



**Fondation  
Abbé Pierre**  
pour le logement  
des défavorisés

# Au cœur du mal logement

Espace Solidarité Habitat • Bilan d'Activité 2008

Bahia Chaïb, Angèle Couret, Michèle Crémieux, Fadila Derraz,  
Charlotte Duvernois, Agnès El Majeri, Marie Rothhahn, Khady Sissoko,  
Bernadette Valégeas, Stéphanie Wolska, Eric Constantin, Samuel Mouchard  
et Joaquim Soares

Conception, réalisation et illustrations © Niki Picalitos - <http://niki.picalitos.free.fr>

L'Espace Solidarité Habitat,  
établissement de la Fondation Abbé Pierre,

est un **lieu d'accès  
aux droits**

pour le public mal-logé  
de la région parisienne.

**A**u cours de l'année, l'équipe de l'Espace Solidarité Habitat (ESH) a suivi 2800 situations dont 2000 situations nouvelles et 800 situations déjà connues par l'ESH les années précédentes et toujours en cours de résolution. Ce nombre est en augmentatin de 10% par rapport à 2007.

La plupart de ces 2800 situations sont individuelles (soit un ménage) cependant certaines situations sont suivies de manière collective (tout ou partie des occupants d'un immeuble ou d'un hôtel), elles représentent à elles seules 389 ménages pour 24 situations collectives. Le nombre global de ménages appuyés par notre équipe en 2008 est de :

## 3165 ménages

Espace Solidarité Habitat • Fondation Abbé Pierre pour le Logement des Défavorisés  
78/80 rue de la Réunion • 75020 Paris • Tél. : 01 44 64 04 40 • Fax : 01 44 64 04 41  
<http://www.fondation-abbe-pierre.fr> • [esh.fap@fondation-abbe-pierre.fr](mailto:esh.fap@fondation-abbe-pierre.fr)



## L'ACCUEIL UNIQUE

**U**n nouveau mode d'accueil du public a été mis en place, en 2008, de manière à pouvoir répondre aux sollicitations plus nombreuses sans perdre en pertinence dans nos réponses. Toute nouvelle personne qui sollicite l'aide de l'ESH bénéficie d'un entretien téléphonique préalable avec un permanent salarié (à l'exception des sollicitations écrites, courriers ou mail, qui font l'objet d'une réponse écrite).

Lors de l'entretien des conseils sont donnés d'un point de vue juridique et/ou en matière de recherche logement. A l'issue de l'entretien :

- **40%** > des ménages sont reçus immédiatement en rendez vous individuel par une équipe composée de bénévoles de l'ESH et de juristes de la Confédération Générale du Logement pour traiter le problème et suivre la situation;
- **30%** > des ménages sont conseillés sans avoir à se déplacer à l'ESH ;
- **26%** > des ménages sont conseillés et invités à nous recontacter ultérieurement en fonction de l'évolution de leur situation ;
- **4%** > des ménages sont réorientés sur des structures plus adaptées.

A noter que les rendez-vous dans le cadre de la Permanence de Prévention des expulsions (assignation pour impayés) qui se faisaient en Maison de Justice et du Droit ou en Point d'Accès au Droit vont, dès 2009, être donnés également à l'ESH.

**Accueil du public** Pour toute nouvelle demande, la permanence téléphonique est ouverte au public les après-midi de 14 à 17h du mardi au vendredi au 01 44 64 04 40.

## PROBLÉMATIQUES TRAITÉES

**C**haque situation des ménages reçus en rendez-vous individuel fait l'objet d'une analyse juridique avec un accompagnement si nécessaire dans une phase contentieuse en collaboration avec un réseau d'une quinzaine d'avocats. Parmi ces ménages, nombreux sont ceux aussi qui font l'objet de conseils en matière de recherche de logement. Exceptionnellement, certains ménages ont pu bénéficier d'un soutien financier de notre part (participation au frais de procédures, par exemple).

### HABITAT INDIGNE

L'action en matière de lutte contre l'habitat indigne se fait soit directement par l'ESH ou dans le cadre du programme national SOS Taudis mené par la Fondation Abbé Pierre avec quatre associations partenaires (API-CED, HSD, Freha et Relais Habitat).

En 2008, nous avons suivi 66 nouvelles situations et continué de suivre 77 situations des années précédentes. Dans le cadre de nos actions, nous interpellons les bailleurs (procédures à l'amiable ou au contentieux) pour leur rappeler leurs obligations : obligations de délivrer un logement décent, de respecter la suspension des loyers ou des baux en cas d'arrêt préfectoral, d'assurer l'hébergement ou le relogement si nécessaire... Nous avons également agi pour que soient interdits à la location des locaux de quelques mètres carré. Nous avons saisi les autorités compétentes en cas de difficultés.

