



Espace Solidarité Habitat

Bilan d'actions
2021





NOS FONDEMENTS

Fidèle à son esprit, la Fondation Abbé Pierre poursuit le combat de son fondateur :

- Elle lutte pour que chacun puisse avoir un toit où vivre dignement ;
- Elle accueille et oriente les personnes en difficulté de manière inconditionnelle ;
- Elle s'insurge contre toutes les formes d'injustice et de discrimination dans le logement ;
- Elle participe au débat public rappelant sans relâche à celles et ceux qui nous gouvernent leurs responsabilités en termes législatifs, économiques et sociaux.

Espace Solidarité Habitat

78-80, rue de la Réunion
75020 Paris
Tél. : 01 44 64 04 40

Délégation Générale

3-5, rue de Romainville
75019 Paris
Tél. : 01 55 56 37 00

www.fondation-abbe-pierre.fr

NOS PARTENAIRES

MAIRIE DE PARIS 

DÉPARTEMENT DE PARIS 

MEMBRE DE



Sommaire

**P.1 L'ESPACE SOLIDARITÉ HABITAT :
RENDRE EFFECTIF LES DROITS DES
PARISIENS MAL LOGÉS**

P.4 QUELQUES CHIFFRES CLÉS

**P.6 SECTEUR PRÉVENTION
DES EXPULSIONS**

**P.11 LUTTE CONTRE L'HABITAT
INDIGNE**

**P.16 DROITS DES PERSONNES EN
HÔTEL, FOYER, HÉBERGEMENT,
LOGEMENT D'INSERTION**

2021 Bilan d'actions

L'Espace Solidarité Habitat : rendre effectif les droits des parisiens mal logés

Depuis septembre 2000, l'Espace Solidarité Habitat (ESH), lieu d'accueil de la Fondation Abbé Pierre, propose aux Parisiens mal logés un **Accompagnement aux Droits liés à l'Habitat (ADLH)**.

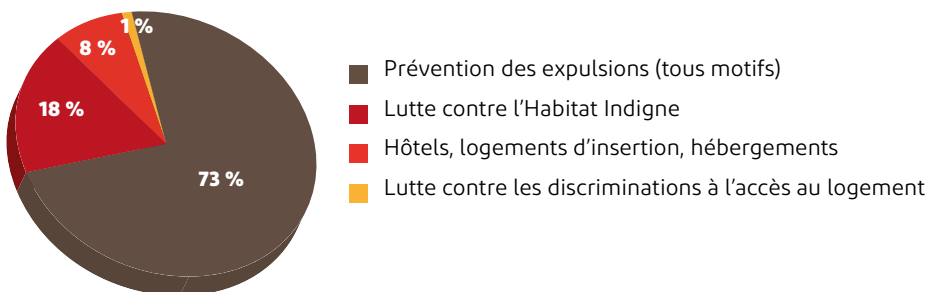
L'accompagnement proposé est totalement gratuit et vise à permettre aux ménages d'**appréhender les mécanismes des procédures juridiques**. L'objectif poursuivi est de placer les ménages en position de faire des choix éclairés quant à la stratégie à mettre en œuvre pour la résolution de leur situation de mal-logement.

Face à une judiciarisation croissante de la société, les personnes mal logées doivent affronter de nombreuses procédures juridiques, souvent complexes, afin de faire valoir leurs droits. Il n'est pas rare ainsi d'accompagner à l'ESH des personnes qui devront faire face :

- au juge d'instance en cas d'impayés de loyer ou de congé,
- au juge administratif pour faire appliquer leur priorité par rapport au DALO,
- puis, éventuellement, au juge du surendettement en cas de situation financière inextricable,
- voire au juge des affaires familiales en cas de divorce.

L'ESH apporte son aide aux ménages menacés d'expulsion locative (impayés, congés ou tout autre motif), logés en habitat indigne, en hôtel meublé ou encore victime de discrimination à l'accès au logement... Il s'agit d'un accompagnement spécifique sur les démarches juridiques ; néanmoins, quand cela est nécessaire, une aide pour rechercher un autre logement est proposée aux personnes suivies.

Répartition des situations de mal-logement des ménages accompagnés

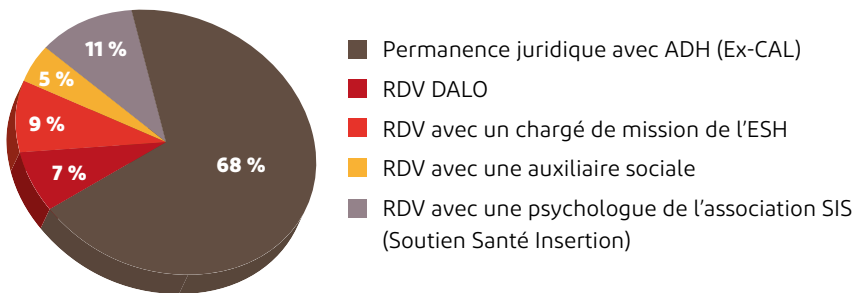


Financé à 91 % par les donateurs de la Fondation, l'ESH est attentif à ne pas se substituer aux dispositifs publics et priorise un **accompagnement pour les personnes les plus fragiles** (en difficulté financière, en situation d'isolement ou de rupture sociale, qui ne maîtrise pas ou mal la langue française...). Ce type d'accompagnement est encore trop souvent mal identifié et mal financé dans les politiques publiques actuelles ; néanmoins, depuis des années, la **Direction de l'action sociale, de l'enfance et de la santé (DASES) et de la Direction du Logement et de l'habitat (DLH)** de Paris soutiennent l'action de l'ESH. Depuis 2020, la **Caisse d'Allocations Familiales de Paris** accorde également son soutien à l'ESH.

En 2021, **5 542 ménages ont sollicité l'Espace Solidarité Habitat** par téléphone ou en venant directement sur place et **1 413 ménages ont bénéficié d'un accompagnement aux droits liés à l'habitat** (1 435 rendez-vous ont été nécessaires dans le cadre de ces accompagnements). Plus précisément :

- **3 534** ménages ont été conseillés par l'équipe qui assure le premier accueil de l'ESH et, pour certains comme les ménages à la recherche d'un logement, d'un hébergement, ou encore en recherche d'explication sur le Droit au Logement (DALO), ils ont été orientés sur des interlocuteurs du droit commun en capacité de répondre à leurs demandes.
- **595** ménages ont obtenu, quant à eux, des conseils juridiques par le biais d'une permanence téléphonique sans qu'il soit nécessaire de mettre en place un suivi par l'ESH.
- **1 413** ménages ont été accompagnés directement à l'ESH, dont **520** ménages nouvellement reçus en 2021. Les personnes sont accompagnées en moyenne 27 mois (+ 9 mois en 7 ans).

Répartition des rendez-vous



Malheureusement, dans le contexte de la crise sanitaire, il n'a pas été possible d'assurer les ateliers Cotation et Préventions des expulsions en 2021. Ils ont toutefois repris début 2022.

UN TRAVAIL D'ÉQUIPE POUR UN SUIVI INDIVIDUALISÉ SUR TOUTES LES PROBLÉMATIQUES

Le premier accueil est assuré par deux auxiliaires sociales salariées, la permanence juridique par téléphone est tenue par des chargés de mission salariés de l'ESH et deux juristes de **l'Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 75)**. Les entretiens juridiques (dans les locaux) sont assurés par des équipes composées de bénévoles de la Fondation et de juristes professionnels de **l'Association Droits et Habitats**.

Une trentaine de bénévoles viennent en appui aux salariés de l'ESH. **Par leur disponibilité et leur implication, ils permettent un accueil respectueux et bienveillant des personnes reçues.**

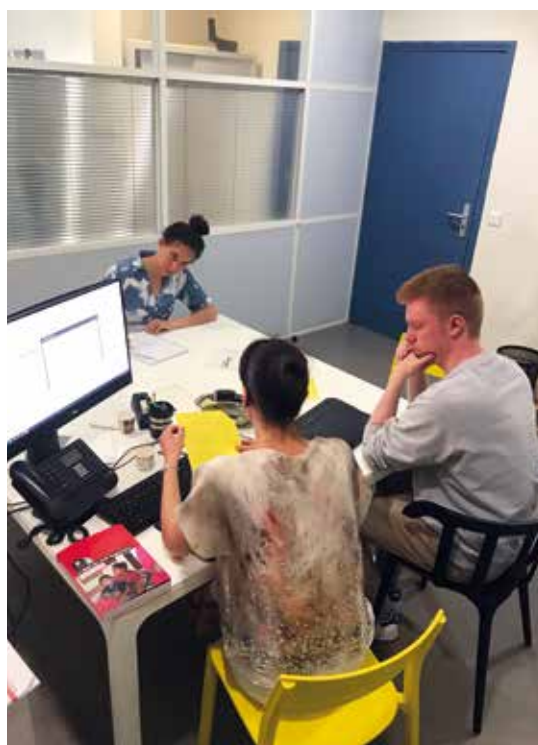
Quand cela est nécessaire, l'ESH accompagne les ménages dans leurs démarches contentieuses en collaboration **avec un réseau de 28 avocats**. Ces avocats sont spécialisés sur les questions de logement et travaillent en lien direct avec l'équipe de l'ESH à l'élaboration des stratégies juridiques sur les dossiers qui leur sont adressés. Ce sont également des avocats qui acceptent d'être rémunérés dans le cadre de l'aide juridictionnelle. Des temps d'échanges, animés par l'ESH, et auxquels sont également invités à participer les bénévoles de l'ESH, sont l'occasion d'aborder avec les avocats des thématiques liées à l'actualité juridique,

jurisprudentielle et politique. Ils visent à renforcer l'échange d'informations, à outiller et à renforcer les synergies entre les membres du réseau.

