



Agence Île-de-France **Espace Solidarité Habitat** Bilan d'actions **2022**





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 FINANCIERS



NOS PARTENAIRES OPÉRATIONNELS

Association Droits et Habitat (ADH)
Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 75)
Soutien Insertion Santé (SIS)
Habitat Santé Développement (HSD)
Solidarité Nouvelle pour le Logement Paris (SNL)
Association des Familles Victimes du Saturnisme (AFVS)
Groupe SOS Solidarité

Sommaire

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

P.4 CHIFFRES CLÉS 2022

P.6 PRÉVENTION DES EXPULSIONS

**P.10 LUTTE CONTRE L'HABITAT
INDIGNE**

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



2022

Bilan d'actions

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

Créé en 2000, l'Espace Solidarité Habitat (ESH) de la Fondation Abbé Pierre est un lieu d'accueil et d'**Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat** (ADLH) des parisiens mal logés. Le soutien proposé dans la durée est gratuit. Il aide les ménages à **appréhender les mécanismes des procédures juridiques et à les mobiliser**. L'objectif visé est de les placer en position de faire des choix éclairés quant à la stratégie à mettre en œuvre pour sortir de leur situation de mal-logement.

ACCUEILLIR ET ACCOMPAGNER AU SEIN DE L'ESPACE SOLIDARITÉ HABITAT

Confrontés à un phénomène de judiciarisation croissante de la société, dont participe du reste le droit au logement opposable, à une intrication des difficultés sociales et juridiques entre elles (perte d'un emploi, d'un logement, rupture familiale, accès aux droits sociaux...), à une multiplicité d'acteurs et de dispositifs, et à un droit du logement aussi complexe que technique, les ménages mal logés peinent légitimement à connaître et faire reconnaître leurs droits. Que défendre ? Auprès de qui ? Comment ?

Sans se substituer au « droit commun », l'ESH soutient au plan social et juridique les ménages parisiens en situation de précarité confrontés à des difficultés de maintien, dans leur logement ou structure d'hébergement, ou à des conditions d'habitat indigne. L'ESH propose un étayage, divers et complet : à l'accueil, les personnes qui le contactent sont écoutées, et une réponse leur est systématiquement apportée. Si la demande n'est pas de notre ressort, elle sera adressée au bon interlocuteur, et appuyée d'un mail ou d'un appel téléphonique si besoin. En cas de nécessité d'information, l'ESH mobilise l'expertise de ses partenaires : l'ADIL 75 et l'association Droits et Habitat, qui effectuent, en ses murs, des permanences juridiques téléphoniques et physiques.

L'aide aux démarches et la coordination des interventions juridico-sociales sont intégrées dans la mission d'accompagnement de l'ESH. Les 6 chargés de mission, travailleurs sociaux, juristes et urbanistes de formation, les assurent, en liens étroits avec l'appui de notre réseau d'avocats et de nos 26 bénévoles. Présents aux côtés d'ADH pour effectuer les entretiens en permanences juridiques, ces derniers assurent également les relances téléphoniques, des permanences DALO ou des accompagnements (dépôt de plainte au commissariat, visite de logement etc). Les architectes ou ingénieurs bénévoles réalisent quant à eux des visites à domicile pour qualifier les désordres au sein des logements rapportés par les ménages.

LA PLACE DES BÉNÉVOLES AU SEIN DE L'ESH

Au 31 décembre 2022, l'ESH compte une équipe de 26 bénévoles.

11 bénévoles, architectes ou ingénieurs de formation, interviennent au domicile des ménages sur saisine des chargés de mission afin d'objectiver et de qualifier les désordres invoqués dans le logement.

15 bénévoles, de tout âge et de tous horizons assurent un accompagnement sociojuridique qui recouvre les missions suivantes : accueil des personnes en situation de mal-logement lors du premier rendez-vous à l'ESH, en binôme avec un juriste de l'association Droits et Habitat ; réalisation de recours DALO pour les ménages accompagnés ; relances téléphoniques ; accompagnement extérieur des personnes dans le cadre de démarches à assurer telles que visite d'appartement, convocation au commissariat, etc.

En 2022, 2214 heures d'interventions ont ainsi été effectuées, soit une moyenne de 201 heures mensuelles sur 11 mois.

En 2022, les questionnaires de satisfaction ont permis de faire ressortir le besoin d'échanges entre bénévoles par des temps de rencontres, formels et informels, des mises à jour sur l'utilisation des outils de lutte contre la précarité énergétique, des besoins en formation juridique et sur l'accès au logement. L'un de bénévoles pose également la question du « télébénévolat ».

MOBILISER ET INTERPELER

Développer les ateliers collectifs et la logique de capacitation

Conformément au 1^{er} axe stratégique de la Fondation Abbé Pierre « Agir davantage avec et aux côtés des personnes mal logées », l'ESH a mis en place des sessions d'information collective à l'attention des ménages accueillis. Celles-ci permettent d'appréhender par le concret le sujet de la recherche de logement (demande de logement social, cotation, Loc'annonces etc) et de la procédure d'expulsion (audience auprès du juge, convocation au commissariat etc). Après deux années d'interruption en raison de la crise COVID, l'organisation de ces sessions a repris en 2022. 67 personnes ont ainsi été réunies pour s'informer, questionner, interpeler mais aussi partager leur retour d'expérience.

Le renforcement de la logique de capacitation des ménages s'est également traduit en 2022 par :

- La finalisation de la recherche-action pilotée par l'association Peuple des Villes visant à renforcer et structurer la démarche de participation-capacitation des ménages à l'ESH ;
- La « mobilisation des personnes accompagnées » comme référence à part entière rattachée à une chargée de mission.

Intégrer les troubles psychiques dans l'accompagnement aux droits

Initié en 2019, le partenariat entre l'ESH et l'association Soutien Insertion Santé (SIS) autour de la santé mentale des ménages suivis a connu un important développement en 2022.

La précarité locative est source de grande souffrance psychique. Cette dernière, souvent cumulée à d'autres problématiques, impacte la capacité des ménages à se mobiliser. Face au stress, à l'anxiété de perdre leur logement, certains « disparaissent » littéralement, ne répondant plus aux nombreuses sollicitations qui leur sont adressées. Une attitude qui se retourne alors contre eux, au prétexte qu'ils seraient « négligents », ou encore de « mauvaise foi ». ... La permanence d'écoute et de soutien psychologique mise en place à l'ESH permet aux personnes accueillies de nommer et déposer cette souffrance auprès d'une psychologue aguerrie... elle permet ce faisant de prolonger et compléter l'accompagnement sociojuridique pour étayer la capacité des personnes concernées à se mobiliser dans la durée. En 2022, 28 ménages ont bénéficié de ce soutien psychologique. Le nombre de rdv assurés dans ce cadre a considérablement augmenté (+180 % par rapport à 2021). Le partenariat mis en place avec SIS permet en outre aux professionnels et bénévoles de la structure de bénéficier de temps d'appui technique et de formation, dans un objectif de montée en compétences continue et de meilleure intégration de cette dimension psychique dans le cadre de notre accompagnement sociojuridique. Ce sujet est fortement porté par l'ESH, qui fait figure d'acteur innovant en la matière. Une sensibilisation des professionnels publics et judiciaires sur ce lien entre santé mentale et précarité locative demeure utile. Dans son rapport sur la prévention des expulsions locatives de décembre 2022, la Cour des Comptes le mentionne d'ailleurs comme un axe à développer. En ce sens, l'ESH a participé à une table ronde dédiée au sujet lors de l'éclairage régional en octobre 2022 à Cergy¹ ([ici](#)). Un webdocumentaire a également été publié sur le site de la Fondation Abbé Pierre² ([ici](#)).

