que « quelle que soit l'intervention proposée (...) elle veille au respect des personnes, de leur liberté et de leurs choix » in charte de l'AVDL, 2004.

► Contenu :

Pour ce faire, l'AVDL s'est donnée une mission « *prévention des expulsions* » animée par 2 intervenants sociaux. Au cours de l'année 2005, nous avons modifié notre fonctionnement pour le premier accueil afin de pouvoir répondre à un maximum d'usagers, et pour que les personnes recevant un congé du propriétaire, soient également intégrées dans l'accueil « *recherche de logement* ».

Cette mission fonctionne selon le protocole suivant :

Impayé de loyer :

⇒ « *1^{er} accueil expulsion* » : 2 plages d'accueil par semaine animées par l'un des 2 intervenants : la plage d'accueil supplémentaire a été organisée le mercredi après-midi afin de pouvoir accueillir les personnes dont l'assignation au tribunal est prévue le lendemain⁴. Cette rencontre permet d'élaborer un 1^{er} diagnostic, ainsi que l'apport d'informations sur la procédure d'expulsion, les aides possibles, la liste des organismes HLM, comment se défendre au tribunal, etc...

⇒ Pour les personnes qui le souhaitent, et en fonction de la situation, accompagnement individuel par l'un des deux intervenants suite à ce premier accueil.

Personnes ayant un congé :

⇒ Elles assistent obligatoirement au 1^{er} accueil collectif « *sensibilisation au contexte logement* ».

⇒ Rencontre avec un intervenant social sur l'une des plages « *1^{er} accueil individuel recherche de logement* », sachant qu'une plage horaire spécifique, animée par l'un des intervenants de la mission « *expulsion* », leur a été réservée, notamment afin de vérifier la validité du congé.

⇒ Diagnostic en équipe.

⇒ Pour les situations litigieuses ou lorsque le congé a un caractère d'urgence, l'accompagnement est assuré par l'un des 2 intervenants « *expulsion* ». Sinon, l'accompagnement peut être assuré par un intervenant « *recherche* ».

Nous pouvons synthétiser notre mode d'action comme suit :

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

- Nous vérifions la conformité du congé.

- Nous expliquons au ménage le déroulement de la procédure.

- Nous travaillons ensuite essentiellement sur la recherche de logement ; nous conseillons de déposer un maximum de demandes et de collecter des preuves 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.

- A la fin du délai, nous engageons des négociations avec le bailleur pour un maintien temporaire dans les lieux ; en cas de refus, nous préparons le locataire à la comparution devant le tribunal d'instance.

• Pour les personnes en impayé de loyer :

- Au préalable nous repérons sur l'échelle de la procédure la situation de l'usager.

- Nous rappelons les droits et devoirs de locataires.

- En fonction, nous les préparons à la comparution devant le Tribunal. Pour certaines situations, nous leurs conseillons de s'assurer de l'aide d'un avocat :

▪ Information sur les risques encourus si le jugement n'est pas respecté

▪ Invitation à demander l'annulation de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile

▪ Travail bilatéral à la mise en place d'un plan d'apurement en rapport avec le budget

▪ Remise de la fiche de liaison avec le juge, élaborée dans le cadre du PDALPD

- Nous expliquons l'objectif du Fonds de Solidarité Logement, nous les orientons éventuellement vers les services compétents et nous faisons le lien avec les instructeurs FSL.

- Nous effectuons des médiations auprès des régies ou des bailleurs pour suspendre la procédure en attendant les aides.

- Nous prenons contact avec la Banque de France pour les dossiers de surendettement.

⁴ Les audiences pour impayé de loyer ont lieu chaque jeudi matin au Tribunal d'Instance de Villeurbanne.

- Nous assurons les liens avec le Service Inter Administratif du Logement, le Commissaire de Police, le Service Expulsion de la Préfecture...
- Nous leur expliquons la nature des frais réclamés par les huissiers de justice et les orientons éventuellement vers le greffe du tribunal d'instance pour une taxation des frais d'huissier.