UNE MOBILISATION POUR PERMETTRE UNE PROGRESSION DES DROITS DES MAL-LOGÉS

L'ESH travaille en étroite collaboration avec les services de l'État et de la Ville de Paris. À ce titre, l'ESH siège dans différentes instances locales comme le comité de suivi de la Charte départementale de prévention des expulsions, la Commission de Concertation des Actions de Prévention des EXPulsions locatives (CCAPEX), la Conférence du logement de Paris...

Enfin, l'ESH partage ses connaissances et son expérience avec les professionnels du secteur (formations, diffusion de décisions de justice obtenues avec les avocats du réseau), se positionnant ainsi comme un lieu ressource. L'accompagnement juridique des ménages mal logés a un double objectif : permettre l'amélioration de la situation du ménage ainsi que des avancées jurisprudentielles dans le domaine du logement.



VERS UNE MOBILISATION CITOYENNE

Le premier axe du projet stratégique 2017-2022 de la Fondation Abbé Pierre est d' « Agir davantage avec et aux côtés des personnes mal logées ». L'Agence Île-de-France a repris cet axe dans son projet de territoire 2017-2022 en souhaitant poursuivre la mobilisation des personnes accompagnées par l'ESH dans le cadre d'actions citoyennes et en faisant vivre la parole des personnes accompagnées. Pour ce faire, une recherche-action, pilotée par l'association **Peuples des Villes**, a été lancée. Après un temps d'observation au sein de l'ESH, d'entretiens avec des ménages accompagnés, de rencontres avec les bénévoles, des partenaires de l'ESH, le travail va se poursuivre en 2022 pour définir le cadre nécessaire pour mener cette « mobilisation citoyenne ».

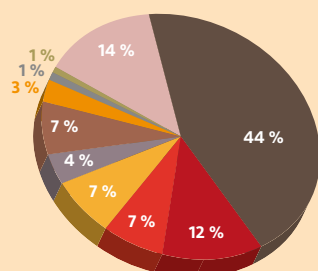
Quelques chiffres clés 2021



PRINCIPAUX CHIFFRES

- **5 542 ménages** conseillés et accompagnés par l'ESH
- **979 entretiens juridiques** et **1 435 rendez-vous** assurés dans le cadre des différentes permanences
- **1 413 ménages** accompagnés directement par l'ESH

ORIENTATION DES MÉNAGES VERS L'ESH

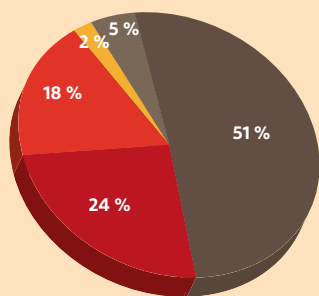


- Travailleur social
- Par connaissance, recherche personnelle
- Lettre Préfecture
- Association (dont Adil 1,5 %)
- Services Mairie
- FAP (délégation nationale)
- Lettre Huissier
- MJD/PAD
- CAF
- Autres (STH, commissariats...)

PROFILS DES MÉNAGES REÇUS À L'ESH

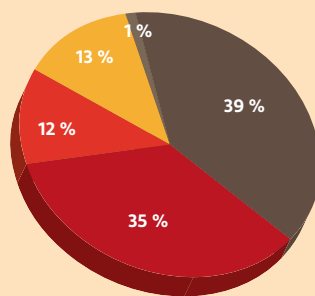
- 55 % de femmes, 51 % de personnes seules, âge moyen 53 ans
- 39 % perçoivent au moins un salaire
- 21 % attendent un logement social depuis plus de 10 ans, une cotation moyenne de la demande de logement social de 27 points

COMPOSITION DES MÉNAGES



- Personne seule
- Famille monoparentale
- Couple avec enfant(s)
- Couple sans enfant
- Famille composite

ACTIVITÉS DES MÉNAGES



- Occupe un emploi
- En recherche d'emploi
- Retraite
- Autres inactifs (dispensés de recherche d'emploi)
- Autres (étudiants, au foyer sans ressources, etc.)

Quelques chiffres clés 2021

EXEMPLES D' ACTIONS MENÉES ET DE RÉSULTATS OBTENUS

■ 316 ménages ont fait l'objet d'une attention particulière au titre du DALO

- 156 recours amiable DALO
- 10 recours amiable DAHO
- 15 recours gracieux
- 79 recours injonction devant le TA
- 10 recours pour excès de pouvoir
- 46 recours indemnitaire

■ 10 saisines du défenseur des droits ont été effectuées

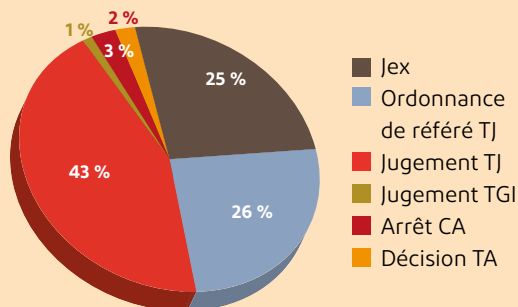
Dans 65 % des cas où ils étaient demandés, des **délais de paiement** garantissant un maintien dans les lieux en cas de respect de l'échéancier ont été obtenus à l'issue de l'audience.

Malheureusement, malgré l'accompagnement proposé par l'ESH en lien avec les différents partenaires, **58 ménages ont été expulsés avec le concours de la force publique**, dont 36 ménages reconnus prioritaires au titre du DALO.

Si les bénéficiaires du DALO sont mis à l'abri à l'hôtel, dans des conditions qui demeurent inadaptées (parfois très éloignés du lieu de vie initial et des transports, difficulté pour la scolarisation des enfants, difficultés pour cuisiner...), la situation est d'autant plus critique pour les autres personnes expulsées. Elles se retrouvent le plus souvent **en situation d'errance, hébergées de manière instable chez différents tiers, vivant dans des logements indignes ou à la rue**. Dans le cadre de la crise sanitaire, les personnes ne bénéficiant pas de la reconnaissance DALO ont pu pour certaines obtenir une mise à l'abri de quelques semaines après signalement de leur vulnérabilité par l'équipe de l'ESH.

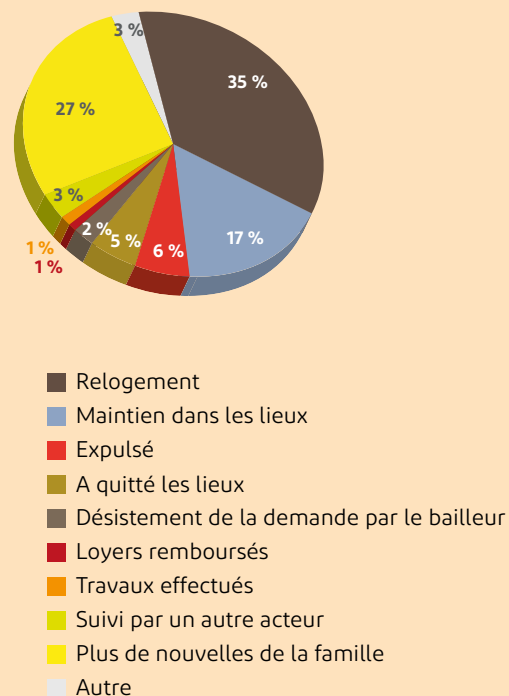
Heureusement, **162 ménages ont trouvé une solution de logement**, dont 115 dans un logement social.

DÉCISIONS DE JUSTICE OBTENUES



Un peu plus de la moitié des accompagnements par l'ESH se solde par un maintien dans les lieux ou un relogement.