1 Site de la Fondation Abbé Pierre / Nos publications / Publications régionales / Éclairages régionaux

2 [Site de la Fondation Abbé Pierre](#) / Actualités / Prévenir les expulsions locatives, préserver la santé mentale

Partager son expertise, contribuer à la réflexion publique et interpeler

La mission de l'ESH dépasse le seul accompagnement des personnes mal-logées ou faisant l'objet d'une procédure d'expulsion. Le travail de terrain nourrit une expertise susceptible de visibiliser les réalités vécues par les ménages, les limites des dispositifs existants, de renforcer la connaissance sur ces problématiques et *in fine* de proposer des pistes d'amélioration des politiques publiques.

En 2022, l'ESH a activement participé à la réalisation d'une enquête portant sur le devenir des ménages expulsés. Les conséquences d'une expulsion locative sur les trajectoires de vie des personnes concernées étant peu documentées, un groupe d'étudiants en urbanisme de l'université Paris 1 a réalisé, pour le compte de la Fondation Abbé Pierre, [une étude dédiée](#) au sujet. Elle a révélé que « *un à trois ans [après l'expulsion], 32 % des ménages n'ont toujours pas retrouvé de logement et vivent encore à l'hôtel, chez un tiers, dans d'autres formes de non-logement (mobile-home, camping, hôpital, squat, etc.), voire à la rue. Ceux qui ont retrouvé un logement ont passé en moyenne 11 mois sans logement personnel. 29 % des personnes enquêtées n'ont pas pu poursuivre leur activité professionnelle en raison de l'expulsion, et celle-ci a eu des impacts sur la scolarité de 43 % des ménages avec enfants (décrochage scolaire, troubles du comportement, problèmes de concentration). Enfin, 71 % des ménages déclarent faire face à des problèmes de santé ou des difficultés psychologiques liés à l'expulsion.* »

L'ESH travaille toujours en étroite collaboration avec les services de l'État et la Ville de Paris en faveur de la prévention des expulsions et de l'habitat digne/décent. Il siège au sein de diverses instances telles que le comité de suivi de la Charte départementale de prévention des expulsions, la commission de concertation des actions de préventions des expulsions locatives, la commission de coordination de la conférence du logement de Paris. En fin d'année 2022, l'ESH a également signé la charte du nouveau SLIME parisien en qualité de signant.

Chiffres clés 2022



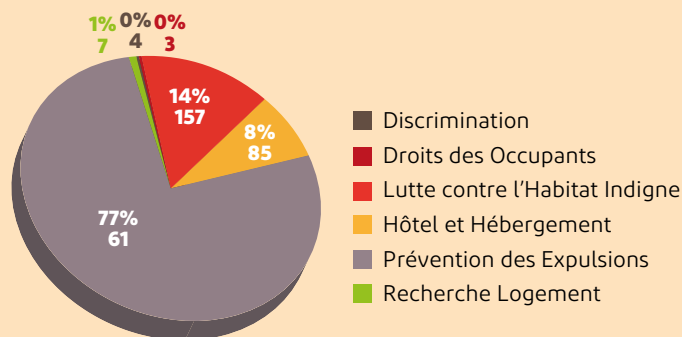
- **5 144 ménages** conseillés et/ou accompagnés par l'ESH
- **3 564 personnes** informées et orientées par l'accueil
- **1 722 rendez-vous** assurés dans le cadre des différentes permanences
- **1 117 ménages** accompagnés par l'ESH

PROFILS DES MÉNAGES REÇUS À L'ESH

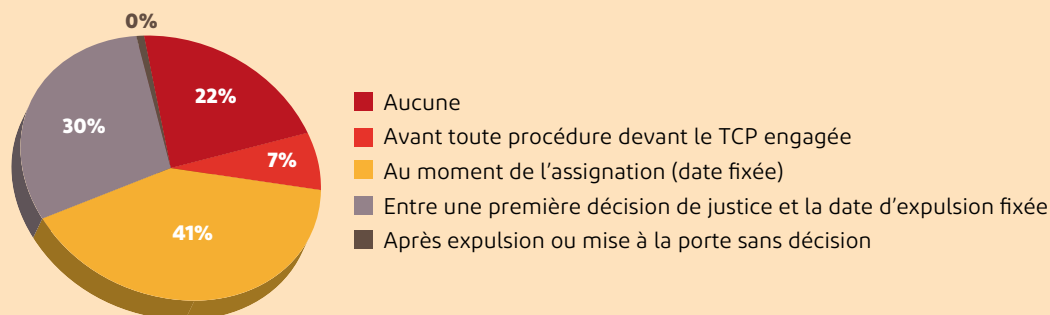
- **55 %** de femmes, âge moyen de 53 ans, **49 %** de personnes seules
- **39 %** occupent un emploi, **58 %** sont locataires dans le parc privé
- **55 %** des ménages ont un loyer compris entre 500 € et 1000 €
- **21 %** attendent un logement social depuis plus de 10 ans, **47 %** ont une cotation de plus de 25 points

Actions entreprises et résultats obtenus

DOSSIERS SUIVIS EN 2022 PAR SECTEUR



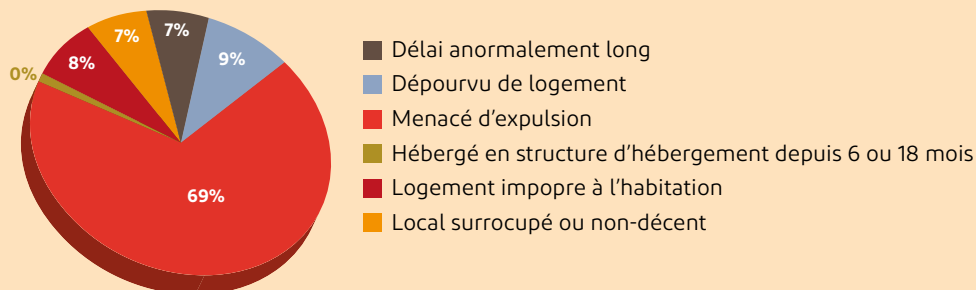
ÉTAT DE LA PROCÉDURE AU MOMENT DE LA SAISINE DE L'ESH PAR LES MÉNAGES



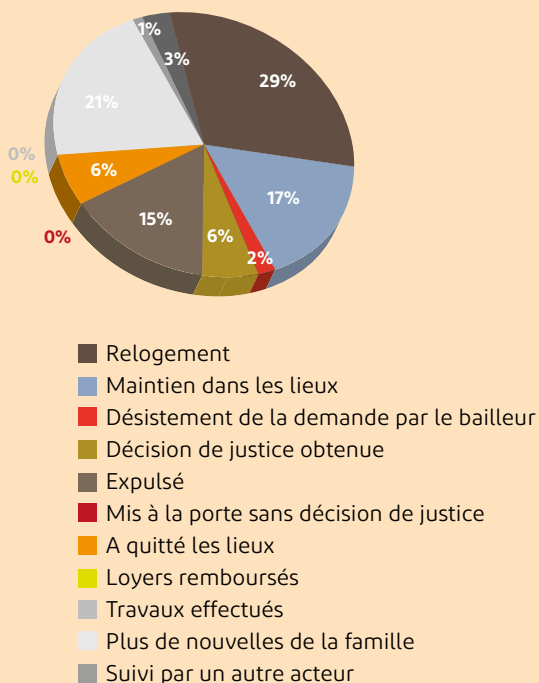
Chiffres clés 2022

- **26 mois** : Durée moyenne d'accompagnement
- **26** visites à domicile entreprises par les architectes bénévoles de l'ESH
- **54** saisines du STH
- **28** saisines de la CCAPEX
- **162** démarches au titre du DALO-DAHO

