



ESPACE SOLIDARITE HABITAT

DROITS DES OCCUPANTS EN HABITAT INDIGNE

BILAN 2008

L'Espace Solidarité Habitat (ESH), établissement de la Fondation Abbé Pierre, est un lieu d'accès aux droits pour un public mal-logé de la région parisienne.

A ce jour, ses principales missions sont :

La prévention des expulsions locatives ;

L'accès aux droits des occupants ;

La protection des occupants en hôtels meublés ;

L'aide à la recherche d'un nouveau logement ;

La lutte contre les discriminations ;

L'accès aux droits spécifiques des occupants en logements indignes ou indécents.

Pour la Fondation Abbé Pierre, les mauvaises conditions de logement (manque de confort et insalubrité) sont une des cinq dimensions que recouvre le mal-logement¹.

Avec la crise du logement et malgré l'arsenal juridique et réglementaire existant pour éradiquer ce parc, le marché de l'habitat indigne reste une réalité notamment pour tous ces ménages qui face à une absence d'autres choix, sont amenés à vivre dans des conditions indignes.

Depuis plusieurs années, l'Espace Solidarité Habitat (ESH), établissement de la Fondation Abbé Pierre, a développé une mission autour de l'accès aux droits des occupants en logement indigne ou indécents. Ce service est gratuit pour les ménages.

L'accompagnement proposé par l'ESH consiste à faire appliquer le droit et à assurer la protection des occupants en situation de mal-logement essentiellement au regard d'infractions relatives à la réglementation sur le logement (Insalubrité / Péril /

Sécurité des Etablissements recevant du public ERP / Décence)² du Code Civil, du Code de la Santé Publique ou du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cependant, l'expérience nous montre que l'accompagnement ne peut se résumer à une réponse juridique car les ménages, régulièrement confrontés à des obstacles et à des contradictions dans le cadre de ces procédures, ont plutôt tendance à baisser les bras. L'équipe de l'ESH doit alors aussi pouvoir redonner confiance aux occupants.

L'équipe de l'ESH qui suit ces ménages se compose de bénévoles et permanents de la Fondation Abbé Pierre, assistés de juristes de la Confédération Générale du Logement Union Parisienne (CGL-UP). L'équipe travaille, dans le cadre de cette mission, en partenariat également avec une dizaine d'avocats différents.

¹ Les quatre autres sont la privation de logement, les difficultés d'accès ou de maintien dans le logement et les difficultés de mobilité résidentielle.

² Les personnes confrontées à une difficultés en ERP font l'objet d'un Bilan spécifique sur « La protection des occupants en hôtels meublés »

1. LES SITUATIONS ET LES MÉNAGES SUIVIS PAR L'ESH EN 2008

Le nombre de situations

En 2008, 220 situations ont fait l'objet d'une attention particulière au titre de l'habitat indigne par l'équipe de l'ESH mais au regard de la demande du ménage ou de l'urgence, ce sont **126 situations suivies dans le cadre de la mission *Accès aux droits des occupants en logements indignes ou indécents*** (augmentation de 22% par rapport à 2007) soit 375 ménages. Les autres situations ont pu faire l'objet d'un suivi par un autre secteur de l'ESH (Prévention des expulsions , Droits des occupants en Hôtels Meublés ...) ou d'une association tiers.

Parmi ces 126 situations :

94 sont traitées de manière individuelle (aucun autre ménage suivi pour la même problématique dans l'immeuble).

26 sont traitées de manière individuelle mais plusieurs situations sont suivies dans le même immeuble par l'ESH, ces 26 ménages sont réparties sur 10 adresses différentes.

6 sont collectives, l'action menée et les conseils donnés par l'ESH concernent l'ensemble des ménages de l'immeuble soit environ 255 ménages environ au total sur ces 4 adresses.