RÉSULTATS OBTENUS EN 2021 LORSQU'IL EST MIS FIN AU SUIVI





© Seb Godefroy / Fondation Abbé Pierre

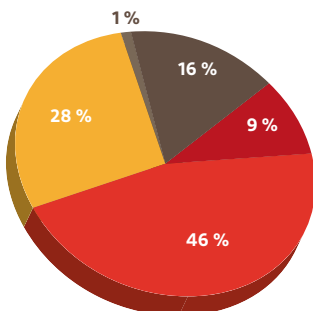
Secteur Prévention des expulsions

Dans le cadre de sa mission de conseil et d'accompagnement, l'ESH reçoit chaque année des personnes faisant l'objet d'une procédure d'expulsion de leur logement liée à des impayés de loyers, à la délivrance d'un congé par leur bailleur, à des manquements aux obligations des locataires (troubles de jouissances) ou à des refus de transfert de bail (occupation sans droit ni titre).

En 2021, 1 020 ménages parisiens ont été accompagnés par le pôle « Prévention des Expulsions locatives » de l'ESH. Une hausse de 18 % du nombre de ménages accompagnés par ce pôle est à relever par rapport à l'année précédente.

Les ménages peuvent contacter l'ESH à tous les stades la procédure : du commandement de payer à la lettre de remise des clés, en passant par l'assignation, la demande de délais devant le juge de l'exécution après résiliation du bail, la convocation au commissariat, etc.

Stade de la procédure lors du premier contact



- Aucune
- Difficulté de maintien sans procédure TI engagée (congé ou avant commandement de payer)
- Au moment de l'assignation
- Après une première décision de justice
- Après expulsion ou mise à la porte sans décision

L'accompagnement juridique proposé par l'ESH et la mobilisation de son réseau d'avocats qui visent à obtenir, pour les ménages accompagnés, les décisions de justice les plus favorables et à défendre au mieux leurs droits, se montrent efficaces et apportent une réelle plus-value : **dans 65 % des décisions de justice obtenues par des ménages suivis à l'ESH, le juge accorde des délais de paiement.**

En cas d'impayés, les avocats du réseau obtiennent régulièrement des échéanciers de paiement, adaptées aux ressources des ménages, afin d'éviter une résiliation du bail et leur permettre si possible d'obtenir une aide du Fonds Solidarité Logement (FSL) pour apurer leur dette. Il est à noter qu'au moment de l'assignation 54 % des ménages ont une dette de plus de 5 000 € (ce qui représente une augmentation de 5 % par rapport à l'année précédente), et ce pourcentage monte à 70 % parmi les locataires du parc privé.

Une partie des congés délivrés par les bailleurs est annulée en justice en cas de non-respect des formalités de délivrance ou absence de motifs réels et sérieux.

Après résiliation du bail, les avocats réussissent parfois à obtenir des délais avant que les locataires ne doivent quitter les lieux, leur permettant d'effectuer plus sereinement leurs démarches de recherche d'un nouveau logement.

Pour accompagner au mieux les ménages dans les différentes étapes de la procédure d'expulsion, les chargés de mission peuvent compter sur les bénévoles de l'ESH. Voici le témoignage de deux d'entre elles :

Annie : *« J'ai effectué, durant l'année 2021, plusieurs accompagnements, la plupart aux commissariats, à la demande des chargés de mission de l'ESH. Un temps d'échange, avant les rendez-vous, avec les personnes, souvent très stressées, permet d'établir un lien de confiance, et de rassurer. Il s'agit aussi d'aider à mettre de l'ordre, dans les papiers comme dans les idées, afin de préparer l'entretien en insistant sur les informations importantes à communiquer au Policier.*

Un des accompagnements qui m'a le plus marqué en 2021 est celui de Mme S, qui a été convoquée au commissariat dans le cadre de l'enquête suite à la réquisition du concours de la force publique par le bailleur. Lors de l'entretien, Mme a voulu expliquer sa situation dans sa globalité, interrompant le policier à plusieurs reprises. Elle a exposé des événements traumatiques que le policier a estimé hors sujet, ce qui a eu tendance à l'agacer. J'ai pu alors intervenir en tant que tiers bénévole de la Fondation Abbé Pierre, afin d'apaiser les tensions et fluidifier l'entretien ».

Danielle : *« La convocation au commissariat de police représente une ultime épreuve pour les ménages, au terme d'une longue procédure d'expulsion. Les personnes que j'ai accompagnées étaient inquiètes, anxieuses, craintives, à l'idée de ce rendez-vous crucial dont le déroulement conditionne la décision de recours au concours de la force publique. Lors de cette convocation, le rôle de l'accompagnant(e) consiste essentiellement à apporter un soutien moral, une présence qui rassure. Je propose à la personne de la rencontrer une quinzaine de minutes avant le rendez-vous et nous révisons ensemble les arguments essentiels à donner et les preuves à produire, tels qu'ils ont déjà été préparés en amont avec le/la chargé(e) de mission de l'ESH.*

Mon expérience est que le dialogue avec les brigadiers de police, référents pour les questions d'expulsion au sein des commissariats, est professionnel et se passe bien. Cependant certains commissariats n'ont pas prévu de bureau dédié à ces convocations, ce qui nuit à la confidentialité et à la qualité de l'entretien ».

UNE SORTIE DE CRISE QUI SE FAIT ATTENDRE

Comme l'année précédente, la crise sanitaire a produit des effets manifestes sur les ménages concernés par une procédure d'expulsion et a impacté l'accompagnement lui-même.

Parmi les nouveaux ménages accompagnés à l'ESH dans le cadre d'une procédure d'expulsion locative, **26 % ont une dette locative directement liée au Covid, ce pourcentage montant à 34 % s'agissant des locataires du parc privé.** La crise sanitaire a aussi et, surtout, impacté des ménages qui avaient des difficultés préexistantes et faisaient déjà l'objet d'une procédure d'expulsion. Pour certains ménages, l'apurement de leur dette a été plus difficile en raison d'un retour à l'emploi plus incertain et pour beaucoup, faire la bonne démarche ou saisir le bon dispositif a été compliqué en raison du manque de personnel dans les services

sociaux, de l'inaccessibilité, sans rendez-vous, des antennes logement, de service débordé comme le Service Technique de l'Habitat, etc....

En 2021, la trêve hivernale a été prolongée de deux mois. Le nombre de ménages suivis par l'ESH et expulsés a cependant retrouvé son niveau d'avant crise sanitaire avec 58 expulsions (contre 34 en 2020 et 45 en 2019). Si une instruction ministérielle a été adoptée invitant les préfets à favoriser le relogement à l'expulsion, l'application de celle-ci est restée à l'échelle parisienne très limitée. Les ménages prioritaires au titre du DALO ont pu bénéficier d'une mise à l'abri à l'hôtel, comme c'était le cas avant la crise sanitaire. Les personnes ne bénéficiant pas de la reconnaissance DALO ont pu pour certains obtenir une mise à l'abri de quelques semaines, après signalement de leur vulnérabilité par l'équipe de l'ESH. Il est également à noter que, malgré l'engagement à une nouvelle « année blanche » par les trois principaux bailleurs sociaux parisiens (Elogie/Siemp, Paris Habitat et la RIVP), 12 ménages suivis par l'ESH ont été expulsés du parc de ces 3 bailleurs.

L'ESH MOBILISÉ POUR INTERPELLER LES POUVOIRS PUBLICS ET PARTICIPER À L'AMÉLIORATION DE LA POLITIQUE PARISIENNE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Fort de sa connaissance issue du terrain et des réalités vécues par les personnes menacées d'expulsion, l'ESH a tenu, en 2021, à interpeller les acteurs parisiens de la prévention des expulsions afin de pointer les principaux dysfonctionnements, dont certains ont été aggravés par la crise sanitaire. Au-delà des constats, l'ESH a également souhaité partager ses propositions visant à faciliter l'accès aux dispositifs pour les ménages, la coordination des acteurs, et l'efficacité des dispositifs. En particulier, l'ESH a interpellé la DRIHL Paris et la Ville de Paris sur l'existence de difficultés dans le fonctionnement actuel de la CCAPEX. Ces dysfonctionnements, mis en lumière par **un bilan réalisé à partir des passages en CCAPEX de Paris des ménages suivis par l'ESH entre 2017 et 2018**, représentent autant de marge d'amélioration de ce dispositif censé être un outil central de la prévention des expulsions. Le besoin d'échanges entre les membres de la CCAPEX devrait être formalisé en 2022 à travers la mise en place de groupes de travail.