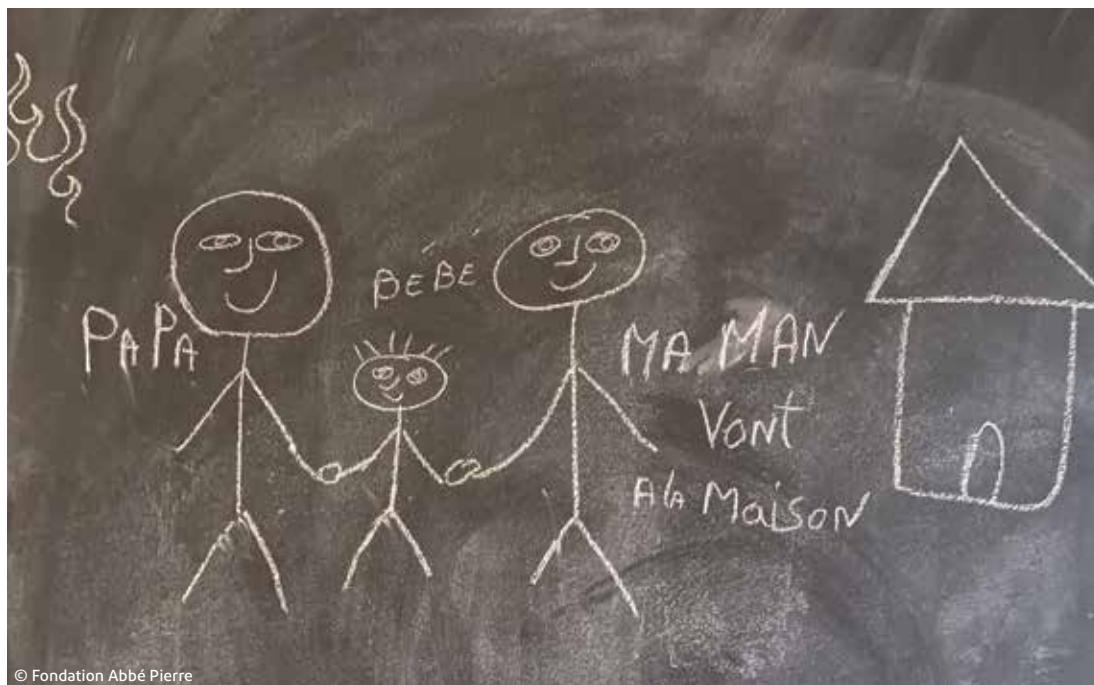
LES CRITÈRES MOBILISÉS POUR LES DOSSIERS DALO



RÉSULTATS OBTENUS EN 2022 LORSQU'IL EST MIS FIN AU SUIVI



- **84 maintiens** dans le logement
- **154 relogements** obtenus, dont 118 dans le parc social
- **26 ménages** relogés au titre du **DALO**
- **38 expulsions** avec le concours de la force publique
- **211** décisions de justice obtenues
- **Dommages et intérêts** accordés allant de 500 € à 21 000 €
- **6 recours** initiés pour contester la décision de la COMED
- **66** ménages conseillés pour déposer un **recours injonction** auprès du tribunal administratif dans le cadre du DALO
- **28 recours indemnitaires DALO** engagés et des indemnités reconnues allant de 1 100 € à 10 000 €



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).

DES CONDITIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES AJUSTÉES POUR PRÉSERVER LA QUALITÉ D'INTERVENTION

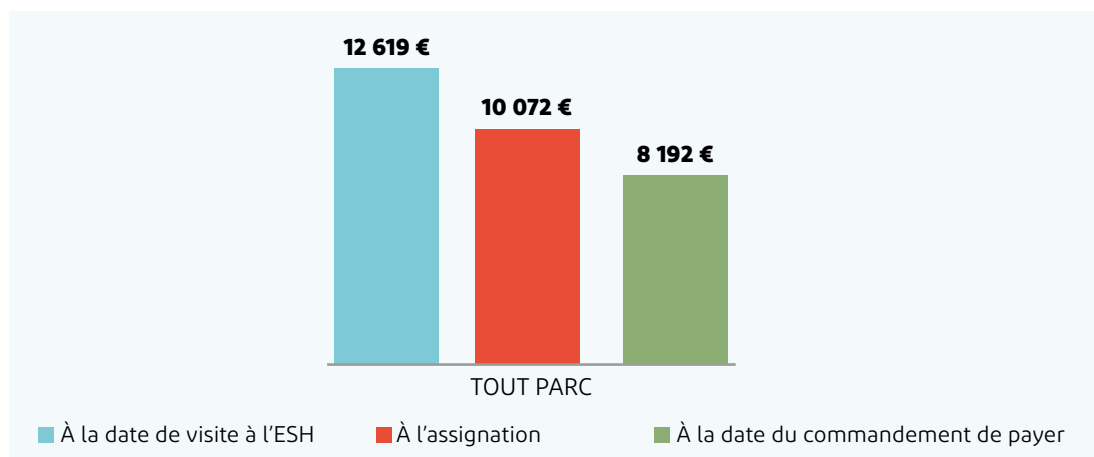
En 2022, **861 ménages parisiens ont été accompagnés** par le pôle « Prévention des Expulsions locatives » de l'ESH. Ce nombre marque une baisse au regard des années précédentes. En 2022, l'équipe de ESH a en effet mené une réflexion sur ses pratiques d'accompagnement et décidé de recentrer son intervention en faveur des ménages assignés, ayant reçu un jugement d'expulsion ou un commandement de quitter les lieux. Ceux qui contactent l'ESH pour la première fois en fin de procédure (concours de la force publique accordé) ne sont plus accompagnés (sauf exceptions, en considération de leur vulnérabilité, des démarches entreprises auparavant ou pas) tant la marge de manœuvre juridique est réduite à ce stade. Cette position résulte d'une charge de travail devenue progressivement trop importante pour garantir la qualité du suivi proposé. Par ailleurs, une part toujours plus importante de personnes se trouvent entravées dans ses démarches d'accès aux droits compte tenu du manque de professionnels au sein des services sociaux et de la tension qui pèse sur ces derniers. Constitution des demandes DALO, demandes SIAO, FSL, domiciliation, etc : les temps d'intervention s'opèrent dans des délais de plus en plus longs et impactent par ricochet les missions de la chaîne d'intervenants.