En 2008, nous avons été saisis sur 69 nouvelles situations et nous avons au cours de l'année clôturé 64 situations. La moitié des situations est suivie sur plusieurs années :

Date de démarrage du suivi des 126 situations	
2004 - 2005	8 %
2006	12 %
2007	26 %
2008	54 %

L'orientation

	Situations concernées
services sociaux	37 %
connaissance ou une recherche personnelle	24 %
association	21 %
Opérateurs/ Acteurs de terrain dans la lutte contre Habitat Indigne	13 %
autre	5 %

La composition familiale

	Situations concernées
couples avec enfant(s)	35 %
personnes seules	32 %
familles monoparentales	20 %
couples sans enfant	7 %
autre (plusieurs générations ou adultes d'une même famille..)	6 %

La part des personnes seules a fortement augmenté en 2008 dans le nombre de situations suivies (+8 points)

La localisation des situations

L'augmentation du nombre de situations suivies entre 2007 et 2008 s'est traduit par plus d'arrondissements touchés sur Paris (16 contre 12 en 2007). et surtout plus de communes en Ile-de-France (11 situations en 2008 contre 1 en 2007).

Sur Paris

Paris 02	43 rue Saint Sauveur 10 rue des Jeuneurs	185 rue Saint Denis
Paris 03	16 rue Saint Gilles	
Paris 04	7 rue Geoffroy l'Angevin	
Paris 06	70 rue d'Assas	
Paris 09	51 rue de Douai	
Paris 10	1 rue Alexandre Parodi 67 rue du Château d'Eau 30 rue d'Enghein	52 rue du Faubourg Poissonnière 208 rue du Faubourg St Denis
Paris 11	175 rue du Fg Saint Antoine 90 rue du Faubourg du Temple 11 rue de la Fontaine au Roi 56 rue de la Fontaine au Roi 18 rue de la Forge Royale 6 rue des Goncourt 1/3 rue Louis Bonnet 18 pass. Gustave Lepeu	160 rue Oberkampf 37 rue de l'Orillon 4 rue Popincourt 106 rue St Maur 216 rue Saint Maur 10 rue des Trois Bornes 6 rue Jules Vallès 38 Bd Voltaire
Paris 12	12 rue de la Brèche aux loups 57 rue Claude Decaen	14 rue des Fonds Verts 69 Bd Poniatowski (collectif)
Paris 13	150 Bd Vincent Auriol (collectif) 31 bd Auguste Blanqui	
Paris 14	20 rue de l'Aude 16 rue Morère	
Paris 15	88 rue Castagnary	
Paris 16	1 rue Auguste Maquet 5 villa Mozart	16 rue Ranelagh
Paris 17	28 rue Davy 12 rue Emile Level	68 rue de la Jonquière
Paris 18	52 bd Barbès 32 bd Barbès 59 rue Belliard 6 rue Capitaine Madon 47 rue de Clignancourt 76 rue de Clignancourt 31 rue Durantin 3 rue Ernestine 3 cité Germain Pilon 10 cité Germain Pilon 8 rue Labat 6 rue Lambert 31 rue Letort 32 rue Letort 9 rue Léon	79 rue des Martyrs 66 rue Marx Dormoy 70 rue Myrha 40 rue Philippe de Girard 46 rue des Poissonniers 74 rue des Poissonniers 83 rue des Poissonniers 85 rue des Poissonniers 105 rue des Poissonniers 23 av. de la Porte d'Aubervilliers 81 rue Riquet 7 rue des Roses 8 villa Saint Michel 32 rue des Trois frères
Paris 19	66 rue Curial 1/2 passage Goix 90 Quai de la Loire 16 rue Lally-Tallendal	16 rue de Meaux 23 rue de Meaux 13 rue de Romainville
Paris 20	50 rue d'Avron 8 rue de Bagnolet 99 rue des Couronnes (collectif) 209 rue -Davout 5 rue de la Duée 13 pass Fréquel 93 avenue Gambetta 60 rue Haxo 12 rue Jouye Rouve (9 ménages)	10 rue de Lesseps 95 rue Julien Lacroix (collectif) 25 rue des Panoyaux 46 rue des Pyrénées 139 rue des Pyrénées 26 rue Ramus 3 rue du Sénégal 4 rue de Terre Neuve 45 rue de Tourtille 14 rue de Vitruve