Par ailleurs, l'ESH reste un membre actif de la Charte parisienne de prévention des expulsions locatives. Dans ce cadre, différents groupes de travail (dont certains avaient été suspendus pendant la crise sanitaire) ont été relancés par la DRIHL Paris et la DASES. En 2021, l'ESH a participé à l'ensemble de ces groupes de travail thématiques :

- Groupe de travail autour des indicateurs de suivi de la prévention des expulsions avec un focus sur les indicateurs liés à la crise sanitaire
- Groupe de travail sur les outils de communication à destination des ménages
- Groupe de travail sur les difficultés de mobilisation du FSL
- Groupe de suivi de la Charte

EFFECTIVITÉ DU DALO DEVANT LA CEDH : DES DÉCISIONS TRÈS DÉCEVANTES

En 2018, l'ESH avait accompagné une dizaine de personnes reconnues prioritaires au titre du DALO qui n'avaient pas été relogées dans un délai raisonnable malgré épuisement des voies de recours internes (recours injonction et indemnitaire) dans le dépôt de recours auprès de la CEDH. L'objectif était de voir reconnue par la CEDH une violation de l'article 6 de la Convention du fait du non-respect des décisions administratives et juridictionnelles enjoignant à l'État de reloger les requérants.

Sur une dizaine de requérants, environ la moitié avait accepté l'offre de transaction faite par le gouvernement français en 2020 et ont donc touché des sommes allant de 4 000 € à 15 000 €. Les autres avaient refusé, espérant obtenir une indemnisation plus importante par la Cour.

La Cour a rendu une décision conjointe, pour l'ensemble des requérants, en janvier 2022. Elle estime que si le gouvernement français a effectivement été défaillant dans son obligation de relogement des requérants,

cette carence a été entièrement réparée en raison de la reconnaissance de la violation des droits par l'État, d'une part, et des indemnités perçues par les requérants dans le cadre des recours indemnitaires engagés, d'autre part. Selon la Cour, les sommes allouées ne sont pas « déraisonnables », étant précisé que l'application récente par le Conseil d'État d'un barème minimum de 250 € par personne et par an vient « *remédier de façon cohérente à la question de l'inexécution des décisions internes relatives au dispositif DALO* ».

Dans ces conditions **la Cour estime que les requérants n'ont plus la qualité de victime**. A noter qu'entre le dépôt des requêtes en 2018 et la décision de la Cour en 2022, l'ensemble des requérants a été relogé.

L'ESH est particulièrement déçu par cette décision, que nous estimons totalement déconnectée de la réalité vécue par les ménages qui doivent patienter de nombreuses années avant de bénéficier d'un relogement et ce, alors, qu'ils font face à des conditions d'habitat très compliquées (procédure d'expulsion en cours ; suroccupation du logement ; logement non décent...). L'indemnisation proposée par l'État français est, à notre sens, tout à fait insuffisante pour réparer le préjudice causé à ces ménages par l'extrême tardiveté du relogement.

LE PROJET « SANTÉ MENTALE » DE L'ESH SE DÉVELOPPE

Le partenariat avec l'association **SOUTIEN INSERTION SANTE (SIS)** mis en place en 2019 a été prolongé pour l'année 2021. Il est issu du constat que certains ménages accompagnés par l'ESH présentent des troubles psychiques voire des maladies mentales. Ces derniers peuvent être causés directement ou aggravés par la procédure d'expulsion. Dans certains cas, ils réduisent parfois les capacités de mobilisation des ménages dans les procédures qui les concernent. Des permanences d'écoute assurées par une psychologue et un pair-aidant de SIS ont donc été mises en place. Elles répondent aux besoins de certains ménages : échanger sur leurs troubles pour pouvoir mieux les gérer et être davantage en capacité d'appréhender la procédure juridique en cours. Ce partenariat a connu plusieurs évolutions au cours de l'années 2021.

Les permanences ne sont plus assurées par une psychologue et un pair-aidant mais par deux psychologues. Le recours à la paire-aidance avait été pensé pour accueillir des ménages pouvant présenter une forme de déni vis-à-vis de leur trouble, les orienter et les conseiller dans des démarches d'accès au soin. Cet objectif s'est heurté à une difficulté : la diversité des troubles des ménages orientés vers les permanences. A l'inverse du monde médical dans lequel les pairs-aidants sont souvent amenés à travailler avec des usagers ayant des troubles similaires, il est impossible d'avoir cette homogénéité au sein de l'ESH. Ce décalage limite l'apport de la paire-aidance au sein des permanences d'écoute.

Un groupe de parole coanimé par une psychologue et un chargé de mission a été mis en place à la fin de l'année 2021. Il a pour but d'offrir un espace collectif dans lequel les personnes accompagnées peuvent faire valoir leur vécu, leur expérience et réagir à ceux des autres. Par son caractère mensuel et la constitution fixe du groupe, Il permet de répondre à l'isolement de certains ménages suivis par l'ESH. Ce dispositif expérimental pourra potentiellement être le lieu à terme de la paire-aidance à travers l'identification de ménages volontaires pour s'impliquer dans l'organisation du groupe de parole ou dans d'autres missions.

Outre ces évolutions, on note une hausse des orientations vis-à-vis des permanences d'écoute. Ainsi en 2020, 22 ménages avaient bénéficié de ce partenariat et obtenu un suivi par une psychologue pour un total de 128 rendez-vous. En 2021, ce sont 29 ménages qui ont été suivis pour un total de 165 rendez-vous. Cette augmentation révèle le renforcement de la collaboration entre les équipes de SIS et de l'ESH. Les temps d'appui techniques mis en place cette année sont révélateurs de cette tendance : ces réunions bimestrielles entre les chargés de mission et une psychologue ont pour but de décloisonner les pratiques et de s'outiller mutuellement afin de monter en compétence collectivement.

Un webdocumentaire donnant à voir le partenariat entre l'ESH et SIS est en cours de finalisation, et devrait paraître en 2022.

LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

L'ESH s'est engagé dans une nouvelle collaboration en mai 2021 pour poursuivre son engagement dans la lutte contre la précarité énergétique. **Ce nouveau partenariat s'est développé avec Logiscités Croix Rouge Insertion** pour renforcer la qualification des ménages en situation de précarité énergétique. Ainsi, pour chaque situation repérée, Logiscités réalise des visites au domicile des ménages et produit des diagnostics sociotechniques. Leurs diagnostics complètent les rapports réalisés par les bénévoles (architectes et ingénieurs) de l'ESH avec une partie dédiée aux consommations d'énergie et aux équipements. Grâce à son expertise, Logiscités est en mesure de venir qualifier une situation de précarité énergétique.

Dans le cadre de ce projet, une bonne décision a été obtenue en septembre 2021. Le juge a reconnu l'existence d'un trouble de jouissance en prenant en compte le rapport de visite de notre architecte bénévole et le diagnostic sociotechnique de Logiscités Croix Rouge Insertion et en rappelant que le bailleur « *est tenu de mettre à disposition un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou la santé, exempt de toute infestation de nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation* ». Le juge accorde à la locataire **7 897 euros au titre du préjudice de jouissance**, ramenant par compensation le montant de la dette locative à 9 178 euros. Si l'expulsion est malgré tout prononcée, le juge réduit le **montant des indemnités d'occupations à 70 % du loyer** en prenant en compte la persistance des désordres. Le ménage ne pouvant plus faire face à la disproportion loyers ressources, nous attendions malheureusement à ce que l'expulsion soit prononcée. Ainsi, même si le ménage va devoir se reloger, sa situation de précarité énergétique a été reconnue par un juge.

En parallèle de ce nouveau partenariat, l'ESH a maintenu sa vigilance concernant la récente opposabilité du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), introduite par l'article 179 de la loi ELAN et en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2021. Dans la pratique, ce diagnostic est très rarement communiqué et aucun DPE « nouvelle formule » n'a jusqu'à présent été transmis aux ménages que nous accompagnons. Nous pouvons déduire que les anciens diagnostics, quand ils existent, n'ont pas encore été remplacés par les bailleurs compte-tenu d'un délai de validité. En effet, les DPE réalisés entre 2013 et 2017 deviendront caduques le 31 décembre 2022 et ceux réalisés entre 2018 et le 30 juin 2021 demeurent valables jusqu'en 2024. Ces anciens DPE ne sont pas opposables devant un juge. Il faut donc poursuivre le repérage des situations en conservant une attention particulière sur le diagnostic de performance énergétique qui doit constituer un outil juridique pour les ménages dans leurs démarches d'accès aux droits.