L'INSTAURATION D'UN LIEN DE CONFIANCE, LA LEVÉE DES RÉSISTANCES : LE TEMPS DE LA RELATION

L'accompagnement sociojuridique proposé par l'ESH ne se résume pas à des démarches conseillées ou effectuées avec les ménages. La création d'un lien de confiance avec chacun d'eux fait partie intégrante de notre mission. Cela implique une écoute bienveillante et active, et une grande disponibilité. En effet, l'angoisse causée par la procédure d'expulsion s'avère souvent paralysante pour les personnes concernées. D'autres blocages, telles que la barrière de la langue, l'éloignement des dispositifs de droit commun ou les fragilités psychologiques entravent leur compréhension et leur implication. Ainsi la mobilisation des ménages (rassurer, relancer, alerter) est-il un travail de tous les instants, difficilement quantifiable et pourtant indispensable à la réussite des démarches entreprises. Les efforts déployés par les chargés de mission sont néanmoins couronnés de succès, puisque « seulement » 21% des personnes accompagnées ne donnent plus de nouvelles (contre 27% en 2021, et parmi ces dernières, une part non négligeable a vu le rétablissement de ses droits, motif de la fin des relations avec l'ESH).

DES DETTES DE PLUS EN PLUS ÉLEVÉES MAIS DES ACTIONS DE PRÉVENTION DES EXPULSION EFFICIENTES

MONTANT MOYEN DE LA DETTE EN FONCTION DU STADE DE LA PROCÉDURE



Au moment de l'assignation, **60 % des ménages ont une dette de plus de 5 000 €** (contre 54 % en 2021) tandis que le montant moyen de la dette s'élève à +2000 euros par rapport à l'an dernier. Cette croissance continue des montants moyens de dette peut témoigner de l'accroissement des difficultés rencontrées par les ménages. A eux deux, les motifs d'impayés liés au COVID et aux emplois précaires représentent 32% de l'origine des dettes constituées.

Néanmoins, l'accompagnement proposé par l'ESH et la mobilisation de son réseau d'avocats se révèlent efficaces. **Dans 68 % des décisions de justice obtenues par des ménages suivis à l'ESH, le juge accorde des délais de paiement.** Cela permet d'éviter une résiliation du bail et, si possible, d'obtenir une aide du Fonds Solidarité Logement (FSL) pour apurer la dette.

Une partie des congés délivrés par les bailleurs est également annulée en justice en cas de non-respect des formalités de délivrance ou absence de motifs réels et sérieux. Ainsi, Mme H. a-t-elle pu voir le congé vente délivré par son bailleur invalidé par le juge, au motif qu'il mentionnait « *trois caves qui ne figurent pas dans le contrat de bail. Par conséquent, elle estime que l'offre de vente qui lui a été faite ; et dont le prix comprend*

celui de ces caves, ne correspond pas au prix du logement seul » (cf Lettre d'info de l'agence Ile de France, supplément juridique, septembre 2022).

Après résiliation du bail, les avocats réussissent parfois à obtenir des délais avant que les locataires n'aient à quitter les lieux, pour leur permettre d'effectuer les recherches d'un nouveau logement. Ce fut le cas pour Monsieur C. « dont la vulnérabilité cardiaque étant démontrée, [l'expulsion] l'exposerait à un danger certain pour sa sécurité psychique et physique alors qu'il a mis en œuvre des démarches soutenues pour retrouver un emploi, pour obtenir un relogement adapté à ses conditions financières ». Son expulsion sera suspendue par le juge du surendettement (cf Lettre d'info de l'agence Ile de France, supplément juridique, mai 2022).

DES SITUATIONS COMPLEXES, TÉMOIGNANT DE DYSFONCTIONNEMENTS DES DISPOSITIFS DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS ET DE RELOGEMENT

Monsieur G, une dette artificiellement causée par la suspension des aides au logement

Monsieur G, sa femme et leurs deux enfants se présentent à l'ESH en 2018. Ils sont assignés par leur propriétaire privé suite à la délivrance d'un congé pour vente. Faute de solution et en attente d'un logement social depuis 2009, la famille s'est maintenue dans le logement. Le jugement valide le congé vente et une dette de 5247€. Cet impayé est entièrement constitué d'allocations logement non versées. En effet, dès 2016, le bailleur a cessé de transmettre les attestations de paiement du loyer à la CAF et les quittances de loyer aux locataires, entraînant une suspension des allocations logement. Malgré l'envoi des preuves du règlement des loyers résiduels puis du loyer entier à la CAF, la situation n'a pu être débloquée. Nos relances au bailleur, la saisine de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX), la saisine de la commission de recours amiable de la CAF n'ont pas plus abouti. Outre le préjudice financier pour Monsieur G, cette dette artificiellement créée a ralenti le relogement du ménage, pourtant prioritaire DALO depuis 2018. A ce jour, il n'y a pas eu de rappel. Un dossier de surendettement a été déposé et a abouti à un moratoire. Cette mesure a enfin permis le relogement de la famille.

Mme D, victime de violences conjugales et menacée d'expulsion

Mme D. Mme occupe avec ses trois enfants un logement du parc social dont son ex compagnon est le seul titulaire du bail. En 2016, Mme obtient une ordonnance de protection à l'encontre de ce dernier, en raison de son comportement violent. Monsieur est expulsé du logement. L'ordonnance reste valide tant que le juge aux affaires familiales ne tranche pas définitivement la question de l'autorité parentale (ce qui devrait arriver en juin 2023). En octobre 2019, le bailleur engage une procédure à l'encontre de M. et de Mme, demandant au juge de constater que Mme est occupante sans droit ni titre du logement et de prononcer la résiliation judiciaire aux torts de Monsieur en raison des troubles de jouissances constitués par les violences exercées. Le juge rejette les demandes, rappelant que l'ordonnance de protection obtenue par Mme constitue un titre d'occupation précaire, et indiquant que la RIVP pourra poursuivre l'expulsion « lorsqu'une décision définitive aura été rendue sur les modalités de l'autorité parentale ». Mme est reconnue PU DALO depuis juin 2022. Sa demande de logement social est à jour et elle bénéficie des points de cotations liés aux violences conjugales subies. Elle continue de subir les pressions du père de ses enfants qui menace de changer les serrures pour l'expulser en dehors de tout cadre légal.

Madame Z, 13 ans d'attente pour un logement social

Madame Z et sa fille sont accompagnées par l'ESH depuis 5 ans. Elles occupent un studio de 16m² pour un loyer de 469 euros. Un jugement d'expulsion résilie le bail en 2018 en raison d'une dette locative liée à des problèmes de santé rencontrés par Mme Z. Lors de l'audience, le juge a pris en compte l'état dégradé du logement soulevé par l'avocate de la Fondation. Il a prononcé une diminution de 100 euros de l'indemnité d'occupation et a enjoint la propriétaire à faire des travaux nécessaires. Ceux-ci n'ont pas été réalisés. L'état du logement s'est même détérioré : les fenêtres gorgées d'humidité ne s'ouvrent

plus. Madame Z a remboursé la dette et est à jour de ses loyers. Avec un salaire de 1 500 euros, elle ne parvient pas à se reloger dans le parc privé parisien. Elle a une demande de logement social depuis 2012 et est reconnue prioritaire au titre du DALO depuis 2019. Un recours indemnitaire DALO a été engagé. Son dossier est passé en CCAPEX qui a préconisé un relogement par la préfecture ou la ville. Une saisine du défenseur des droits a été effectuée. A ce jour, madame n'a pas été retenue sur un logement social et vit chaque sortie de trêve hivernale avec la peur d'être expulsée.

