



# RAPPORT D'ACTIVITE 2016

**alpil**

**action  
pour l'insertion  
par le logement**



# Edito

Les pratiques illégales des « marchands de sommeil » sont bien connues des acteurs intervenants dans le champ de l'habitat. Si cette année cette thématique fait l'objet d'un dossier approfondi, c'est que le phénomène évolue et se confirme, dans un contexte où les difficultés d'accès au logement touchent des publics plus fragiles, plus vulnérables, qui se heurtent à la pénurie de logements adaptés.

Tenter une définition à partir des constats est un exercice périlleux dans la mesure où le fait est multiforme, souterrain, évolutif et à la croisée des droits.

Cependant, l'Alpil peut s'y risquer, car à travers ses différentes missions de terrain, elle a capitalisé une connaissance précise des ménages en difficulté d'accès au logement, d'accès à l'hébergement, des situations d'expulsion, des rapports locatifs tendus, mais aussi de toutes les formes d'habitat indigne et de modes d'occupation inappropriés. En 2016, elle a animé des maîtrises d'œuvre urbaines et sociales (MOUS) de lutte contre l'habitat indigne, le saturnisme et l'indécence, sur les meublés, a mené des diagnostics sur les bidonvilles et les squats, a conduit la mission incurie, et assuré des permanences d'accueil à la Maison de l'Habitat et dans les tribunaux d'instance dans le cadre de la prévention des expulsions locatives.

Ainsi, l'Alpil développe une expertise lui permettant d'anticiper les tendances et de développer des capacités d'alerte auprès des pouvoirs publics et de ses partenaires. Reconnue dans cet exercice, elle a participé à l'élaboration du plan partenarial d'information du demandeur qui sera validé courant 2017, a collaboré auprès de la DIHAL à la réflexion en vue de la réécriture de la circulaire du 26 août 2012 relative à l'évacuation des campements illicites, et travaille régulièrement sur des projets de textes législatifs et réglementaires dans le cadre des instances nationales ou de son engagement dans les réseaux associatifs.

Proche du terrain, l'Alpil réinvente en permanence ses stratégies et ses pratiques. Tournée vers l'innovation sociale, elle développe une capacité à intervenir sur un mode expérimental. Ainsi, elle expérimente depuis le début de l'année 2016 un système de location choisie pour les ménages sortant de logement temporaire [qu'elle accompagne dans l'accès à un logement social]. De même, le travail conduit en prévention des expulsions locatives a fait l'objet d'une présentation à Emmanuelle Cosse, Ministre du Logement et de l'Habitat durable, en visite à Lyon le 29 mars 2016, à la fin de la trêve hivernale.

Menant de concert un travail social auprès des ménages, une expertise technique sur le bâti, des études, des actions de capitalisation et de formation, un apport de réflexion auprès des partenaires publics et privés, l'Alpil recherche une rétribution à hauteur de son investissement. Si les difficultés relatives aux moyens affectés aux actions sont préoccupantes pour l'avenir, elles font d'ores et déjà l'objet d'un dialogue constructif avec les collectivités.

Riche de ses ressources, forte de ses expériences et de ses partenariats, l'Alpil échappe à tout modèle d'organisation et a développé une gouvernance particulière mêlant salariés, bénévoles et administrateurs. Entreprise libérée avant l'heure et dès sa création, son organisation interroge. C'est pourquoi, avec le soutien de la Fondation Abbé Pierre, elle a engagé un travail de capitalisation de ses modes d'action et d'analyse de sa gouvernance, pour être en mesure de communiquer sur toute son originalité.

Fabienne BONO

<sup>1</sup> cf Les fiches actions de l'Alpil p25

## Vie associative

L'Alpil est une association régie par la loi du 1er juillet 1901 dont le principal objectif est de favoriser l'accès au logement de tous ceux qui en sont exclus. Son Conseil d'Administration est composé de 9 à 15 membres. Il est présidé par Fabienne Bono.

## Les membres du Conseil d'Administration

Florence Bérut, Bernard Bochart, Fabienne Bono, Laure Chebbah-Malacet, Jean-Michel David, Adeline Firmin, Marie-Noëlle Fréry, Carole Gerbaud, Jeanne Hominal, Florence Le Nulzec, Olivier Martinon, Thomas Ott, Karine Roudier, Michèle Vital-Durand.

## Approche pluridisciplinaire et complémentaire de l'équipe

L'Alpil, constituée de 21 salarié.e.s, représentant 18 équivalents temps plein, et de 5 bénévoles, est riche de sa diversité. Fort.e.s de leurs compétences en travail social, droit, urbanisme, gestion, sociologie, aménagement et développement territorial, sciences politiques, les salarié.e.s composent une équipe de professionnel.le.s du logement complète et transversale. Ils et elles sont aidé.e.s par une équipe de bénévoles engagée auprès du public ou en appui au conseil d'administration.

## Notre équipe salariée

Dalila Boukacem, Pierre-Marie Chevalier, Julie Clauzier, Fanny Delas, Ludovic de Solère, Sarah Folleas, Coline Goossens, Evelyne Guerraz, Barbara Joly, Juliette Lahémade, Pascal Lefort, Stéphanie Marguin, Géraldine Meyer, Sylvie M'Harrak, Marion Pécout, Adrien Pichon, Etienne Prime, Leila Said, Serge Sauzet, Nadia Zaoui et Yamina Yousfi.