### DETTES DE LOYER

La Permanence de Prévention des Expulsions a reçu, en 2008, 486 nouveaux ménages, et continué à suivre 341 ménages reçus en 2007 et 130 des années précédentes (2005 et 2006). Nous informons et accompagnons les locataires, faisons le lien avec les autres acteurs, dont les travailleurs sociaux, pour une plus grande cohérence dans le suivi autant lors de la phase précontentieuse (par des contacts auprès des bailleurs ou la mise en place de médiation locataires/bailleurs) que lors de la phase contentieuse (en lien avec notre réseau d'avocats) voire lors des fins de procédure.

La part de locataires ayant des ressources supérieures à un SMIC continue d'augmenter, ce qui nécessite d'inventer de nouvelles formes d'accompagnement pour ce public exclu de l'aide juridictionnelle, avec l'aide de nos bénévoles.

Le public retraité est également en part croissante. Par ailleurs, l'impayé s'accompagne souvent d'une autre problématique à prendre en considération et qu'il faut traiter en parallèle (habitat indigne, congé, troubles de voisinage, défaut d'assurance...).

L'action et la formation des avocats et la rencontre de partenaires, tels que les magistrats, permet parallèlement de faire avancer la jurisprudence et de continuer

# PROBLÉMATIQUES TRAITÉES

la sensibilisation à tous les aspects de la prévention des expulsions locatives.

L'ESH est membre du comité de la charte de Prévention des expulsions de Paris.

## CONGES - EXPULSIONS

Dans ces situations, les objectifs principaux restent de se maintenir dans les lieux ou d'obtenir des délais en attente d'un logement définitif lorsque le relogement est juridiquement impossible. Pour ce qui est des congés, après vérification des éléments, il s'avère que :

- 48% seulement sont valides ;
- 27 % sont nuls ;
- 23% sont contestables.

Lorsque le congé est contestable, nous aidons le locataire à faire valoir ses droits à l'amiable ou au tribunal si nécessaire.

Dans le cas d'un congé délivré et non contestable, l'action de l'ESH consiste à obtenir des délais. Ceci permet au ménage de gagner du temps afin de trouver un autre logement ou un hébergement.

Nous recevons également de nombreuses personnes sans droit ni titre (transfert ou signature d'un bail impossible, jugement d'expulsion déjà rendu). Dans ces situations, souvent complexes où les familles sont en grande détresse, nous mettons tout en œuvre pour proposer des solutions afin de retarder ou d'éviter les expulsions et les condamnations pécuniaires trop lourdes.

## AIDE AU RE-LOGEMENT

Tous les ménages reçus à l'ESH bénéficient de conseils en matière de recherche de logement dès le premier entretien individuel. En 2008, l'ESH s'est mobilisé dans le cadre de la mise en œuvre du Droit au Logement Opposable, selon 3 axes d'intervention :

**Accompagnement du public** : 400 ménages accompagnés dans la procédure (aide à la constitution du dossier ou pour le recours contentieux au tribunal administratif).

**Participation aux commissions DALO** à la Préfecture de Paris qui ont lieu toutes les semaines.

Large **diffusion de l'information** relative au droit au logement opposable : matinées de formation sur la loi dalo qui ont réuni environ 200 personnes (ces formations se poursuivront en 2009) ; participation au passage du bus dalo à Paris ; participation à la formation des avocats parisiens volontaires à l'Aide Juridictionnelle dans le cadre des recours du 1er décembre.

## LITIGES AVEC L'HOTEL

62 établissements ont été suivis en 2008 à la demande d'un ou plusieurs occupants en litige avec l'exploitant de l'hôtel, sur 9 de ces hôtels, le litige concerne l'ensemble des occupants. Il s'agit sou-

vent de faire face à des demandes de quitter les lieux sans délais de la part d'exploitant peu scrupuleux voire d'obtenir la réintégration dans les lieux. Notre action est au départ de rappeler ses obligations à l'exploitant mais une phase contentieuse est, dans la plupart des cas, nécessaire.

Nous avons obtenu 8 décisions de justice en 2008 (du référé à l'arrêt de la cour d'appel). Il est à noter, que les juges ont reconnu l'obligation pour l'exploitant de proposer des chambres répondant aux critères du logement décent.

## LUTTE CONTRE LA DISCRIMINATION

Nous nous sommes engagés, dès 2005, dans un programme européen EQUAL nommé *ATECCOD - Agir sur les Territoires pour l'Egalité des Chances et Contre les Discriminations*- programme piloté par l'Union régionale CFDT Ile de France. Dans le cadre de ce programme qui s'est terminé fin 2008, nous avons mis en place un **module de sensibilisation en direction des acteurs du logement** (au total, ce sont 120 personnes qui ont participé à cette action de sensibilisation au cours du programme) et poursuivi la **permanence pour les victimes de discriminations dans le logement** au sein de l'Espace Solidarité Habitat.