4-2-1 Le 1^{er} accueil « prévention des expulsions » :

Nous avons accueilli 137 personnes au 1^{er} Accueil « *prévention des expulsions* », soit une augmentation de 13 % par rapport à 2004.

69 % (+ 1 %) d'entre elles nous ont rencontrés pour un impayé de loyer, 26 % (+ 3 %) pour un congé⁵ et 5 % pour un autre motif (trouble de jouissance, sans droit ni titre...).

Suite au 1^{er} accueil, 64 personnes, soit 47 %, ont basculé en ASLL⁶. Ce taux de retour a augmenté de 6 % par rapport à l'exercice 2004. En détaillant le motif de ces 64 personnes, nous nous apercevons que nous accompagnons 48 % des primo demandeurs en impayé de loyer, soit une augmentation de 14%, et 58 % des demandeurs ayant un congé, soit une augmentation de 3 %.

Nous continuons à constater une augmentation des accompagnements pour congé. Ces premiers chiffres confortent notre décision de ventiler ces suivis sur l'ensemble des permanences (recherche et expulsions) afin d'éviter une saturation de la mission expulsion au détriment des personnes en impayé.

En ce qui concerne les impayés, nous constatons une augmentation importante du nombre d'impayés supérieurs à 3 000 €, allant parfois même jusqu'à 10 000 euros.

Cela donne par tranches d'impayé ⁷ :

- dette inférieure à 1500 € : 33 % (- 7%)
- impayé compris entre 1500 et 3000 € : 31 % (+ 1 %)
- dette supérieure à 3000 € : 35 % (+ 5 %, soit une augmentation de 14 % en 2 ans).

4-2-2 L'Accompagnement Social Lié au Logement « expulsion » :

Nous avons suivi cette année 91 ménages soit une diminution d'environ 2 %.

Le motif principal reste l'impayé de loyer qui a augmenté tandis que les congés pour vente et pour reprise ont diminué après avoir connu une forte croissance ces dernières années. Nous avons également suivi des ménages sans droit ni titre.

► Les Congés :

Les personnes ayant un congé représentent 24 % des suivis, soit une diminution de 10 % par rapport à l'année précédente, alors que nous avons connu une augmentation de 11 % sur 2 ans.

Bien que nous ayons encore rencontré des personnes peu motivées par la recherche d'un logement, globalement, le sentiment qui prédomine est la crainte de ne pas trouver un logement avant la fin du congé ; pourtant ces situations sont mieux comprises par les réservataires et les bailleurs HLM qui ont intégré ce critère dans leurs paramètres et n'opposent que très rarement l'absence d'ancienneté du demandeur.

L'année 2005 nous a confirmé les soupçons que nous soulevions les années précédentes, à savoir que pour beaucoup de bailleurs, régies ou propriétaires qui louent en direct, le congé est un prétexte pour faire partir un locataire : soit parce qu'il a eu un incident de parcours (petit impayé...), soit parce qu'il a revendiqué un droit élémentaire (la remise en état de son logement...).

Nous avons constaté que de nombreux congés reçus étaient nuls. Malgré tout, les propriétaires insistent pour que les locataires quittent les lieux.

Enfin, et en raison de l'état du logement, nous avons conseillé certains locataires d'attaquer le propriétaire au tribunal pour faire valoir l'indécence du logement ⁸.

Nous formulons au sujet du relogement un constat similaire à celui de l'année passée : l'aggravation du contexte logement ne permet plus aujourd'hui de pouvoir reloger dans le délai du congé, soit 6 mois,

⁵ Nous utilisons la locution congé pour tous ce qui n'est pas de l'impayé : les congés du bailleur au sens de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, les locataires qui ont donné congé de leur logement et qui n'ont pas de solution, les personnes dont le logement doit être démolé...

⁶ Accompagnement Social Lié au Logement. Un usager est en ASLL après 3 entretiens, suivant des critères internes.