En Ile-de-France

Hauts-de-Seine	Asnières , 21 rue des Parisiens
Seine-Saint-Denis	Aubervilliers, 2 rue du Tournant le Blanc Mesnil , 32 av de Bal Abbes le Blanc Mesnil , 25 av Paul Vaillant Couturier Drancy, 36 rue Georges Guynemer Montreuil , 72 Bd Jeanne d'Arc Noisy le Sec ,11 av Gallieni Pantin, 165 rue Jean Lolive Romainville ,105 rue de la République
Val-de-Marne	Vincennes , 14 avenue du Château
Val d'Oise	Cergy Préfecture, 9 rue du Ponceau

Les loyers et les surfaces

De 100 euros à 774 euros par mois CC, la moyenne des loyers demandés aux ménages suivis à l'ESH dans le cadre de « *L'accès aux droits des occupants en logements indignes ou indécents* » est de **407 euros par mois**. Quand ils y ont droit, les aides aux logements dont bénéficient les ménages vont de 71 euros à 610 euros pour une moyenne de 291 euros par ménage.

La surface habitable³ des « logements » occupés par les ménages va de 4 m² à 46 m² soit une moyenne de 20,4 m². 12% des situations suivies concernent des logements dont la surface est inférieure au 9m² obligatoire.

Sachant que le prix moyen des loyers sur Paris est de 21 euros/m², on constate que pour 80% des ménages suivis par l'ESH, leur loyer est au-dessus de cette moyenne.

Les logements sont généralement de petits logements, nous avons 65% de logements d'une seule pièce, 31 % logements de deux pièces et seulement 3% de trois pièces.

Alors que la sur-occupation touche toujours autant de ménages qu'en 2007, la part des ménages touchés par une sur-occupation majeure a augmenté de 7 points pour passer à 23% (nous avons retenu comme critère le nombre de pièces par occupant⁴ et non pas la surface).

Le statut locatif : 75% ont un titre locatif en cours (loi de 89 vide ou meublé), les 15% restant sont Sans Droit ni Titre, hébergés sans cohabitation, « sous locataires »...

La dangerosité des logements indignes : Forte Humidité et installation électrique hors normes...

Les revêtements des murs et des plafonds sont pour la plupart dégradés à très dégradés par une forte humidité avec des causes multiples : dégât des eaux , fuite sur une descente commune (eaux usées et eaux pluviales) encastrée dans le mur du logement, mauvaise étanchéité de la couverture... A ces causes, s'ajoutent souvent la non-isolation de la quasi totalité des murs exposés au froid (qui donnent sur les façades ou sur la cage d'escalier), quand ils ne sont pas eux-mêmes fissurés, et une ventilation naturelle ou mécanique insuffisante voire inefficace pour éviter la condensation.

³ Pour certaines de ces surfaces, les chiffres devraient être, en plus, revus à la baisse puisqu'en effectuant des relevés au domicile des personnes, nous avons pu constater que certains bailleurs n'hésitent pas à les « gonfler ».

⁴ occupation normale correspond à un nombre de pièces équivalent au nombre de personnes, sur-occupation s'il manque une pièce, sur-occupation majeure s'il manque deux pièces, sous occupation deux pièces de plus que le nombre de personnes.

L'installation électrique est souvent vétuste, hétéroclite voire dangereuse : fusibles en porcelaine mal fixés, disjoncteur différentiel mais sans fusible de protection des circuits, interrupteurs en PVC avec des plaques métalliques, conducteurs en fil coton conservés dans les parties encastrées, sortie de fils au dessus des douches, nombre insuffisant de prises obligeant le locataire à utiliser des raccords multiples, raccordements à la terre inexistantes...