Dans le cadre de la Journée Contre la Précarité énergétique coordonnée au niveau national par la Fondation Abbé Pierre, et coorganisée par 20 organismes impliqués dans la prévention de la précarité énergétique, la lutte contre l'exclusion et le réchauffement climatique, **l'ESH a organisé une table-ronde autour de la reconnaissance juridique de la précarité énergétique et des dernières évolutions législatives** avec, notamment, la participation d'une avocate du réseau de l'ESH et de la chargée de mission de l'ESH référente sur la précarité énergétique.

Enfin, l'année a également été marquée par l'outillage et la montée en compétences des bénévoles « visiteurs à domicile », architectes et ingénieurs d'État. L'ESH s'est équipé de plusieurs outils de mesure (caméra infrarouge, thermomètre laser, wattmètre, détecteur de pont thermique, etc.) afin d'améliorer la qualification des situations de précarité énergétique. Afin de guider les bénévoles dans la prise en main de ces outils et dans la collecte des données, une formation a été organisée en octobre 2021 avec un expert de la précarité énergétique.



© Fondation Abbé Pierre

Lutte contre l'habitat indigne

L'accompagnement par l'ESH des ménages qui sont dans des conditions d'habitat indigne consiste en une mission d'information mais surtout de soutien dans la durée pour que les occupants prennent conscience de leurs droits et qu'ils mobilisent les leviers juridiques adéquats afin de les faire valoir.

Face à la complexité du sujet, la stratégie juridique se définit selon les spécificités de chaque situation (procédures en justice devant les tribunaux civils et pénaux à l'encontre des bailleurs ou procédures devant les tribunaux administratifs lorsque la puissance publique laisse perdurer des situations d'inconfort extrême ou de danger avéré). Le suivi actif de la stratégie définie et l'orientation vers un avocat spécialisé en habitat indigne s'avèrent d'une grande importance.

En 2021, l'ESH a accompagné dans leurs droits **256 ménages (à 96% parisiens) en situation d'habitat indigne dont 66 nouveaux dossiers**. 202 directement et 46 ménages dans le cadre du **programme Accès aux Droits-Lutte contre L'Habitat Indigne**, en collaboration avec l'Association Droits et Habitat (ADH), HSD coordination sociale, l'Association des Familles Victimes du Saturnisme (AFVS) et le Groupe SOS Solidarité.

92 logements ont fait ou font l'objet d'un arrêté au titre de l'insalubrité ou du péril. Près de la moitié de ces arrêtés concernent une mise en demeure de faire cesser l'occupation aux fins d'habitation. Entre 2018 et 2021, le nombre d'arrêtés préfectoraux a baissé de 40 % sur les dossiers accompagnés au titre de l'Habitat indigne à l'ESH ; alors que le nombre de « dossiers » suivis a augmenté de 10 %. Cela correspond à la tendance observée à Paris puisqu'entre 2019 et 2020, le nombre d'arrêtés d'insalubrité a baissé de 52 %.

Les démarches entreprises par l'ESH auprès des autorités administratives (STH, ARS, DRIHL) aboutissent souvent à la prise d'arrêtés, ayant une portée obligatoire et ouvrent des droits au profit des occupants (33 ménages ont été relogés en 2021, dont la quasi-totalité en logement social (27)).

Depuis 2016, l'ESH a repris un partenariat avec le Service Technique de l'Habitat (STH) de la Ville de Paris. La convention porte sur le repérage des situations et l'accompagnement des ménages reçus pour lesquels le STH est intervenu. Ce travail en partenariat permet une évaluation ou, parfois une réévaluation, d'une situation d'habitat indigne afin de mobiliser les leviers juridiques adaptés en fonction de l'origine et l'évolution des désordres dans le logement. En 2021, ce partenariat a permis un suivi régulier et approfondi des procédures administratives engagées pour 200 personnes. Il a également permis d'échanger sur des questions de la mise en œuvre des procédures d'habitat indigne, notamment au sujet de l'appréciation du caractère impropre à l'habitation d'un logement, du contrôle du respect des mesures de police administrative par le bailleur et de la sanction de la violation du règlement sanitaire départemental.

En 2021, l'ESH a également poursuivi son travail de mobilisation des acteurs par le biais de formations sur le sujet de l'habitat indigne.

Enfin, l'ESH accorde une importance particulière à la sensibilisation du grand public en médiatisant des situations d'habitat indigne avec l'accord évidemment des occupants, voire parfois à leur demande.

L'ACCOMPAGNEMENT EN MATIÈRE ADMINISTRATIVE EN VUE DE DÉNONCER UN PROBLÈME D'HABITAT INDIGNE

Une procédure administrative peut être engagée par la puissance publique à l'encontre du bailleur ou de la personne responsable de l'occupation des locaux.

La durée entre un signalement et la prise d'une mesure administrative peut varier entre plusieurs mois et de nombreuses années. Les rapports de visites sont rarement envoyés aux ménages.

Et lorsqu'ils le sont, ils sont souvent assez succincts, tant sur la nature des désordres constatés que sur le plan juridique. Or, ces conclusions sont parfois déterminantes.

Par ailleurs, le nombre des arrêtés de péril reste faible, même s'il semble progresser suite au transfert de cette compétence à la mairie de Paris depuis juin 2017. En 2021, 5 immeubles suivis par l'ESH étaient frappés d'un arrêté de péril. 25 ménages occupants ont été accompagnés avec 3 logements faisant l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter.

Et enfin, le seul critère de la superficie et le volume inférieur au minimum réglementaire n'est pas toujours retenu pour déclarer un logement impropre à l'habitation¹.

L'ACCOMPAGNEMENT EN MATIÈRE ADMINISTRATIVE EN VUE DE SUIVRE L'APPLICATION DES MESURES PRISES

La prise de mesures par l'administration pour remédier à une situation d'habitat indigne n'est pas toujours suivie de fait et les droits des occupants ne sont pas toujours effectifs. L'accompagnement de l'ESH consiste alors à suivre l'application des procédures administratives et à s'assurer que les droits des occupants soient respectés.

Dans la majorité des cas, les travaux prescrits n'ont pas été réalisés ou l'ont été que partiellement. L'ESH interpelle systématiquement les autorités publiques afin de signaler ces situations, en vue de réaliser des visites de contrôle, de réaliser des travaux d'office ou d'engager des poursuites contre les bailleurs concernés.

Ensuite, l'interdiction de la remise en location des logements ayant fait l'objet d'un arrêté d'interdiction d'occupation n'est pas toujours respectée. Ces situations présentent des difficultés étant donné que les bailleurs veillent à ne pas faire signer des baux et limiter les preuves à leur rencontre ce qui rend complexe la valorisation des droits des victimes. Certains bailleurs vont même plus loin, en faisant signer un bail commercial aux nouveaux locataires, qui pour la plupart, sont des ménages vulnérables et précaires. Ces derniers ne vont notamment pas s'attarder sur les formalités administratives car leur seul souhait est d'avoir un "toit au-dessus de leur tête".

¹ CE, 14 février 2018, no 409356.

Par ailleurs, il est fréquent que les bailleurs ne respectent pas les droits des occupants, en continuant **d'encaisser les loyers** et en ne respectant pas leur obligation de les reloger, même s'ils sont propriétaires de plusieurs biens. Un cas emblématique est celui d'un immeuble frappé par un arrêté d'insalubrité sur les parties communes depuis 1999 qui est toujours en vigueur et, toutefois, la majorité des occupants continuent de s'acquitter de leurs loyers.

La défaillance du bailleur dans le respect de son obligation de relogement ne donne pas toujours lieu à une substitution des pouvoirs publics, notamment en raison de la prise en compte systématique de la validité du titre d'occupation au moment de la prise de l'arrêté. En effet, la bonne foi d'un locataire peut être remise en question lorsqu'une décision de justice a résilié le bail, ce qui pose de nombreux problèmes juridiques (présomption de bonne foi) et pratiques, étant donné qu'il est récurrent que les personnes vivant dans des conditions indignes ne font pas valoir leurs droits avant le déclenchement d'un conflit locatif. Le respect de l'application de relogement s'avère également complexe à évaluer s'agissant du caractère décent ou adapté du logement proposé par un bailleur. A ce sujet, **l'ESH veille à ce que les bailleurs ne se contentent pas de simples envois d'annonces ou à des propositions de logements non adaptés aux besoins et capacités des ménages.**

L'autre difficulté concerne les personnes en situation irrégulière qui ne peuvent accéder au parc social ; ce qui bloque le relogement par les pouvoirs publics.

Les ménages accompagnés en situation d'habitat indigne occupent des locaux indignes pendant des périodes très longues (jusqu'à 20 ans dans certains cas). Ces personnes sont ainsi fragiles ou fragilisées et, paradoxalement très méfiantes quand arrive une proposition de logement social. Face à cette difficulté, l'ESH travaille en proximité avec la DRIHL, en les accompagnant si besoin lors des visites du logement proposé. Ainsi, la quasi-totalité des ménages accompagnés ayant reçu une proposition de logement social l'ont accepté en 2021.