LES RUPTURES D'ACCÈS AUX AIDES AU LOGEMENT : UN IMPORTANT SUJET DE PRÉOCCUPATION POUR L'ESH

Depuis plusieurs années, les ménages menacés d'expulsion font part des difficultés à établir, maintenir ou rétablir leur droit aux aides au logement, et ce alors même que les paiements sont repris et qu'un échéancier judiciaire de remboursement ou des mesures imposées par la Banque de France sont en place pour résorber la dette. Régulièrement, des propriétaires cessent de transmettre les preuves de paiement à la CAF ou déclarent leur locataire comme ayant quitté leur logement. L'ESH accompagne ainsi des ménages ayant reçu un congé et dont les bailleurs déclarent qu'ils ont quitté le logement alors même que le congé n'est même pas encore validé par le juge. Ces ruptures dans l'accès aux droits sociaux emportent l'apparition de dettes, les ménages devant compenser le non versement des aides.

Dans ce cadre, l'ESH se mobilise pour faire valoir l'accès à ces droits. D'abord par voie amiable via des courriers au bailleur pour réclamer la transmission des attestations CAF permettant le rétablissement des aides, ou des courriers à la CAF avec transmission des justificatifs de paiement et/ou de respect de l'échéancier, ou encore la saisine du médiateur CAF de Paris. En dernier ressort, en effectuant un *recours administratif préalable obligatoire (Rapo)* devant la commission de recours amiable. Lorsque rien n'aboutit dans ce cadre, l'ESH mobilise la voie contentieuse en saisissant le tribunal administratif.

LE PARCOURS DU COMBATTANT DES REQUÉRANTS DALO

Une grande partie des ménages suivis sont éligibles à une reconnaissance du caractère urgent de leur demande de logement social. Ils sont dans ce cadre soutenus dans le dépôt d'un recours amiable DALO ou DAHO, selon les cas. En 2022, l'ESH constate un allongement des délais de traitement des recours ainsi qu'un durcissement des pratiques de la commission DALO de Paris. Ainsi, il a pu être demandé à un ménage de justifier des modalités d'apurement de sa dette locative. Une famille a vu son recours DALO rejeté au motif que « les éléments fournis à l'appui de son recours ne permettent pas de caractériser la situation d'urgence invoquée, la requérante ayant produit des éléments incohérents quant à sa situation locative (déclare une dette locative de 13 800 euros et ne présente pas de plan d'apurement ni de demande auprès du Fonds de Solidarité Logement) ». Dans d'autres cas, c'est l'absence de note sociale retraçant le parcours locatif des ménages qui est reprochée, ou encore le fait que le ménage dispose de revenus lui permettant de se reloger par ses propres moyens (et ce alors qu'il se trouve sous les plafonds d'accès au logement social) ou à l'inverse qu'il ne dispose pas de moyens suffisants pour se loger dans le parc social... Enfin, il arrive souvent que des pièces justificatives, qui ont été jointes au recours amiable, soient considérées comme manquantes et doivent être renvoyées au secrétariat de la commission. Ces cas, plus nombreux en 2022, pénalisent les ménages (allongement des délais d'instruction des dossiers, risque de rejet du recours en l'absence de réponse à la demande de pièces complémentaires dans le délai imparti etc...). **L'ESH s'inquiète de ces évolutions et reste très attentif aux glissements qui pourraient intervenir dans les pratiques de la COMED parisienne.**



© Yann Levy / Fondation Abbé Pierre

Lutte contre l'habitat indigne

Accompagner des ménages vivant dans des conditions d'habitat indigne consiste à les informer, leur faire prendre conscience de leurs droits et, surtout, les soutenir dans la durée pour les faire valoir. Cette thématique juridique est complexe : elle nécessite d'élaborer puis de respecter une stratégie *ad hoc*, adaptée à chaque situation (procédures 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). L'orientation des ménages concernés vers un avocat du réseau de l'ESH s'avère essentielle. En 2022, **157 ménages en situation d'habitat indigne ont été suivis, dont 38 nouvelles situations.**

Les démarches entreprises par l'ESH auprès des autorités administratives (Service Technique de l'Habitat, Agence Régionale de Santé, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) aboutissent souvent à la prise d'arrêtés ayant une portée obligatoire et ouvrant des droits au profit des occupants. **28 logements ont fait l'objet d'un arrêté** au titre du traitement de l'insalubrité ou de la mise en sécurité en 2022. Près de la moitié d'entre eux concerne une mise en demeure de faire cesser l'occupation aux fins d'habitation. **48 ménages ont été relogés**, dont la quasi-totalité en logement social (43).

Nbre de situations conseillées et accompagnées par l'ESH au titre du LHI en 2022	Nbre de situations signalées et suivies par l'ESH auprès du STH en 2022	Nbre de situations signalées par le STH auprès de l'ESH en 2022
157 dont :	125 dont :	6 dont :
4 arrêtés remédiables	35 nouvelles situations	4 suivis mais 2 d'entre eux ont renoncé ensuite à l'accompagnement
2 arrêtés irrémédiables	10 dossiers clôturés	2 personnes n'ont jamais répondu aux appels
19 arrêtés pour local impropre par nature à l'habitation	115 dossiers en cours	
2 arrêtés pour danger imminent pour la santé		

Depuis 2016, l'ESH a noué un partenariat avec le 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. Elle permet une évaluation, ou une réévaluation, ainsi qu'un suivi régulier et approfondi des situations d'habitat indigne afin de mobiliser les leviers juridiques adaptés en fonction de l'origine et de l'évolution des désordres constatés.

125 situations ont été appréhendées dans ce cadre, dont 35 nouvelles. Ce partenariat a également permis de nourrir la réflexion et les échanges sur les sujets de mise en œuvre des procédures adaptées, notamment au sujet de l'appréciation du caractère impropre à l'habitation d'un logement, de contrôle du respect des mesures de police administratives par le bailleur, de sanction de la violation du règlement sanitaire départemental. L'ESH a également partagé ses préoccupations quant au « régime » des invitations formulées par le STH, qui ne permettent pas, une fois adressées, d'être suivies ni susceptibles d'enclencher systématiquement, en cas de non action du bailleur, des interpellations plus fermes. Il incombe ainsi aux locataires concernés, qui ne voient pas d'amélioration, d'initier une nouvelle procédure de signalement et de supporter les délais supplémentaires afférents.

En 2022, l'ESH a également poursuivi son **travail de mobilisation des acteurs** par le biais d'organisation de formations sur le sujet de l'habitat indigne. Ainsi, une formation auprès des magistrats s'est-elle tenue afin de leur présenter notre action et les sensibiliser aux difficultés rencontrées dans le cadre de notre accompagnement. L'ESH accorde enfin une importance particulière à la **sensibilisation du grand public** par le biais de la médiatisation des situations d'habitat indigne, avec l'accord ou à la demande des occupants.

L'ACCOMPAGNEMENT EN MATIÈRE ADMINISTRATIVE POUR DÉNONCER UN PROBLÈME D'HABITAT INDIGNE ET SUIVRE LE RESPECT DES MESURES PRISES

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 sur la base de nos signalements auprès du STH.