⁷ Les tranches ont été calculées en fonction du barème FSL.

⁸ Voir la partie indécence de ce rapport d'activités.

notamment pour les logements de grandes tailles. De fait, nous sommes confrontés à un antagonisme lié à une obligation légale (6 mois pour quitter le logement) et à une réalité contextuelle (délais supérieurs à 3 ans pour trouver un logement dans le parc social). Les juges peuvent accorder des délais mais la procédure qui est à la charge du locataire reste coûteuse et infamante pour des personnes qui sont de bonne foi.

Si ce contexte perdure, il conviendrait que le délai de 6 mois soit augmenté au moins temporairement. Certaines régions sont tolérantes et compréhensives au regard du contexte. Nous avons plus de difficultés avec les propriétaires qui louent directement les logements.

Cette année nous n'avons pas eu d'expulsion avec concours de la force publique suite à un congé.

► **Les impayés de loyer :**

Les personnes en impayé représentent 69 % des accompagnements, soit une augmentation de 9 %.

Des personnes cumulent l'impayé avec un autre motif : un congé ou une absence de statut (« *sans droit ni titre* »).

Dans le cas des ventes, le double motif d'expulsion garantit au propriétaire un départ effectif du locataire même s'il résorbe l'impayé.

Pour les « *sans droit ni titre* », le bailleur demande le règlement des loyers qui auraient été dus si l'occupant avait été locataire. Dans cette catégorie nous avons 2 situations, toujours en cours d'accompagnement, chez un même bailleur social ; il s'agit de personnes seules qui ont repris le logement de parents décédés. Le dialogue est difficile avec l'organisme HLM qui refuse un maintien dans les lieux afin d'éviter un précédent. Pour ces 2 situations, l'organisme souhaite récupérer les loyers qui auraient été dus, ce qui empêche toute solution de relogement chez un autre bailleur HLM puisque la personne est en dette. L'une des personnes a été dans l'obligation de déposer un dossier de surendettement à cause de l'impayé, ce qui nous interroge sur le but recherché par l'organisme HLM en faisant condamner l'occupante au règlement d'une dette de 17 000 € alors qu'elle est bénéficiaire du RMI ?

L'impayé moyen est de 2 638 €. Nous avons constaté une augmentation du montant de l'impayé, la fourchette étant de 200 € à plus de 15 000 € :

- dette inférieure à 1 500 € : 36 %
- impayé compris entre 1 500 et 3 000 € : 31 %
- dette supérieure à 3 000 € : 29% soit une augmentation de 14 % en 2 ans pour cette tranche.

La première tranche, celle dont l'impayé peut être soldé en théorie par une aide du FSL reste majoritaire dans l'accompagnement, mais nous pouvons noter une quasi équivalence entre les 2 tranches suivantes, sachant que pour la dernière tranche, aucune aide du FSL n'est possible.

✓ **Composition familiale :**

- Isolés : 30 %
- Familles monoparentales : 36 %
- Couple sans enfant : 5 %
- Couple avec enfants : 29 %

✓ **Ressources :**

Le montant moyen des ressources est de 768 €.

Le loyer moyen est de 465, 61 € pour un logement dont la taille moyenne est située entre le type 2 et le type 3.

✓ **Taux d'effort :**

Le taux d'effort moyen est d'environ 60 %.

66 % des situations ont un taux d'effort supérieur à 30 %, dont des taux à plus de 80 %, le maximum étant de 95 %.

Ces items nous rappellent qu'il est plus difficile pour une personne seule ou un ménage monoparental de régler son loyer (ils sont 66% à n'avoir qu'un seul revenu) et que l'un des facteurs d'endettement au loyer est le montant du loyer lui-même.

En plus du loyer, des locataires ont d'autres dettes dont les plus courantes sont celles liées à l'énergie. Les coupures EDF/GDF ont été fréquentes⁹.