Enfin, à défaut de l'aboutissement des procédures de police administrative malgré les désordres présents, il est possible que l'occupant obtienne satisfaction par le biais de la mise en œuvre de l'encadrement des loyers. En effet, en 2021, l'ESH a accompagné un ménage habitant dans un logement de 36 m² mal isolé et présentant plusieurs autres désordres, moyennant un loyer de 1 050 euros par mois, pour demander à son bailleur une baisse de loyers conforme aux indicateurs fixés à Paris. Cette démarche amiable a abouti à une baisse effective du loyer d'environ 250 euros par mois.

LA CONTESTATION DES ARRÊTÉS PRÉFECTORAUX PAR LES PROPRIÉTAIRES

Les ménages accompagnés par l'ESH ne sont pas informés d'une éventuelle procédure de contestation de la validité d'un arrêté engagée par les bailleurs devant le juge administratif. Cela pose un véritable problème juridique, étant donné que l'occupant d'un logement concerné par un arrêté en tire un intérêt direct et concret et a, de ce fait, un intérêt à agir. A défaut de sa convocation dans le cadre d'une telle procédure devant le tribunal administratif, la personne concernée se prive de la possibilité de se défendre. Afin d'associer les occupants dans le cadre de cette procédure, l'ESH continue à conseiller et accompagner les ménages pour introduire un recours en tierce opposition devant le juge administratif, afin de contester son exclusion de la procédure et éventuellement aboutir à l'annulation d'un arrêté. **Malgré la lenteur des procédures, le juge administratif a déclaré à plusieurs reprises recevables les recours en tierce opposition**, mais en rejette encore certains et poursuit cette pratique de non-convocation des occupants dans le cadre de ce type de procédures.

L'ACCOMPAGNEMENT EN MATIÈRE CIVILE À L'ENCONTRE DES BAILLEURS INDÉLICATS

L'accompagnement est facilité grâce aux échanges réguliers avec les ménages accompagnés, leurs assistants sociaux, et le STH. En cas de nécessité ou de désaccord avec les pouvoirs publics, l'ESH est amené à se déplacer afin de constater les désordres (directement ou en mobilisant le réseau d'architectes bénévoles de l'ESH, qui se rendent disponibles pour réaliser des visites à domicile).

En 2021, 38 visites à domicile par des architectes ou ingénieurs bénévoles de l'ESH ont été effectuées pour constater les désordres. La majorité de ces visites ont servi de preuve dans le cadre de procédures en justice, permettant au juge d'ordonner une expertise ou, même de qualifier le caractère non-décent d'un logement et l'obliger à faire des travaux.

La procédure civile présente un double avantage: les décisions interviennent dans un délai relativement rapide et permettent de sanctionner financièrement le bailleur qui refuse d'assumer ses obligations. Elle replace le locataire dans ses droits et lui permet de voir reconnaître son préjudice.

En 2021, 24 procédures ont été engagées devant le juge civil dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne à l'Espace Solidarité Habitat. Certains propriétaires n'hésitent pas à lancer des procédures contre leurs locataires pour contester le non-respect de leurs obligations découlant de leurs rapports locatifs, qu'eux-mêmes ne respectent pas. Dans certaines décisions, le juge a résilié le bail, sans prendre en compte les désordres présents dans le logement (à savoir une surface inférieure aux 9m2 obligatoires), et cela en dépit de l'article 1719 du Code civil qui précise : « (...) Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ».

Les procédures devant les tribunaux civils engagés par les locataires peuvent permettre l'obtention de dommages et intérêts, la réduction de leur dette, la baisse du loyer, l'ordonnance de travaux ou, même, l'obligation du bailleur de les reloger. Toutefois, le juge est particulièrement réticent et refuse souvent d'accorder des dommages et intérêts en l'absence d'un arrêté préfectoral.

Les décisions prononçant la résiliation du bail, malgré un problème d'habitat indigne, ne sont pas rares, ce qui est révélateur d'une méconnaissance du cadre juridique portant sur l'habitat indigne par certains juges et la difficulté des ménages à se défendre.

Malgré tout, dans **3 décisions de justice obtenues, les tribunaux civils ont obligé les bailleurs à verser aux locataires accompagnés par l'ESH, au titre de la LHI, des indemnités parfois importantes** (jusqu'à 15 000 euros pour l'un d'entre eux).

Enfin, il convient de noter qu'en cas d'expulsion par voie de fait de personnes ayant un bail verbal ou un congé qui a expiré, ces situations sont très complexes à faire valoir devant le juge civil, en raison d'un problème de preuves concernant l'occupation légale et l'état du logement, et ne peuvent prospérer que dans le cadre d'une enquête pénale.

L'ACCOMPAGNEMENT EN MATIÈRE PÉNALE À L'ENCONTRE DES BAILLEURS INDÉLICATS

La procédure pénale est avant tout la reconnaissance de la culpabilité et la sanction du bailleur aux pratiques peu scrupuleuses. Il s'agit là d'une réponse publique pertinente face à des personnes qui profitent de la crise du logement et de la vulnérabilité d'un public qui n'a souvent accès ni au parc social, du fait de la pénurie de logements ou de sa situation, ni au parc privé décent, par manque de ressources et de garanties. L'importance du volet pénal en matière d'habitat indigne est d'autant plus importante depuis l'introduction de la loi « ELAN » qui a aggravé les peines qu'encourent les « marchands de sommeil ».

En 2021, **3 situations ont fait l'objet d'une plainte déposée par les occupants ou d'un signalement direct de l'ESH au Procureur de la République (une plainte et deux signalements).** Toutefois, comme les années précédentes, il est toujours aussi difficile pour les occupants de déposer une plainte auprès du commissariat, entretenant ainsi les pratiques abusives et illégales des marchands de sommeil. Malgré cela, l'ESH poursuit son objectif de voir **multiplier les sanctions pénales** à l'égard des bailleurs peu scrupuleux et la Fondation Abbé Pierre ne manque pas de se constituer partie civile dès que nécessaire.

Pour exemple, 3 dossiers collectifs ont été suivis afin d'obtenir une condamnation devant les tribunaux pénaux des bailleurs indéliques ayant soumis des personnes vulnérables à des conditions d'hébergement indignes.

Trois décisions importantes ont été rendues en 2021, ce qui est assez inédit :

- En lien étroit avec l'ESH, l'association HSD accompagne depuis 2017 un dossier collectif dans la Seine-Saint-Denis qui a fait l'objet d'un jugement au pénal le 16 février 2021. Il s'agit d'un bailleur de trois pavillons cumulant de nombreux locaux insalubres ou dangereux, dont un est concerné par des pratiques illégales de division immobilière. Le propriétaire a été déclaré coupable au titre de nombreuses infractions, dont la soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes dont au moins un mineur à des conditions d'hébergement indignes. **Le tribunal correctionnel a condamné le bailleur à 2 ans d'emprisonnement avec sursis, 5 000 euros d'amende, l'interdiction d'acheter un bien à des fins autres que personnelles pendant 5 ans ainsi que la confiscation de ses 3 biens immobiliers.**
- Le tribunal correctionnel de Paris a rendu le 10 mars 2021 une décision concernant un dossier collectif suivi par l'ESH depuis 2014. Le gérant de l'immeuble concerné (62, rue de Meaux, Paris 19^e) ainsi que son associé ont été déclarés coupables au titre de nombreuses infractions, dont la soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes dont au moins un mineur à des conditions d'hébergement indigne.

Une peine de 3 ans d'emprisonnement a été prononcée et un mandat d'arrêt a été décerné à l'encontre du gérant ainsi qu'une amende de 50 000 euros. La confiscation et la saisie immédiate de l'ensemble des biens immeubles confisqués a été prononcée à l'encontre des SCI gérées informellement par le mis en cause. S'y ajoutent une interdiction définitive d'exercer l'activité de gestion de bien immobilier et l'affichage du jugement sur l'immeuble pendant une durée de 2 mois.