Les fenêtres anciennes sont difficiles, voire impossibles à ouvrir (et fermer). Elles n'assurent généralement plus l'étanchéité à l'eau et provoquent des déperditions de chaleur importantes. Quand elles ont été remplacées, certaines ne comportent pas d'entrée d'air ; pour d'autres, les calfeutrements sur les tableaux extérieurs et les appuis n'ont pas ou mal été effectués, conduisant à créer de véritables entonnoirs pour l'eau, qui continue à s'infiltrer en allège de la fenêtre. Sur certaines fenêtres, l'absence ou le mauvais état de garde-corps ajoute un risque pour la sécurité des occupants, notamment les enfants.

Les mouvements de l'immeuble, les travaux effectués au fil des ans par les (co)propriétaires sans beaucoup de contrôles ou encore des infiltrations répétées entraînent des désordres sur le gros œuvre : affaissements de planchers, décollements de cloisons, chutes de matériaux.

Le propriétaire peut avoir loué sans installation de chauffage fixe ni mobile. Les occupants vont alors se chauffer avec des radiateurs mobiles sur des prises électriques qui parfois ne permettent pas de se brancher dans des conditions de sécurité suffisantes. D'autres vont utiliser des poêles à fioul qui en produisant de la vapeur d'eau vont contribuer à alimenter la condensation.

Des logements qui n'en sont pas

Au delà des aspects techniques, nous avons, en 2008, suivi des ménages qui ont signé des contrats de location dans des locaux minuscules : 2,5m sur 1,4m soit **3,5m²** dans le 16^e loué à 180 euros par mois ou encore **4,10 m²** dans le 10^e loué 250 euros par mois... Nous avons eu également plusieurs cas de ménages, notamment en Ile de France, vivant dans des **anciens garages, annexes de pavillons** aménagés en logement .

Les procédures en cours sur les logements ou immeuble au 31/12/08

Procédures en cours	Situations concernées
Arrêté d'insalubrité	27 %
Injonction pour insalubrité	25 %
Arrêté de Péril	9 %
Injonction pour péril	8 %
Arrêté « locaux impropres » (article L. 1331-22 du Code de la Santé Publique)	7 %
Aucune	23 %

Sur les adresses où aucune procédure n'est en cours ou envisagée, pour autant, les logements ne peuvent pas être considérés comme décents.

14% des adresses parisiennes suivies par l'ESH figurent dans la Convention Publique d'Aménagement (mission confiée à la SIEMP⁵).

⁵ Société Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Paris

2. LES ACTIONS MENÉES ET LES RESULTATS OBTENUS

Avoir une vision globale de la situation et travailler avec des associations partenaires

Pour chaque nouvelle situation, avant de définir les actions à mener, l'équipe de l'ESH étudie avec le ménage sa demande réelle. Ensuite, l'équipe de l'ESH examine attentivement la situation locative de l'occupant (type de bail, bail en cours, congé donné, congé contestable, impayés de loyer, assurance habitation à jour...), essaye d'avoir le maximum de précisions sur l'état du logement et également sur les démarches et procédures déjà en cours.

Pour définir précisément l'aide que peut apporter l'ESH, une visite à domicile est souvent nécessaire. Une visite à domicile peut, parfois, avoir un caractère plus technique notamment pour déterminer les causes des désordres et les travaux à réaliser.

Pour connaître les procédures et démarches en cours, les principaux partenaires contactés sont les services sociaux, les services techniques (Ville, Préfecture ou Préfecture de Police) et les opérateurs mandatés par la collectivité pour intervenir sur l'habitat indigne et la lutte contre le saturnisme.

Dans 60% des situations suivies, l'accès aux droits des occupants nécessite d'avoir recours à un avocat. L'équipe de l'ESH accompagne alors le ménage dans ses démarches administratives (dépôt d'un dossier d'Aide Juridictionnelle) et transmet à l'avocat toutes les pièces nécessaires pour assurer la défense de son client. Une aide financière ponctuelle et exceptionnelle peut être accordée par l'ESH pour prendre en charge une partie des frais (huissier, avocat, avoué, expert...).