Quelque soit le montant de l'impayé il existe de plus en plus de contestation sur le montant exact de l'impayé ou sur la nature même de l'impayé. Nous sommes donc amenés au préalable à vérifier ce qui est réclamé avant de pouvoir conseiller les personnes et d'envisager une solution. Ce travail est rendu difficile par une modification des pratiques.

✓ **Origine de l'impayé :**

Nous pouvons expliquer l'impayé de loyer par :

Des motifs « classiques » :

- Séparation, baisse de ressources (perte d'emplois, maladie, retraite)
- Une pluralité d'autres dettes (consommation, crédit revolving, etc...)
- Problématique santé (alcoolisme, problèmes psychologiques)
- Le montant des loyers (fortes hausses des loyers et des charges)
- Pour contraindre le propriétaire à réaliser des travaux

Un nouveau motif : la crise du logement :

- Fausse colocation afin d'obtenir un logement auprès d'une régie
- Location chez un marchand de sommeil

Ces deux derniers modes de fonctionnement sont symptomatiques de la crise du logement actuel. Faute d'un accès rapide dans le parc social, de plus en plus de personnes louent à un marchand de sommeil un logement indécemment au prix du marché et à des conditions d'entrée avantageuses : le propriétaire ne demande pas de garant et n'est pas trop regardant sur les ressources du locataire. Certaines personnes louent via une régie par un montage en collocation ad hoc, mais le colocataire¹⁰ n'occupe jamais le logement (il est bien souvent locataire de son propre logement ailleurs).

Dans les 2 cas et très rapidement, il y a impayé de loyer.

Pour ce qui concerne la colocation, nous avons constaté une règle tacite : le colocataire adresse sa dédite après un trimestre de location pour que le véritable locataire puisse percevoir une allocation logement maximum. Malheureusement il existe déjà une dette de loyer et le locataire en titre perçoit déjà une allocation logement maximum.

✓ **La modification des pratiques des différents acteurs :**

⇒ **Celles des bailleurs et des huissiers de justice :**

Dès qu'un impayé est signalé et qu'une procédure est enclenchée, certains régisseurs¹¹ délèguent leur travail à l'huissier de justice. De fait, le locataire ne reçoit plus d'avis d'échéance ou n'est plus informé de l'évolution de l'impayé. Il devient difficile de vérifier les règlements effectués par le locataire, le régisseur renvoyant sur l'huissier et ce dernier faisant patienter car il doit demander l'information au régisseur. Dès lors un amalgame est effectué entre ce qui est de l'ordre de l'impayé de loyer et ce qui est de l'ordre des frais d'huissiers. Des régisseurs n'encaissent plus les chèques des locataires et les adressent directement à l'huissier. Il n'y a plus d'interlocuteurs. Cette nouvelle pratique pose des difficultés au locataire pour se défendre devant le juge d'instance ou le juge de l'exécution.

⇒ **Celles des magistrats :**

Des modifications ont également été constatées dans la pratique des magistrats du tribunal d'instance de Villeurbanne. Nous constatons plus d'équité dans les jugements que ce que nous avons pu observer

⁹ La loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion en date du 29 juillet 1998 inclut un article sur le maintien de la fourniture d'énergie et d'eau.

¹⁰ Il s'agit souvent de jeune femme seule bénéficiaire du RMI dont le colocataire est un homme ayant de bons revenus.

¹¹ Pour la pratique des propriétaires, merci de vous reporter à la partie litiges / indécence de ce rapport d'activité.

ces dernières années : les jugements semblent globalement justes. La modération de l'article 700¹² est coutumière plus que son annulation. La pratique de l'échéancier dit « 23 +1 » est bien établie¹³. Ce mode d'échéancier permet aux locataires de régler en douceur l'impayé de loyer tout en leur permettant à moyen terme de trouver une solution pérenne (emploi, aides financières, ouverture de droits). Les juges nous semblent être plus à l'écoute des conditions de vie du locataire (indécence).