De nombreuses victimes se sont constituées partie civile dans le cadre de cette audience, y compris la Fondation Abbé Pierre, à laquelle les prévenus ont été solidairement condamnés à payer la somme de 1 euro au titre de son préjudice moral, outre 5 000 euros au titre des dispositions de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

- L'association ADH, en lien avec l'ESH, suit de près dans le 18^{ème} arrondissement deux immeubles en copropriété qui sont depuis de nombreuses années sous arrêtés de péril et d'insalubrité, occupé par des personnes en situation précaire. De nombreux signalements ont été faits au parquet à plusieurs reprises. La Mairie de Paris a lancé une procédure d'expropriation concernant cet immeuble et ce dernier a été exproprié pour 2 millions d'euros, mais le juge d'expropriation par un jugement 26 juin 2019 a ordonné la consignation de cette somme en attendant le procès au pénal (selon l'article 190 loi ELAN). En mai 2021, le procès aboutit à la condamnation du propriétaire à 2 ans de prison avec sursis, 20 000 euros d'amende et l'interdiction définitive de gérer une société immobilière. La SCI a quant à elle été dissoute et l'indemnité d'expropriation qui avait été consignée est confisquée.

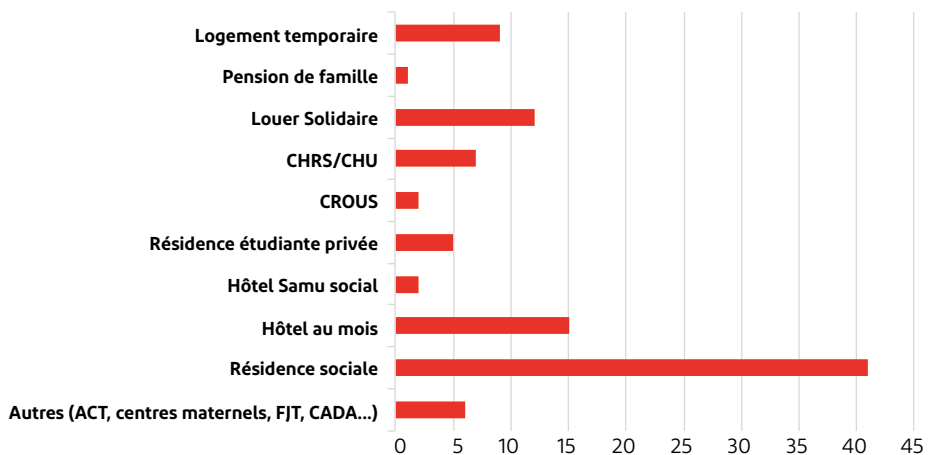
Un autre volet spécifique de l'action pénale constitue la poursuite de l'infraction de la violation du règlement sanitaire départemental. Si cette infraction constitue une contravention de troisième classe sanctionnée d'une amende de 450 euros, il est possible que les victimes réclament des dommages et intérêts pour le préjudice subi devant le juge pénal, en l'occurrence le tribunal de police. **L'ESH poursuit, en lien avec le STH, une stratégie d'accompagnement des ménages concernés afin de se constituer partie civile lors de l'audience au tribunal de police en vue d'obtenir des dommages et intérêts pouvant atteindre les 10 000 euros.** D'ailleurs, le STH a désormais mis en place une politique d'information renforcée des victimes de cette infraction, grâce à un courrier qui leur est systématiquement communiqué, leur laissant ainsi la possibilité de se constituer partie civile.



Droits des personnes en hôtel, foyer, hébergement, logement d'insertion

En 2021, 118 ménages hébergés sur l'ensemble du territoire parisien ont été accompagnés par l'ESH dont 39 nouvelles situations.

Catégories des hébergements des personnes accompagnées (en %)



Les situations d'hébergement des personnes accompagnées sont très variées : mise à l'abri (hôtel conventionné par le Samu Social, Centre d'Hébergement d'Urgence – CHU, Centre d'Accueil pour Demandeurs Asile - CADA), hébergement (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale – CHRIS, centre maternel), établissement social et médico-social (appartement de coordination thérapeutique), logement d'insertion (résidence sociale, foyer de jeunes travailleurs, intermédiation locative), logement autonome (pension de famille) logement étudiant (résidence étudiante privée, Centre régional des œuvres universitaires et scolaires - CROUS)

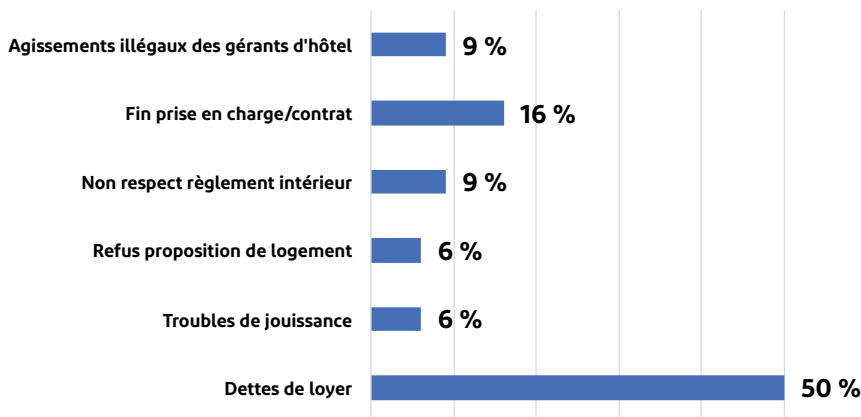
L'action de l'ESH consiste à un accompagnement d'ordre juridique et dans les démarches sociales en partenariat avec les travailleurs sociaux des bailleurs et de la ville de Paris.

50 % des personnes contactent l'ESH en raison d'une difficulté de paiement de leur loyer ou de leur redevance. Les personnes reçues, en situation d'impayés, font mention d'éléments ayant provoqué un déséquilibre ponctuel ou durable de leur budget : perte d'emploi, perte du titre de séjour, séparation conjugale, problèmes de santé...

Il est également fréquent que les personnes nous contactent en raison d'une fin de prise en charge de leur hébergement. Il existe un amalgame entre fin de prise en charge et sortie des lieux et une méconnaissance par les ménages occupants de leurs droits en termes de continuité de prise en charge et du droit au maintien tel que défini par l'article 4 de la loi DALO du 05 mars 2007 dont le non-respect engage la responsabilité de l'État.

Cela est d'autant plus grave lorsque la fin de prise en charge est motivée par des troubles de jouissance du fait de problématiques de santé psychique et de l'inadaptation de la solution d'hébergement. Une expulsion sans solution pour une personne en incapacité de réaliser seule des démarches d'accès aux droits s'apparente à une double peine. L'importance de dossiers SIAO actualisés avec des préconisations adaptées permet de limiter le risque mais cela nécessite qu'un travailleur social puisse réaliser cette mission.

Motivation principale d'une procédure d'expulsion à l'encontre du ménage hébergé



L'ACCOMPAGNEMENT DES OCCUPANTS DE CHAMBRE EN FOYER OU EN RÉSIDENCE SOCIALE

41 % des personnes sollicitant l'ESH sont hébergées en résidences sociales sur le territoire parisien principalement auprès des bailleurs suivants par ordre croissant : Coallia, Adoma (CDC habitat) et Heneo (RIVP).

Dans le cadre **des procédures d'expulsion pour impayés, des solutions amiables peuvent être trouvées avec les structures gestionnaires par la mise en place de plans d'apurement ou la sollicitation du Fond Solidarité Logement (FSL)** volet maintien, possible depuis 2020 suite à une modification du règlement intérieur du FSL de Paris. Un travail de médiation avec le bailleur et de partenariat avec le travailleur social permet souvent de maintenir le ménage dans les lieux, dans l'attente d'un relogement.

Il est plus compliqué d'effectuer ce travail quand le ménage occupe une résidence sociale ne proposant pas d'accompagnement social systématique. Lorsque l'occupant ne s'est pas tourné vers les services sociaux de la ville de Paris ou a du mal à obtenir un suivi de la part des services, cela peut induire de vraies difficultés pour bénéficier d'aide dans l'obtention de ses droits et/ou du traitement de la dette.

Il est à relever que certains bailleurs refusent de donner leur accord pour le maintien dans les lieux, alors que le FSL a été accordé, empêchant ainsi le maintien effectif. Le motif principal invoqué est le paiement irrégulier antérieur (alors même qu'il existe une reprise actée par le FSL) et le risque de création d'une nouvelle dette. D'autres motifs annexes peuvent être mis en avant, comme un dépassement de délais, un non-respect de règlement intérieur, même si ces derniers n'étaient pas notifiés dans l'assignation.

Monsieur D. est âgé de 29 ans, il occupe un hébergement en résidence sociale et bénéficie d'un accompagnement social externalisé via le bailleur. Il présente une dette de loyer et a obtenu des délais par le juge de l'exécution début 2021 du fait de ses efforts pour trouver un emploi et un logement. Suite à cette décision favorable, Monsieur a repris le paiement du loyer complet grâce à son activité professionnelle et a ainsi pu contenir sa dette. Il a déposé un dossier FSL maintien avec le travailleur social qui a été accepté, mais le bailleur refuse le versement aux motifs erronés d'un paiement irrégulier et d'une non adhésion à l'accompagnement social, alors même que de nombreuses démarches sont engagées par Monsieur D. et que l'expulsion pourrait être évitée.