Une trentaine de ménages a été accompagnée dans le cadre de cette permanence qui a pour mission de conseiller et d'accompagner les ménages s'estimant victimes de discrimination dans leurs démarches (sensibilisation des bailleurs privés/publics sur le risque de discrimination, saisie de la HALDE, dépôt de plainte, etc.). Plus d'un tiers des situations ne relève pas d'une discrimination ou est difficilement qualifiable faute d'éléments suffisants. Par contre, huit ménages ont pu saisir la HALDE. Les critères selon les critères d'origine/nationalité/couleur de peau (5 pers.) ; de mode de vie (1 personne représentant les gens du voyage) ; d'orientation sexuelle (1) ; de la situation familiale (1) et du handicap (1).

Nous sommes toujours en attente des résultats des procédures engagées par les familles (saisine de la Halde ou dépôt de plainte).

Dans le cadre de la "Semaine de l'Egalité" initiée par le Conseil Régional d'Ile de France, la Fondation Abbé Pierre et la CFDT Ile-de-France, partenaires d'un projet de lutte contre les discriminations, ont organisé une rencontre-débat le vendredi 5 décembre 2008. Cette rencontre qui s'intitulait : **"Discrimination par le logement: mythe ou réalité ?"** a rassemblé environ 70 personnes. L'événement avait pour objectif de présenter, dans un premier temps, les activités menées par les deux partenaires du projet, puis d'échanger avec des spécialistes de la thématique (sociologue, élu, etc..) et les participants afin d'envisager des pistes d'action.

## PROFIL DES MÉNAGES

Si nous reprenons les **cinq dimensions** que recouvre le mal-logement pour la Fondation Abbé Pierre, les situations rencontrées à l'ESH concernent :

- 54% > difficulté de maintien ;
- 26% > absence de logement ;
- 11% > manque de confort et Insalubrité ;
- 10% > difficulté d'accès ;
- 2% > mobilité difficile et « assignation à résidence ».

La **répartition géographique** est la suivante :

- 80% > Paris ;
- 12% > départements limitrophes (92/93/94) ;
- 5% > autres départements (77/78/91/95) ;
- 2% > hors Ile de France ;
- 1% > non identifié.

38% des ménages nous sont orientés par un travailleur social.

Ils s'adressent à l'ESH car :

- 27% > cherchent un logement définitif ;
- 26% > se retrouvent avec une dette de loyer (avant audience) ;
- 13% > sont déjà en procédure d'expulsion ;
- 11% > ont reçu un congé ;
- 6% > dénoncent leur condition indigne de logement ;
- 6% > doivent régler un autre problème locatif.

La **composition familiale** est la suivante :

- 37 % > personnes seules ;
- 27 % > couples avec enfants ;
- 26 % > familles monoparentales ;
- 6 % couples sans enfants ;
- 4% ménages composite.

Ils sont 75% dans le **parc privé**, dont :

- 51% > locataires en titre (loi de 89 ou 48) ;
- 21% > hébergés ;
- 15% > à l'hôtel ;
- 12% > sans droit ni titre.

Ils sont 22% à vivre dans le **parc public**, dont :

- 60% > locataires HLM ;
- 14% > sans droit ni titre ;
- 12% > hébergés ;
- 14% > en résidence ou foyer.

Moins de 2% sont dans des situations de non-logement (caravane, sdf, cave aménagée...).

L'**activité des ménages** est :

- 53% > au moins un salaire ;
- 28% > en recherche d'emploi ;
- 11% > dispensés de recherche d'emploi ;
- 8% > inactifs (retraité, étudiant, au foyer).

## MISSION EN IDF

La mise en œuvre de la mission Ile de France s'est traduite en 2008 par la création d'un poste et une réorganisation au sein de l'ESH, notamment la nomination d'un responsable.

L'embauche de la directrice de la mission Ile de France a été effective début décembre, ce qui permettra d'engager avec l'ensemble de l'équipe, les actions régionales d'essaimage, d'interpellation et de sensibilisation dès 2009.

## BÉNÉVOLES

L'action menée en faveur des populations en difficulté et mal logées ne pourrait se faire sans la forte implication du personnel bénévole à l'E.S.H. Ce sont environ 21 bénévoles qui en 2008 ont contribué à solutionner les problèmes rencontrés par les ménages qui nous ont sollicité pour une aide. Accueillants, visiteurs à domicile, aide au remplissage des dossiers d'aide juridique requiert des qualités humaines mais aussi des compétences techniques dans le domaine social, juridique et technique qui n'auraient pas pu être remplies sans l'aide dévouée des bénévoles.

## EN SAVOIR PLUS

Vous pouvez également télécharger nos bilans complets par problématique sur le site de la Fondation Abbé Pierre :

[www.fondation-abbe-pierre.fr](http://www.fondation-abbe-pierre.fr)

(> Actions > Orienter les mal-logés).

Vous pouvez également avoir de plus amples informations en consultant le site d'information créé par la Fondation Abbé Pierre et le Secours Catholique sur le droit au logement opposable :

[www.infodalo.fr/](http://www.infodalo.fr/)

et le site de Jurislogement, lieu d'échange et de construction juridique au service du Logement :

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