Autre point intéressant, certains juges se déclarent incompétents pour fixer le montant de l'indemnité d'occupation : cette disposition surprenante est actuellement peu prise en compte par les huissiers de justice. Concrètement et conséquence directe de cette mesure, si le bail est résilié, le propriétaire est obligé d'assigner son locataire sur le fond s'il veut que le locataire lui règle une indemnité alors qu'il occupe toujours le logement. En théorie, l'occupant ou ex-locataire peut suspendre tout règlement, si le bail est résilié, sans que ce geste ne lui soit reproché. Dans les dossiers concernés, les locataires ont continué à régler une somme mensuelle équivalente au loyer pour démontrer leur bonne foi.

Jusqu'à ce jour la pratique était que l'indemnité d'occupation correspondait au montant du loyer qui aurait été due si le bail n'avait pas été résilié.

⇒ **Celles des bailleurs sociaux :**

Pour ce qui concerne le parc HLM, dans notre dernier rapport d'activité nous abordions la question de la circulaire « Borloo¹⁴ » dont un protocole était en cours d'élaboration. Ce protocole n'est pas encore opérationnel et nous avons pour ce secteur également constaté une modification des pratiques des bailleurs HLM qui ne vont pas dans le sens du locataire. La plupart des bailleurs HLM poursuivent les procédures jusqu'au concours de la force publique et utilise l'autorisation obtenue comme arme de négociation pour obtenir un plan d'apurement avec le locataire.

Les locataires du parc HLM « *ne* » représentent « *que* » 26% des usagers ayant fait l'objet d'un accompagnement.

⇒ **Et les autres :**

A chaque année ces dysfonctionnements ! Nous regrettons que, sur une partie de l'année 2005, il n'y ait pas eu de commissions FSL impayés sur la commune de Villeurbanne ; cela a pénalisé et freiné bon nombre de dossiers. Cette absence n'a pas été comprise des usagers, ni des bailleurs.

Enfin, et pour achever sur une bonne note, nous apprécions le partenariat développé avec le commissariat de Villeurbanne, ainsi qu'avec le service expulsion de la préfecture, les deux étant d'une grande écoute et faisant preuve d'équité et d'empathie.

► **Les résultats :**

A la fin de l'exercice 2005, 42 % des personnes sont toujours en file active (+ 2%). Nous avons relogé 21 personnes accompagnées, soit 23 % (équivalent à 2004), et maintenu dans les lieux 15 personnes accompagnées, soit 16 % (+ 3 %). Nous avons donc solutionné le problème pour 39 % des personnes accompagnées, soit 36 situations.

Malheureusement 9 locataires ont été expulsés, soit 3 de plus que l'année dernière, 5 ont abandonné l'accompagnement (- 6) et 3 (- 4) ont arrêté d'un commun accord¹⁵.

20% des personnes relogées avaient pour motif d'origine un impayé de loyer et 55 % un congé.

71% des relogés l'ont été dans le parc social dont 80 % (+20 %) par le biais des contingents réservataires (en majorité le SIAL). Nous pouvons noter que 3 personnes ont accédé directement à un bailleur social (AXIADE et OPAC du Rhône).

¹² Article 700 du nouveau code de procédure civile qui stipule que « le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation ».

¹³ Le règlement d'un échéancier correspond aux règlements d'annuités dont la date période et le montant est fixe, la dernière échéance soldant la dette et devant être en théorie inférieure ou égale aux annuités, et inférieure à la somme totale des échéances précédentes. Le 23 + 1 respectent la règle des annuités mais la dernière échéance qui doit solder la dette est supérieure au total des sommes versées.

Exemple : impayé de 5000 €. Plan d'apurement en 24 mois avec des annuités de 10 €, le solde à la dernière échéance. $23 \times 10 \text{ €} = 230 \text{ €}$. Le solde sera donc de 4770 €. En procédure civile, la durée maximum d'un échéancier ne peut être supérieure à 24 mois.