En cas d'urgence à intervenir ou de désaccord avec les pouvoirs publics, l'ESH se déplace au domicile des ménages afin de constater les désordres, directement ou en mobilisant son réseau d'architectes et ingénieurs bénévoles. En 2022, **26 visites à domicile** ont été effectuées par ces derniers, conduisant à la rédaction de rapports. Ceux-ci sont versés dans le cadre des procédures judiciaires engagées : ils permettent parfois au juge d'ordonner une expertise, de qualifier le caractère non-décent d'un logement, de condamner le bailleur à payer au locataire des dommages et intérêts ou l'obliger à faire des travaux. Afin de renforcer l'impact de ces rapports auprès des magistrats, et pour mieux intégrer les problématiques liées à la précarité énergétique, l'ESH a entrepris un important travail de révision de ces derniers et de formation des architectes / ingénieurs en 2022.

La durée entre le signalement et la prise d'une mesure administrative peut varier entre plusieurs mois et de nombreuses années. Ce laps de temps profite trop souvent aux bailleurs qui s'organisent pour échapper à leurs obligations légales. En matière d'hébergements/hôtels/foyers, la mise en lien avec l'unique inspecteur dédié exclusivement à ces structures est essentielle pour un suivi efficace. Le fait qu'il soit seul ne permet pas en revanche de garantir une réactivité suffisante.

Il convient également de toujours rester vigilant à la bonne transmission des rapports établis par le STH aux locataires concernés. Ces derniers étant déterminants pour faire valoir leurs droits.

Enfin, l'ESH déplore toujours le fait que le seul critère de la superficie et du volume inférieur au minimum réglementaire ne soit pas toujours retenu pour déclarer un logement impropre à l'habitation¹.

Une fois les mesures prises par l'administration pour remédier à une situation d'habitat indigne, celles-ci ne sont pas toujours suivies d'effet. Un suivi resserré est nécessaire pour garantir l'effectivité des droits.

¹ CE, 14 février 2018, n° 409356.

Dans la majorité des cas, **les travaux prescrits ne sont pas** réalisés ou ne le sont que partiellement. L'ESH interpelle systématiquement les autorités publiques afin de signaler ces situations, en vue de faire réaliser des visites de contrôle, des travaux d'office ou d'engager des poursuites contre les bailleurs.

Par ailleurs, **l'interdiction de remettre en location les logements** ayant fait l'objet d'un arrêté d'interdiction d'occupation n'est pas toujours respectée. Les bailleurs peu scrupuleux veillent à ne pas faire signer de bail et à limiter les preuves à leur rencontre. Certains vont même plus loin, en faisant signer un bail commercial aux nouveaux locataires, qui, pour la plupart, sont des ménages vulnérables et précaires. Il est également fréquent que les bailleurs continuent **d'encaisser les loyers** et ne respectent pas leur obligation de relogement, même s'ils sont propriétaires de plusieurs biens. Tout ceci entrave les ménages victimes dans leurs démarches en faveur de la reconnaissance de leurs droits. Les personnes dépourvues de titre de séjour sont hélas particulièrement exposées à ces manœuvres.

De surcroît, l'obligation de relogement à la charge du bailleur lors de la prise d'un arrêté pour local impropre à l'habitation, est souvent détournée. En effet, dès lors qu'un congé est délivré ou qu'une procédure d'expulsion est engagée par le propriétaire avant la prise de l'arrêté, l'autorité administrative lève l'obligation légale en mettant en avant le doute des droits de l'occupant (sa bonne foi). Quand elle n'est pas levée, le bailleur, de son côté, n'hésite pas à proposer des logements non-décents ou inadaptés à la situation du ménage victime... tout cela réduit l'obligation de relogement à une coquille vide.

La situation de Monsieur D.

Après avoir demandé des travaux à son propriétaire, Monsieur D. s'est vu délivrer un congé pour vente. Le STH a constaté le caractère impropre du logement et un arrêté pour local impropre par nature a été pris. L'obligation de relogement attachée à cet arrêté a ensuite été abrogée, en raison de la simple délivrance du congé. Or ce dernier a été invalidé par le juge quelques mois plus tard. Le bailleur a ainsi été condamné à rembourser l'intégralité des loyers indûment perçus (20 000€). En dépit de l'invalidation du congé, l'ARS a refusé de prendre un nouvel arrêté avec obligation de relogement pour le bailleur. Monsieur D a finalement été relogé via le DALO. Sa situation a été solutionnée, mais le droit n'a pas été strictement respecté. Or ce n'est un combat de principe : dans un contexte où les droits des locataires en difficultés sont souvent bafoués, où les bailleurs engagent systématiquement une course à l'expulsion pour fuir leurs responsabilités, l'attachement de l'ESH à un parfait alignement sur le respect des règles à appliquer entre acteurs mobilisés en faveur du logement digne et décent est primordial.

L'ESH accompagne les ménages victimes d'habitat indigne jusqu'à leur relogement, souvent au sein du parc social. Après des années passées à vivre dans des conditions indignes, ils se montrent méfiants vis à vis des propositions de logement. Nous travaillons étroitement avec la DRIHL, accompagnons les personnes qui le demandent lors des visites du logement proposé. En 2022, tous les ménages accompagnés ayant reçu une proposition de logement social l'ont acceptée.

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

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.

En 2022, **45 procédures** ont été engagées devant le juge civil (JCP), initiées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou, en défense, pour faire valoir des désordres dans le logement dans le cadre d'une procédure d'expulsion. Chaque fois, l'ESH a saisi le juge des rapports du STH et/ou rapport de ses bénévoles architectes. Parmi les 45 ménages concernés, **20 ménages ont pu obtenir** des dommages-intérêts allant de 500 à

21000 €, un maintien dans les lieux, un échéancier de la dette, une réduction des indemnités d'occupation de 30%, une expertise judiciaire et/ou faire invalider un congé pour vente.

Dans certains cas malheureusement, le juge a résilié le bail sans prendre en compte les désordres présents dans le logement, 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 ».

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

La procédure pénale vise à faire reconnaître la culpabilité et à sanctionner les bailleurs peu scrupuleux, qui profitent de la crise du logement et de la vulnérabilité de publics en difficulté d'accès au parc social ou privé décent par manque de ressources et de garanties. La loi « ELAN » a renforcé ce volet en aggravant les peines encourues par les « marchands de sommeil ».

En 2022, **5 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 (**2 plaintes et 3 signalements**), notamment suite à des actes d'intimidation, menaces ou violences verbales des bailleurs. Toutefois, 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. L'ESH poursuit néanmoins son objectif de voir **multiplier les sanctions pénales** à l'égard des propriétaires indélicats et la Fondation Abbé Pierre ne manquera pas de se constituer partie civile dès que nécessaire.

La violation du règlement sanitaire départemental constitue également une infraction (contravention de 3e classe). Partant, les victimes peuvent réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice subi devant 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 en vue d'obtenir des dommages et intérêts pouvant atteindre les 10.000€. Le STH a mis en place une politique d'information renforcée des victimes de cette infraction, grâce à courrier qui leur est systématiquement communiqué. En 2022, **7 ménages ont ainsi été accompagnés devant le tribunal de police** suite à une mise en demeure restée infructueuse.

L'ACCOMPAGNEMENT DEVANT LES TRIBUNAUX ADMINISTRATIFS

Les ménages suivis 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 vrai problème juridique étant donné que l'occupant du logement concerné par un arrêté en tire un intérêt direct et concret et a dès lors un intérêt à agir. N'étant ni informé ni convoqué, il se prive de la possibilité de faire valoir ses droits. Aussi, afin d'associer les occupants dans le cadre de cette procédure, l'ESH continue-t-il d'engager les ménages à introduire un recours en tierce opposition devant le juge administratif, afin de contester leur 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-convoocation des occupants dans le cadre de ce type de procédures.