Depuis novembre 2007, certaines des situations particulièrement complexes sont suivies dans le cadre du **programme national SOS Taudis** initié par la Fondation Abbé Pierre. Ce programme SOS Taudis a ainsi permis de partager le savoir faire et les connaissances acquises par l'ESH avec 4 associations à savoir: **APICED, FREHA, HSD et RelaisHabitat**. Le programme SOS TAUDIS a permis d'ajouter une plus value au travail jusque-là mené en direct par l'équipe de bénévoles et salariés de l'ESH sur la problématique de l'Habitat Indigne. Il a également donné la possibilité d'effectuer un réel travail d'enquête auprès des bailleurs indécents et un accompagnement pratiquement au quotidien des ménages suivis. Fin 2008, ce sont 22 situations sur le 126 qui ont été suivies par une des 4 associations .

En 2008 également, plusieurs signalements ont été adressés au Procureur chargé des Affaires indignes sur Paris ou à la Brigade de Gendarmerie sur la Seine-Saint-Denis pour engager des poursuites pénales contre des bailleurs indécents.

Les problématiques principales traitées

Problématiques	Situations concernées
Occupant d'un logement qui malgré un arrêté d'insalubrité ou de péril a continué de payer le loyer principal ou à des difficultés à faire valoir la suspension de son bail...	33 %
Occupant dans un logement présentant un risque pour sa santé ou sa sécurité qui n'arrive pas à obtenir des travaux , voire pour certains qui reçoit, à la place, une demande de quitter le logement ou qui est confronté à une modification des termes du contrat après travaux.	17 %

Occupant d'un logement indécents à qui le propriétaire demande ou a demandé de partir (congé – demande orale – expulsion hors impayés) sans jamais tenter de remédier aux désordres dénoncés.	17 %
Occupant pour qui le relogement s'impose au regard de l'état de son logement (ou du devenir de l'immeuble) ou de son état de santé.	16 %
Occupant qui a utilisé le «non-paiement» comme moyen de pression pour obtenir des travaux et qui, en réponse, est ou a été assigné par le bailleur en expulsion en demandant au juge l'acquisition de la clause résolutoire.	6 %
AUTRE Occupant rencontrant des « difficultés » avec les opérateurs de lutte contre l'habitat indigne Occupants d'un immeuble « squatté » abandonné ou racheté par des marchands de biens Accompagner les occupants dans leur obligation d'entretien du logement	10 %

Les actions menées et les résultats obtenus

Problématique 1 : Occupant d'un logement qui **malgré un arrêté d'insalubrité ou de péril** a continuer de payer le loyer principal ou à des difficultés à faire valoir la suspension de son bail...

42 situations concernées dont 36 toujours en cours fin 2008.

Actions menées

L'ESH interpelle par courrier le bailleur pour demander le remboursement des sommes perçues et/ou rappeler la « suspension » du bail et faire cesser les pressions exercées pour dissuader ou empêcher les occupants d'accéder à leurs droits.

A défaut de réponse ou d'entente avec le bailleur (médiation possible), l'ESH accompagne l'occupant devant les tribunaux pour faire valoir ses droits en partenariat avec un avocat du réseau.

Résultats obtenus

En 2008, **140 846 euros** ont été obtenus par décision de justice au titre des loyers à rembourser dans 9 situations d'où **une moyenne de 15 650 euros par situation**. Pour mémoire, en 2006, 127 048 euros avaient été obtenus et 76 172 euros en 2007.

Difficultés rencontrées

De nombreux bailleurs en copropriété contestent le remboursement des loyers en arguant du fait que les désordres (à l'origine de l'arrêté sur l'immeuble) ne concernent pas leur logement. C'est oublier que les désordres des parties communes relèvent de la **responsabilité indivise de l'ensemble des copropriétaires (droit de la copropriété)**.

Certains contestent sur la date de prise de l'arrêté et l'application des dispositions législatives : la Cour d'Appel dans son arrêt du 9 septembre 08, a confirmé le jugement sur la suspension des loyers depuis le 15 décembre 2000 (en application des dispositions prévues par la loi n°2000-1208) alors que l'arrêté d'insalubrité remédiable était antérieur (octobre 2000).