¹⁴ La circulaire du 13 mai 2004 relative à la mise en œuvre d'un dispositif d'urgence visant la prévention des expulsions a instauré un terme aux expulsions pour impayé des locataires qui ne sont pas de mauvaise foi, dans le parc social. Cette circulaire ne concerne donc pas les expulsions pour troubles de jouissance et les locataires de mauvaise foi. L'objectif qui est souhaité est le renforcement de la coordination des dispositifs de prévention et de solidarité et le renforcement du partenariat entre les collectivités publiques, les bailleurs et les associations.

¹⁵ Arrêt motivé unilatéralement par l'intervenant ou d'un commun accord avec l'usagé reposant sur un diagnostic partagé.

5 La sous-location

5-1 Le contenu

5-1-1 L'accès :

► L'entretien d'admission :

Il est réalisé en trois phases :

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

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

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

5-1-2 Le suivi à l'installation :

L'outil bail glissant doit permettre de veiller à ce que l'entrée dans les lieux soit favorisée au mieux. Cet accompagnement à l'installation devient une phase primordiale afin d'instaurer une relation de confiance avec le ménage et permettre la meilleure appropriation du logement possible. Ce sont effectivement les premières semaines d'occupation qui permettront de limiter, ensuite, un certain nombre de risques locatifs.

Le suivi est conjointement assuré par la chargée d'accueil de l'AVDL qui s'occupe de tout ce qui concerne la gestion locative sociale, et de l'intervenant social chargé de l'accompagnement social. Il s'agit, dans cette première partie de l'accompagnement, de vérifier plusieurs aspects liés à la gestion, tels que la mise en place de l'Allocation Personnalisée Logement, de l'assurance habitation, de l'ouverture des compteurs EDF-GDF, Eau, de l'emménagement, du changement d'adresse, du suivi postal, des éventuelles mesures liées à la restauration du logement ou encore des installations dites techniques...

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

► L'ouverture du dossier d'ASLL :

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

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

En fonction de la complexité de la situation, des fiches sont constituées pour faciliter l'accompagnement (par exemple, une fiche de suivi budgétaire pour aider le ménage dans la gestion de son budget, etc...).

En 2005, le travail d'accompagnement mené a essentiellement porté sur les axes suivants :

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

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

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

► **Le bilan intermédiaire :**

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

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

5-2 Le bilan de l'activité

L'accompagnement en bail glissant a concerné 12 ménages, soit 2 de plus que l'an dernier. 2 ménages ont pu bénéficier d'un glissement de bail, dont un qui était en bail-glissant depuis 10 ans ! Pour les autres ménages, le prolongement du bail devra permettre d'atteindre les objectifs fixés dans le cadre de l'accompagnement.

Les deux situations bloquées en fin d'année 2004 sont en cours négociation pour lever les blocages.

Nous avons dû gérer un sinistre (incendie) dans un logement en bail-glissant occupée par une femme seule avec 6 enfants. Il a fallu gérer plus de 3 semaines d'hébergement (3 hôtels différents) et soutenir la famille ; cela a mobilisé une bonne partie de l'équipe de l'AVDL, heureusement soutenue par des bénévoles. Finalement un relogement a été possible chez un autre bailleur qui a cependant souhaité maintenir un bail-glissant.

3 nouveaux baux ont été signés cette année :

- Une femme retraitée, de la communauté des Gens du voyage, qui a souhaité se sédentariser pour des problèmes de santé ; étant donné qu'il s'agissait d'un 1er accès au logement, le bailleur a souhaité un bail-glissant pour travailler sur l'appropriation du logement.
- Un couple avec un enfant faisant l'objet d'une procédure d'expulsion dans le parc privé pour impayé de loyer ; la dette était résorbée mais la situation financière restait fragile et un accompagnement budgétaire a été jugé nécessaire.
- Une femme seule avec 2 enfants vivant dans un T5 avec une dette importante de loyer. L'OPAC acceptait un relogement dans un logement adapté à condition que la dette soit résorbée et qu'il y ait un bail-glissant. Le FSL sous condition de relogement a permis de diminuer la dette et l'AVDL a réglé le solde (718,97 €) en mettant en place un plan de remboursement avec la famille. Cette situation demande un investissement très lourd de l'association mais le dispositif bail-glissant trouve là tout son sens.