Intervention de Maître Aboukhater lors de la table ronde sur la lutte contre l'habitat indigne organisée par la Fondation Abbé Pierre à Grigny en octobre 2022.

TÉMOIGNAGE DE MAÎTRE ABOUKHATER

« J'ai rejoint le réseau de l'ESH depuis 7 ans. Mon associée en fait également partie. Notre cabinet a une activité de contentieux aux côtés de personnes généralement en situation de précarité, dans plusieurs domaines, les problématiques étant malheureusement souvent liées (logement, famille, travail, surendettement, assistance éducative, régularisation, ...etc). Mon engagement auprès du réseau ESH s'inscrit ainsi dans la continuité de cette activité.

Ce partenariat avec l'ESH permet un suivi et un accompagnement des clients précieux non seulement tout au long de la procédure mais également après la décision de justice. Il est rassurant pour les ménages que j'assiste. Il permet un réel gain de temps dans la gestion des dossiers et une meilleure efficacité dans les actions et solutions proposées aux clients.

Je dirai également que ce partenariat est à mon sens essentiel lorsqu'il est question d'indécence voire d'insalubrité du logement ou que les personnes sont victimes de marchands de sommeil.

Les locataires ont rarement les moyens d'apporter la preuve des désordres dans leur logement. Ils ont beaucoup de mal à les évoquer, craignant la réaction de leur propriétaire et la perte de leur logement.

Le suivi de l'ESH permet non seulement de les rassurer dans les démarches à effectuer mais surtout, grâce au travail des architectes bénévoles, d'apporter la preuve des désordres et de leurs conditions réelles d'occupation. Ce qui est essentiel pour engager un contentieux et faire valoir leurs droits.

Soyons honnêtes, sans soutien associatif, les ménages sont assez réticents à engager des procédures : peur du coût de la procédure, de sa lenteur, de ses conséquences...

Dernièrement, grâce à l'accompagnement de l'ESH, j'ai pu assister des locataires, présentés comme des squatteurs à la suite du rachat de l'immeuble dans lequel ils vivaient. Seul, chaque locataire n'aurait pas eu la possibilité d'apporter la preuve de sa situation et aurait abandonné face à la machine judiciaire et les moyens importants mis en place par le propriétaire pour les faire partir. Ce n'est que parce qu'ils étaient plusieurs, soutenus par l'ESH, qu'il a été possible de faire valoir leurs droits et de les rétablir. »

LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

La précarité énergétique renvoie à la difficulté des personnes à **disposer** de la fourniture d'énergie pour satisfaire leurs besoins élémentaires en raison de **l'inadaptation de leurs ressources** et/ou en raison de **leurs conditions d'habitat (état du logement)**.

Pour appréhender ces situations tant au plan technique que social, l'ESH s'est inscrit comme partenaire du nouveau Service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME) mis en place à Paris en novembre 2022. Adopté en 2021 en Conseil de Paris, dans le cadre du premier Plan de lutte contre la précarité énergétique, ce dispositif permet d'identifier les foyers nécessitant un diagnostic énergétique à travers la réalisation de deux visites à domicile et l'établissement d'un diagnostic sociotechnique. Gratuite pour les ménages concernés, cette intervention assurée par SOLIHA donne lieu à des préconisations et orientations vers des solutions adaptées ainsi qu'un accompagnement renforcé dans les démarches à initier. En signant la charte, l'ESH a accepté de jouer le rôle de signalant : il va identifier les ménages potentiellement concernés par cette situation de précarité énergétique, recueillir leur consentement en vue de déclencher une demande d'intervention du SLIME. Pour ce faire, l'équipe de l'ESH et ses bénévoles architectes ont été formés à la détection de la précarité énergétique et au signalement par le coordinateur opérationnel du SLIME sur Paris en charge de l'animation du réseau des signalants.





Défendre les droits des personnes en hôtel, foyer, hébergement, logement d'insertion

En 2022, **85 ménages hébergés ont été accompagnés** par l'ESH, dont **27 nouveaux dossiers**, sur l'ensemble du territoire parisien. Ces chiffres sont en baisse constante depuis plusieurs années : ils interrogent sur la méconnaissance des droits des personnes hébergées et l'insuffisante visibilité des actions de l'ESH en la matière. Une démarche d'aller vers devra être développée en 2023.

Les situations d'hébergement sont très variées : hébergements d'urgence (hôtels conventionnés par le Samu Social, CHU/CHRS), logements-foyers (résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, résidences étudiantes privées, pensions de famille, logements temporaires), logements en intermédiation locative, résidences CROUS, hôtels au mois.

La principale problématique rencontrée à l'ESH demeure celle des impayés. Les personnes reçues, **endettées**, font mention d'évènements ayant provoqué un déséquilibre ponctuel ou durable de leur budget : perte d'emploi, perte du titre de séjour, séparation conjugale, problèmes de santé... D'autres situations rencontrées mettent en exergue, surtout dans le secteur de l'hébergement d'urgence, l'amalgame qui peut exister entre **fin de prise en charge et sortie des lieux**. La méconnaissance par les ménages occupants de leurs droits en la matière est importante. Cela est d'autant plus grave concernant les troubles de jouissance du fait de problématiques de santé psychique et de l'inadaptation de la solution d'hébergement. L'importance de dossiers SIAO actualisés avec des préconisations adaptées permet de limiter le risque mais cela suppose qu'un travailleur social puisse assurer cette mission. Dans ces cas, l'orientation vers les services sociaux de la ville de Paris et la saisine du DAHO sont deux tâches réalisées quasi systématiquement.

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

Les personnes hébergées en résidences sociales sur le territoire parisien et accompagnées par l'ESH proviennent principalement des bailleurs suivants : Adoma (CDC habitat), Heneo (RIVP), Coallia.

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 FSL maintien. Un travail de médiation avec le bailleur et de partenariat avec le travailleur social permettent souvent de maintenir le ménage dans l'attente d'un relogement. Cela s'avère beaucoup plus difficile en revanche lorsque la personne ne bénéficie pas d'accompagnement social au sein de sa structure et ne s'est pas déjà tournée vers les services sociaux de la Ville de Paris.

Monsieur W. est hébergé en résidence sociale. Il présente une dette traitée dans le cadre d'un plan d'apurement décidé par la Banque de France. La reprise des allocations logement et le règlement du loyer courant lui permettent d'obtenir un accord du FSL maintien. Une saisine de la CCAPEX par l'ESPEX permet de signaler les efforts du ménage alors même que le bailleur a obtenu le concours de la force publique. Les préconisations de la CCAPEX sont suivies par le bailleur qui suspend la procédure, accepte le FSL et fait signer un nouveau contrat au ménage.

La **fin de prise en charge lié au** dépassement des délais de la durée d'hébergement inscrite dans le contrat est un autre motif de rupture de droit. Certaines associations gestionnaires maintiennent des pratiques en la matière allant à l'encontre de la jurisprudence établie. Celle-ci reconnaît que le dépassement de la durée maximale de séjour ne saurait faire partie des clauses de résiliation du contrat de location en résidence, prévues à l'article L.633-2 du CCH¹. Ce motif de dépassement des délais peut être couplé avec d'autres motifs tels que **le dépassement de l'âge**, indiqué dans le contrat, ou encore **l'hébergement de tiers** dans les résidences.