Un autre motif récurrent concerne la fin de prise en charge du fait du dépassement des délais de la durée d'hébergement inscrite dans le contrat. Certaines associations gestionnaires de résidences sociales continuent d'appliquer une durée maximale d'occupation qui va à l'encontre de la jurisprudence existante qui reconnaît que le dépassement de la durée maximale de séjour ne fait pas partie des clauses de résiliation du contrat de location en résidence, prévues à l'article L.633-2 du CCH.

Ce motif peut également être couplé avec d'autres motifs tels que le dépassement de l'âge, indiqué dans le contrat.

Monsieur S. âgé de 33 ans, occupe un logement en résidence sociale ouverte aux moins de 30 ans. Il travaille et est à jour de son loyer. Il est assigné pour dépassement du délai de 24 mois et parce qu'il ne respecte plus les conditions d'entrée liées à la limite d'âge. Son bail a été résilié sur ce double motif alors qu'aucune proposition de relogement/hébergement ne lui a été faite malgré un accompagnement social externalisé. L'affaire est toujours en cours.

L'hébergement de tiers est aussi un motif pour une demande en expulsion du bailleur. Cette motivation va à l'encontre de l'article 8 de la Convention Européenne des droits de l'homme « Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance ».

Madame G. a été expulsée en 2021 d'une résidence sociale au seul tort qu'elle hébergeait dans son studio, son mari et ses deux filles. Elle avait signé le contrat seule en 2009 mais avait ensuite pu accueillir sa fille aînée et avait fondé une famille. Malgré des préconisations CCAPEX demandant le maintien dans l'attente d'un relogement, Madame a été expulsée un mois après avec le concours de la force publique. Du fait de leur reconnaissance DALO, la famille a pu obtenir une prise en charge hôtelière, dans des conditions d'occupation strictement équivalentes et qui avait pourtant justifié son expulsion de la résidence sociale... Cette situation illustre tristement l'échec des dispositifs de prévention des expulsions à jouer leurs rôles et les incohérences d'un mécanisme générateur d'exclusion...

Faute de solution de sortie, les ménages, certains avec des parcours de vie compliqués, n'ont souvent pas d'autre choix que de se maintenir dans les lieux. **La question de la continuité de prise en charge dans leur parcours résidentiel devrait être une priorité.** Les procédures lancées par des gestionnaires notamment ceux ayant le statut de bailleur social et pouvant proposer des solutions de relogement sur le parc social classique (RIVP, CDC Habitat) nous interrogent particulièrement.

L'ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES HÉBERGÉES EN ÉTABLISSEMENTS SOCIAUX ET MÉDICO-SOCIAUX

Ce type d'hébergement révèle des situations très différentes en fonction du projet social des associations gestionnaires et parfois des pratiques des équipes. Pour autant les décisions de justice ne tiennent pas toujours compte de la précarité et de la vulnérabilité des personnes.

Monsieur S. occupe un hébergement éclaté au sein d'un appartement de coordination thérapeutique. Au motif d'un manquement d'implication dans l'accompagnement social et médical proposé par la structure, une fin de prise en charge est décidée. Une sommation de quitter les lieux est adressée à Monsieur qui n'a pas d'autre choix que de se maintenir dans les lieux et l'accompagnement est stoppé par l'association gestionnaire. Heureusement, le juge déboute le bailleur de toutes ses demandes et acte le maintien dans les lieux au motif que les justifications de l'absence d'adhésion ne sont pas suffisamment motivées par le bailleur.

Malgré cette décision favorable, Monsieur S. a choisi de quitter les lieux fin 2021, ressentant au quotidien une hostilité de la part du personnel de l'association. L'aggravation de son état de santé physique et psychique du fait de la rupture de l'accompagnement l'a conduit à une hospitalisation. Des relais ont pu être trouvés via l'ESH et des associations spécialisées. Elles ont permis à Monsieur de pouvoir accéder à ses droits et à la reprise d'un accompagnement social et des soins indispensables à ses problématiques de santé.

L'ACCOMPAGNEMENT DES OCCUPANTS D'UNE CHAMBRE EN HÔTEL

Ce type d'occupation relève de deux réalités parallèles :

- les ménages occupant des chambres d'hôtel au mois, certains depuis plusieurs années, relevant du cadre de la location meublée, en lien direct avec un gérant d'hôtel,
- les ménages hébergés à l'hôtel dans le cadre de l'hébergement d'urgence avec des hôteliers bénéficiant de conventionnements avec des plates-formes hôtelières, telles que Delta du Samu Social de Paris.

Dans le cadre de contrat direct avec les hôteliers, les ménages occupants peuvent solliciter l'ESH lorsqu'ils sont confrontés à un risque d'expulsion avéré, souvent suite à un souhait de vente par le gérant de l'hôtel.

En 2019, plusieurs occupants de l'hôtel P. dans le 20^e arrondissement, contactent l'ESH suite à la réception d'un courrier leur demandant de quitter l'hôtel sous un mois sans respect de leur date d'entrée dans les lieux, d'un délai de préavis suffisant et de motif légal. Une intervention de l'ESH auprès du gérant et le signalement des faits au commissariat permet le maintien des habitants. En 2020, le fonds de commerce est vendu au cours de l'été et la vie des habitants devient très difficile : disparition du personnel sur l'hôtel, arrêt du nettoyage des parties communes et de la sortie des poubelles, impossibilité de régler le loyer ... puis en septembre le nouveau gérant se présente et prend des dispositions qui aggravent encore la situation : installation d'agents de sécurité, fermeture de l'accès principal, pose de caméras de surveillance, trombinoscope à l'entrée de l'hôtel, murage des chambres vacantes, interdiction de visites, non remise en marche du chauffage collectif. Les habitants se regroupent et une procédure judiciaire collective est décidée fin 2020 pour faire valoir leurs droits face aux agissements illégaux du gérant. Un référé d'urgence est lancé mais le juge refuse de rendre une décision et renvoie au fonds du fait des discours qui s'opposent. Le nouveau propriétaire indiquant que le bâtiment a été acquis vide suite au départ des occupants qui seraient ensuite revenus et seraient donc des squatteurs. Bien évidemment, les habitants n'ont jamais quitté les lieux. Pour autant, le propriétaire demande l'expulsion des locataires au motif qu'ils seraient des squatteurs. L'audience a lieu en décembre 2021 mais l'avocat de la partie adverse obtient un report de l'audience et une nouvelle date est prévue en avril 2022. Les locataires doivent à nouveau subir un hiver sans chauffage, malgré leur bonne foi et leurs libertés fondamentales bafouées.

Dans le cadre d'hébergement en hôtels conventionnés, les ménages occupants sollicitent principalement l'ESH pour signaler des **hôtels non décents** (sanitaires communs hors d'usage, électricité vétuste, fenêtres en mauvais état, présence de nuisibles...) et/ou des **agissements illégaux de la part des gérants d'hôtel** (fermeture des portes de l'hôtel la nuit empêchant l'entrée des occupants, refus d'accès aux membres de la famille ou au personnel médical...). Les ménages signalent également les difficultés qu'ils ont à faire remonter les dysfonctionnements constatés au niveau du Samu Social à l'inverse du gérant d'hôtel qui a un accès facilité du fait du conventionnement. En cas de plaintes, les gérants ont parfois tendance à signaler des comportements inadaptés des ménages, ces derniers ont alors bien des difficultés à faire entendre leur version des faits. Trop souvent afin de régler le conflit, le Samu Social privilégie un changement de lieu de prise en charge. Par méconnaissance de leurs droits ou par peur de perdre leur hébergement, les ménages acceptent de partir dans un autre hôtel même si ce déménagement accroît le temps de transport pour se rendre à leur travail, à l'école des enfants...

Pour que les personnes soient mieux entendues, l'ESH suit attentivement le projet du Secours Catholique de Paris auprès de groupes d'habitants dans des hôtels du 19^e arrondissement. En partenariat avec **l'Alliance Citoyenne**, il s'agit de mobiliser les personnes dans une logique de « community organizing » et créer un collectif pour avoir du poids face aux institutions. Au printemps 2021, l'ESH est intervenu auprès de ce groupe d'habitants et de bénévoles du Secours Catholique pour une formation sur les droits à l'hôtel afin d'apporter les éléments juridiques utiles à leur action. Une autre formation a été faite en fin d'année cette fois auprès des bénévoles intervenant sur les lieux d'accueil généralistes de l'association.



Être humain !