3 ménages ont par ailleurs été accompagnés en sous-location dans le dispositif ALT (2 dans le parc social, 1 dans le parc privé). 1 ménage est sorti du dispositif pour signer directement son bail avec le bailleur.

De plus, nous avons accepté de prendre le relais de l'accompagnement pour un ménage relogé en bail-glissant par Accueil et Logement, la famille étant en procédure d'expulsion pour impayés de loyer ; les changements intervenus dans la famille, l'implication d'Accueil et Logement, de l'assistante sociale de secteur, de l'ACAL (couverture sous-location), puis de l'AVDL permettent d'envisager un règlement favorable de cette situation.

Les bailleurs avec lesquels nous travaillons sont :

- OPAC de Villeurbanne : 5 baux dont 1 a glissé + 2 logements en ALT dont 1 glissement
- Axiade : 2 baux + 1 accompagnement
- Batigère : 2

- OPAC du Rhône : 1
- SLPH : 1
- ERILIA : 1 qui a glissé courant 2005
- Privé : 1 logement en ALT

Par ailleurs, 3 demandes de bail-glissant n'ont pas pu être honorées faute de place dans le dispositif (l'AVDL touche l'Aide à la Médiation Locative pour 9 logements seulement, or le nombre de baux dépasse déjà ce nombre).

La durée moyenne d'accompagnement avant l'obtention du glissement du bail s'élève à 24 mois mais elle a tendance à s'allonger. Toutefois cette moyenne arithmétique ne doit pas occulter les disparités importantes selon les ménages suivis et selon le bailleur social impliqué.

6 Accompagnement des bénéficiaires du RMI

Durant l'année 2005, **127 ménages bénéficiaires du R.M.I.** ont bénéficié d'un Accompagnement Social Lié au Logement (99 pour une recherche, 28 pour un maintien) et une centaine ont été reçus en Accueil Information Orientation.

Pour les ménages accompagnés, les motifs sont les suivants :

- Hébergement : 41 ménages
- Logement trop petit, surpeuplement : 33
- Dette de loyer : 17
- Foyer : 11
- Bail-glissant AVDL : 7
- Congé pour vente ou reprise : 5
- Logement trop cher : 4
- Habitat précaire : 3
- Logement insalubre : 2
- Dédite : 2
- Litige : 2

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

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

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

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

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

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

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

Enfin, certains bénéficiaires du RMI sont pris en charge dans le cadre d'un bail-glissant ou bénéficient d'une aide dans le cadre du projet Coup d'neuf.

Au total, 44 ménages bénéficiaires du RMI ont été relogés en 2005, plus 5 en logements transitoires. 1 bail-glissant a glissé. 3 ménages ont été expulsés. 55 ménages sont toujours accompagnés début 2006.

7 Coup d'neuf

Compte tenu des difficultés de financements, le projet Coup d'neuf a fonctionné a minima.

Grâce au solde des subventions de la Direction Départementale de l'Équipement et de la Fondation de France, nous avons pu soutenir 5 ménages afin de leur permettre d'effectuer des travaux d'embellissement dans leur logement : prise en charge partiel du montant des fournitures et accompagnement (conseils, négociations avec le bailleur, budget, achats de fournitures...).

Par ailleurs, nous avons essayé de trouver des bénévoles afin de constituer une équipe de « bénévoles bricoleurs », mais la moisson ne fut pas fructueuse !

Nous ne renonçons pas et nous espérons que les efforts faits par le Conseil d'Administration pour une meilleure information de nos actions sur Villeurbanne nous permettrons de sensibiliser des bénévoles prêts à donner un coup de main aux ménages qui en ont besoin.

Nous souhaitons également exploiter la piste du mécénat pour financer l'achat de matériel.