L'ACCOMPAGNEMENT DES OCCUPANTS D'UNE CHAMBRE EN HÔTEL

Ce type d'occupation relève de deux réalités distinctes :

- Les ménages hébergés à l'hôtel dans le cadre de l'hébergement d'urgence avec des hôteliers via le Samu social ou l'Aide sociale à l'enfance ;
- Les ménages occupant des chambres d'hôtel au mois, parfois depuis des années, relevant du cadre de la location meublée, en lien direct avec un gérant d'hôtel.

Dans le cadre de l'hébergement d'urgence, les ménages occupants peuvent avoir des difficultés à faire valoir leurs droits face à un hôtelier qui s'appuie sur le jeu d'acteurs complexe entre gérant, plate-forme et financeur. Deux problématiques intrinsèquement liées peuvent être repérées : celle des droits dans le cadre de l'occupation des lieux (respect de la vie privée, problèmes techniques au sein de l'hôtel, désordres, présence de nuisibles...) et celle du maintien dans les lieux, avec des changements d'hôtel qui peuvent être décidés par l'organisme financeur ou faire suite à la demande d'un gérant dans le cadre de conflits avec les occupants. Face aux gérants, il est toujours difficile pour ces derniers de faire valoir leur version des faits. L'ESH les appuie dans cette démarche. La non continuité de l'hébergement est également une réalité encore trop souvent constatée.

¹ Jurislogement, veille jurisprudentielle, TJ de Paris, jugement n° 11-19-007438 du 27 janvier 2020, 1^{er} trimestre 2020

Monsieur A. bénéficiait d'une prise en charge à l'hôtel suite à une expulsion pour dette et nous a contactés du fait de l'absence de chauffage. Il est reconnu en situation de handicap et souffre de plusieurs pathologies. Suite à des plaintes de l'hôtelier concernant son comportement, une date de fin de prise en charge a été décidée sans assurance d'une continuité d'hébergement, et ce malgré le caractère vulnérable de Monsieur. Des échanges avec le Samu Social et la DRIHL ont permis de signaler les dysfonctionnements de l'hôtel, de maintenir Monsieur et de travailler des recherches de solutions adaptées à sa situation. Un changement d'hôtel a été opéré dans l'attente d'une entrée en résidence sociale avec accompagnement social.

Dans le cadre de l'hébergement au mois, de type contrat en logement meublé, 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. **Une fiche de conseils en cas d'expulsion illégale a été réalisée et est régulièrement diffusée aux personnes concernées.**

En 2019, plusieurs occupants d'un hôtel parisien 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. L'ESH intervient auprès du gérant et le signalement des faits au commissariat permet le maintien des ménages. En 2020, le fonds de commerce est vendu et la vie des occupants devient difficile : disparition du personnel de l'hôtel, arrêt du nettoyage des parties communes, impossibilité de régler le loyer... Un 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, 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 renvoie au fonds. Le propriétaire assigne, lui, les locataires pour squat. L'audience est fixée en décembre 2021 mais l'avocat de la partie adverse obtient divers reports. Une première décision, notifiée fin décembre 2022, renvoie vers une conciliation début 2023, et une nouvelle audience en juin 2023. Quatre années se sont ainsi écoulées. Sur les 15 occupants initiaux, il ne reste que 5 plaignants (après des relogements, des départs volontaires sans solution pérenne, et malheureusement un décès).

L'ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES HÉBERGÉES DANS LE DISPOSITIF LOUEZ SOLIDAIRE

Le motif des dépassements de délais est souvent invoqué dans le cadre du dispositif d'intermédiation locale, **Louez Solidaire**, du fait de conventions initialement prévues pour 18 mois, renouvelables en l'absence de proposition de relogement. Il est généralement couplé à d'autres problématiques comme un refus de proposition de logement ou une dette.

Deux problèmes se posent ici. Le premier concerne le refus d'une proposition de relogement qui provoque une fin de prise en charge. Selon les motifs du refus, des délais peuvent être octroyés par les associations gestionnaires avec l'accord de la direction des solidarités de la Ville de Paris et de la direction du logement et de l'hébergement, mais le contrat est très souvent résilié. Le deuxième concerne l'accompagnement social assuré dans ce dispositif. Le turn-over des travailleurs sociaux est fréquent. Son impact sur la qualité de l'accompagnement et la relation de confiance est réel. Du côté des ménages, un hébergement de longue durée sans proposition de logement peut également faire perdre le sens de l'accompagnement social proposé et provoquer une distance avec la structure.

7 ménages ont été accompagnés dans ce cadre en 2022. La seule expulsion réalisée a visé un ménage présentant une dette de plus de 20 000€ et n'ayant repris aucun paiement. Pour les autres, un travail en lien avec les associations gestionnaires et les services municipaux a permis un maintien dans les lieux. Dans 3 situations, la résiliation de la convention est intervenue suite à un refus d'une proposition de logement, dont les motifs pouvaient pourtant être entendus selon l'ESH. Ainsi de Madame C., femme seule avec 3 enfants dont un en situation de handicap lourd, hébergée depuis 2011. Elle a refusé la proposition de logement car son fils se déplace difficilement en transports en commun : un changement d'arrondissement impliquait un changement de lieu de soin, qu'il a mis des années à s'approprier.

L'ACCOMPAGNEMENT POUR LES OCCUPANTS D'UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

En 2022, deux occupants de **résidence sociale CROUS** ont sollicité l'appui de l'ESH. L'un d'eux a fait l'objet d'une expulsion illégale.

Monsieur B. a reçu une mise en demeure de quitter les lieux suite à la création d'une dette de loyer au sein de son hébergement au CROUS mais aucune procédure judiciaire n'a été lancée. Au retour d'un déplacement familial, Monsieur a trouvé ses serrures changées et son logement inaccessible. Devant le refus de réintégration dans le logement du fait de travaux, un référé-réintégration a été lancé mais le juge a rejeté la demande. Le recours introduit au niveau du Conseil d'Etat a également été rejeté.

Le statut d'occupation des étudiants en résidence CROUS, établissement public à caractère administratif, diffère de celui des étudiants accueillis dans les autres résidences sociales. Les dispositions du code de procédure civile d'exécution ne s'appliquent pas : ainsi ne peuvent-ils bénéficier de la trêve hivernale, de l'examen de leur situation en commission de coordination des actions de prévention ou encore de délais accordés par le juge. Le juge compétent est le juge administratif, toujours saisi en référé par le CROUS pour obtenir l'expulsion de l'étudiant, accordé systématiquement sans délai.

Une note juridique sur le régime, les dispositions applicables et leur interprétation par les juridictions compétentes a été rédigée par une étudiante en droit, bénévole à l'ESH, disponible sur demande au mail suivant : esh.fap@fondation-abbe-pierre.fr. Elle dresse les pistes d'évolution envisagées contentieuses et législatives, afin que soient renforcées les garanties à l'attention des étudiants.

Pour aller plus loin sur cette thématique, une étude a été commanditée par la Fondation Abbé Pierre auprès de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne portant sur les rapports locatifs et les expulsions des résidents des logements étudiants gérés par le CROUS. Elle vise à mieux connaître le déroulement et les conséquences des procédures d'expulsion dont les résidents du CROUS font l'objet sur le territoire national. L'étude sera publiée en septembre 2023.







Être humain !