Dans les cas où le juge condamne le bailleur à rembourser les loyers, l'exécution de la décision peut être longue et difficile (bailleur « insolvable », bailleur qui a déménagé...). Face à ces difficultés, certains ménages finissent par accepter le remboursement partielle des sommes.

Problématique 2 : Occupant dans un logement indécemment qui **n'arrive pas à obtenir des travaux**, voire pour certains qui reçoit, à la place, une demande de quitter le logement ou qui est confronté à une modification des termes du contrat après travaux.

22 situations concernées dont 9 toujours en cours fin 2008.

Actions menées

L'ESH interpelle, par courrier, le bailleur sur ses obligations de :

- délivrer un logement décent (loi du 6 juillet 89 modifiée par la loi du 13 décembre 2000) et en bon état d'usage et de réparation (loi du 6 juillet 1989) ;
- ou de réintégrer ses locataires après les travaux.

Si nécessaire, l'ESH alerte les services compétents en matière d'insalubrité et péril, mais surtout l'ESH interpelle ces services pour poursuivre les procédures à la suite de mises en demeure qui n'ont jamais été suivies de travaux. A ce titre, l'équipe de l'ESH rencontre tous les deux mois, l'équipe du Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris.

Résultats obtenus

La fin du suivi de ces situations, en 2008, se répartit en 2 catégories:

- pour moitié, les travaux sont réalisés et les occupants continuent de vivre dans leur logement ;
- pour moitié, les occupants ne donnent plus suite à leur demande ou quittent leur logement.

Difficultés rencontrées

Lorsqu'un ménage souhaite obtenir des travaux, cette demande est souvent liée à d'autres droits et obligations non respectées qui allongent la durée de suivi du dossier (dettes, congé, remboursement de frais divers...).

Après réalisation de travaux, certains bailleurs n'hésitent pas à pratiquer une augmentation de loyer substantiel que les ménages finissent par accepter:

La famille V. vit dans un logement sans chauffage, avec des problèmes d'évacuation d'eau, des fuites régulières, un réseau électrique hors norme. Le loyer était de 500 euros. Après travaux, le propriétaire demande la signature d'un nouveau bail avec un nouveau loyer de 900 euros CC.

Les ménages ont souvent sollicité le Service Technique de l'Habitat ou les services de la Préfecture de Police qui vont adresser au bailleur des mises en demeure qui pourtant ne sont pas suivies de travaux malgré une deuxième voire une troisième mise en demeure. Les ménages n'ont encore que trop rarement les conclusions de ces services envoyés au bailleur, ils ne savent pas ce qu'il y a à réaliser dans leur logement.

Problématique 3 : Occupant d'un logement indigne à qui le **propriétaire demande ou a demandé de partir** (congé – demande orale – expulsion hors impayés) sans jamais tenter de remédier aux désordres dénoncés ou justement après avoir exécuter les travaux.

22 situations concernées dont 13 toujours en cours fin 2008

Au regard de l'ensemble des situations suivies en 2008, cette problématique a plus que doublé en pourcentage par rapport à 2007. Pour illustrer cette problématique, nous prendrons l'exemple de M N. :

Depuis 1981, le couple N. vit dans un 25m2 avec WC sur le palier. Suite à une vente, un nouveau bail est signé le 23/10/07 moyennant une augmentation de loyer qui passe de 570 au trimestre à 530 euros par mois! Peu de temps après, le WC du palier est récupéré par le voisin qui est devenu propriétaire, la famille utilise alors le WC du 1er quand la

propriétaire le permet...Nous accompagnons la famille dans ses démarches pour obtenir des WC intérieurs ce qui est fait en juin 08 (même si la porte ouvre sur la cuisine) . La propriétaire augmente de 100 euros de loyer que naturellement nous contestons. M continue donc de payer son loyer normalement, en janvier 2009, il lui est adressé en congé pour reprise....

Actions menées

L'ESH interpelle, par courrier, le bailleur sur ses obligations de délivrer un logement décent et conteste les congés donnés quand cela est possible. Nous travaillons en étroite collaboration avec le réseau d'avocats quand le ménage est assigné pour validation de congé pour faire reconnaître le caractère frauduleux de la demande de quitter les lieux.

Parfois, le propriétaire peut mettre ses menaces à exécution sans décisions de justice. Il s'agit alors de réagir rapidement pour demander la réintégration dans les lieux.

Résultats obtenus

Dans son jugement du 15 juin 2006, le juge, vu le rapport de l'expert, condamne les propriétaires de Mme N. à achever les travaux de mise en conformité sous astreinte. Rien ne bouge et un congé pour reprise est délivré à Mme pour le 31 décembre 2006. Début 2008, Mme N. reçoit une assignation en validation de congé, le 20 novembre 2008, le juge déclare la demande recevable mais retient le caractère frauduleux du congé.

Difficultés rencontrées

La principale difficulté réside naturellement dans la reconnaissance par un juge d'un congé donné de manière frauduleuse. Pour ceux victimes de bailleur indélicat, il est souvent long et parfois coûteux de demander une réintégration.

Problématique 4 : Occupant pour qui le relogement s'impose au regard de l'état de santé d'un des occupants ou de l'état de son logement ou du devenir de l'immeuble.

20 situations concernées dont 14 toujours en cours fin 2008.

Actions menées

Quand un ménage est logé dans des conditions totalement indignes, l'action de l'ESH consiste alors à l'aider à sortir de ce logement en suivant la mise en oeuvre et l'application des dispositions réglementaires et législatives qui devraient s'imposer (relogement suite à une interdiction à l'habitation ou dans des locaux par nature impropres à l'habitation).

Résultats obtenus

Dans le cadre de cette problématique, 8 ménages ont obtenu un relogement en logement HLM dans l'année 2008.

Difficultés rencontrées

Si on constate que les occupants des logements déclarés impropres à l'habitation sont relogés dans le parc HLM « assez rapidement », il nous semble que ces situations soient difficiles à repérer. Les ménages s'adressent à nous très longtemps après être entrés dans les lieux.

Problématique 5 : Occupant qui a utilisé le «non-paiement» comme moyen de pression pour obtenir des travaux et qui, en réponse, est ou a été assigné par le bailleur en expulsion en demandant au juge l'acquisition de la clause résolutoire

8 situations concernées dont 6 toujours en cours fin 2008.

Attention : Au sein de l'ESH, la permanence « Accès aux droits des occupants en habitat indigne » n'a pas vocation à suivre les ménages assignés au tribunal et qui habitent en logement indigne, ce suivi est assuré par le secteur de « la Permanence Prévention Expulsion » qui a accompagné 48 autres ménages qui ont cessé le paiement des loyers au regard de l'état de leur logement.

Actions menées par la Permanence Prévention Expulsion au sein de l'ESH

L'action proposée dépend essentiellement du stade dans l'avancement de la procédure au moment où nous recevons le ménage : commandement de payer, assignation, décision rendue... Sachant que l'aide apportée est plus pertinente si on est avant audience.

Si nous sommes au stade du commandement de payer, nous pouvons les accompagner pour faire opposition à ce commandement.

Dans les situations où une audience est prévue, l'ESH travaille en partenariat avec un des avocats du réseau sur lequel est orienté le ménage. Il s'agit alors d'apporter au juge un maximum d'éléments permettant de comprendre la situation et d'éviter qu'il ne prononce l'acquisition de la clause résolutoire, donc la résiliation du bail et l'expulsion. Outre les conclusions des services municipaux et préfectoraux, des diagnostics logements peuvent être réalisés par des bénévoles architectes ou ingénieurs de l'ESH et remis au magistrat.

Résultats obtenus

34 décisions ont été rendues dans des dossiers pour lesquels un Diagnostic Logement avait été effectuée.

Prise en compte du compte-rendu de visite à domicile dans les décisions de justice	%
Le juge a ordonné des travaux directement à partir du compte rendu de la visite	23%
Le juge a ordonné une expertise sur la base de la visite	23%
Le juge a écarté la pièce des débats (il considère qu'elle n'a pas à être prise en considération)	23%
Le juge a rendu une décision de désistement ou de radiation	15%
Le juge a pris en compte la visite afin de condamner le bailleur à des dommages et intérêts pour préjudice de jouissance	7%
Le juge a recalculé le montant du loyer ou de l'indemnité d'occupation sur la base de la visite	6%
Le juge a pris en compte la visite afin de soulever l'incompétence du juge des référés, au motif qu'il existe une contestation sérieuse	3%

Les pratiques des magistrats ont évolué vers une prise en compte plus sérieuse des comptes-rendus, les considérant véritablement comme des éléments de preuve :

Un jugement rendu par le Tribunal d'Instance du 20^{ème} arrondissement - dans un dossier où une visite à domicile avait été réalisée - prend en considération les désordres invoqués dans le compte rendu. Le juge en déduit que « l'état du logement et les conséquences qu'il entraîne depuis plusieurs années en terme d'humidité ambiante, de danger (installation électrique et saturnisme) et d'insuffisance de chauffage justifient qu'à titre de réparation, l'indivision demanderesse soit condamnée à verser à Mr et Mme P. la somme de 11000 euros ». Ce jugement prévoit une compensation entre cette somme et la quasi totalité de la dette locative existante. Le juge va plus loin en considérant que le commandement de payer visant la clause résolutoire n'a pas été signifié de bonne foi – puisque la bailleuse connaissait le très mauvais état du logement ;

et rejette donc la demande d'expulsion basée sur ce commandement. Il y a donc juste un échéancier pour la dette restante mais sans risque de résiliation du bail

Difficultés rencontrées

La principale difficulté liée à cette problématique est d'apporter la preuve que le bailleur a volontairement laissé son locataire dans un logement indécents. Souvent les occupants peuvent avoir demandé des travaux mais n'ont pas gardé les courriers ou n'ont jamais écrit tout simplement parce que le bailleur leur promettait de démarrer les travaux très prochainement...

Autres problématiques

Il arrive également que le ménage occupant un immeuble voué à une réhabilitation lourde après acquisition par la Ville ne soit pas pris en compte dans les plans de relogement (le bailleur a indiqué au moment de la vente ou de l'expropriation que son logement était squatté par exemple), l'ESH tente de faire en sorte que le ménage soit reconnu occupant de bonne foi par les opérateurs en charge du suivi de l'immeuble.

L'ESH maintient également sa vigilance sur des immeubles laissés à l'abandon par leur propriétaire et/ou « squattés » qui pour certains sont rachetés par des marchands de biens en tout connaissance de cause.

PERSPECTIVES

Pour l'année 2009, l'*Accès aux droits des occupants en logements indignes ou indécents* restera une problématique forte à traiter par l'équipe de l'Espace Solidarité Habitat mais également en collaboration avec les associations partenaires du programme SOS TAUDIS.

Dans le cadre des procédures, nous suivrons de près les suites données aux plaintes déposées sur Paris et la Seine-Saint-Denis.

Enfin, dans le cadre de la mission Ile-de-France de la Fondation Abbé Pierre, qui a vocation à essaimer les actions développées au sein de l'Espace Solidarité Habitat dont la Permanence *Accès aux droits des occupants en logements indignes ou indécents*, un diagnostic territorial sera engagé en 2009. Celui-ci aura pour objectif de repérer les acteurs prioritairement situés dans les Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne et qui souhaiteraient se mobiliser dans ce domaine afin de les soutenir dans la création de permanences juridiques.

CONTACT

**Espace Solidarité Habitat
Fondation Abbé Pierre
78/80 rue de la Réunion
75020 Paris
tél : 01 44 64 04 40**

esh.fap@fondation-abbe-pierre.fr