## Notre équipe bénévole

André Gachet, Jean-Louis Gauthier, Praline Lassagne, Michèle Vital-Durand.

## Nos partenaires

Les services de l'Etat (ARS, DRDJSCS, DTT), Métropole de Lyon, Ville de Lyon, Ville de Décines et communes du Grand Lyon, CAF du Rhône, Fondation Abbé Pierre, CDAD du Rhône, MLAL, les bailleurs sociaux, Aslim, CLLAJ Lyon, UES Néma Lové, Urbanis, les acteurs de terrain associatifs et institutionnels...

## Les regroupements associatifs auxquels nous participons

Collectif Logement Rhône, Droits Communs, FAPIL, FAPIL Rhône Alpes, Jurislogement, FEANTSA, CNDH Romeurope...

# L'activité de l'Alpil en 2016

**Près de 4 000**  
ménages rencontrés et  
soutenus

**Près de 400**  
relogements  
accompagnés

**Chaque  
semaine :**

5 permanences à la  
Maison de l'Habitat ou  
dans les tribunaux (+ une  
permanence mensuelle  
à Villefranche)

2 Ateliers collectifs

**Au quotidien :**

Des visites d'immeubles ou de sites dans le cadre des différentes missions (MOUS, PIG, Squat/ bidonville, MOS Gens du voyage...).

Des visites au domicile des personnes dans le cadre des différentes missions et des accompagnements (mission incurie, suivi des ménages en logements temporaires, accompagnement social...).

Des rendez-vous à la demande des personnes ou des partenaires...

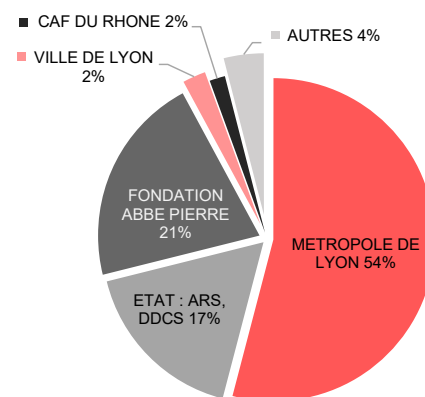
Un travail en réseau au sein des dispositifs et avec des partenaires toujours plus nombreux qui œuvrent dans des secteurs d'activité diversifiés.

L'investissement et l'approfondissement de la réflexion et des actions dans les réseaux professionnels que constituent, Droits Communs, Nema Love, Jurislogement, la Maison de la Veille Sociale (MVS), les groupes de réflexion à l'initiative des collectivités, le Collectif Logement Rhône, la FAPIL et la FAPIL Auvergne Rhône Alpes, la FEANTSA...

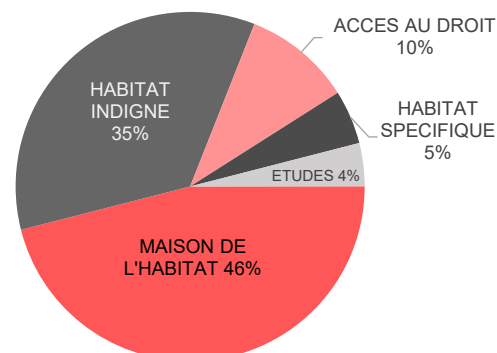
Compte de Résultat		
	Exercice 2016	Prévisionnel 2017
<b>Produits</b>	<b>1 081 971 €</b>	<b>1 070 454 €</b>
Missions et Subventions	1 057 593 €	1 044 534 €
Autres Produits	24 438 €	25 920 €
<b>Charges</b>	<b>1 049 980 €</b>	<b>1 069 934 €</b>
Charges de Fonctionnement	128 894 €	126 200 €
Impôts et Taxes	42 149 €	41 700 €
Salaires & Charges Sociales	862 943 €	884 534 €
Amortissements & Provisions	9 518 €	9 500 €
Autres Charges	6 476 €	8 000 €
<b>Résultat</b>	<b>31 991 €</b>	<b>520 €</b>

Bilan	
	Exercice 2016
<b>ACTIF</b>	<b>692 928 €</b>
Immobilisation	21 567 €
Créances	301 912 €
Disponibilités	366 576 €
Charges Constatées d'avance	2 873 €
<b>PASSIF</b>	<b>692 928 €</b>
Fonds Propres	292 015 €
Provision pour risques et charges	54 584 €
Fonds dédiés	135 000 €
Dettes	204 549 €
Produits constatés d'avances	6 780 €

## Répartition des financements



## Répartition des activités



# « Marchand de sommeil » : une dénomination unique pour des pratiques multiples

L'Alpil contribue aux **politiques publiques** mises en place localement, par l'animation sur le territoire de la Métropole de deux dispositifs de **Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale** (MOUS Saturnisme Indécence Insalubrité dite MOUS SII et MOUS Meublés) et par sa participation, en cotraitance avec Urbanis, aux **Programmes d'Intérêt Général** (PIG), couvrant le territoire de la ville de Lyon. Outre les enjeux de santé publique, de qualité de vie des habitant.e.s par la rénovation des locaux d'habitation, est recherché le maintien de la fonction sociale de l'habitat privé dans le respect du droit des occupant.e.s.

Cette année 2016 est venue confirmer une tendance de fond, à savoir la recrudescence de situations de ménages confrontés à des conditions d'habitat dégradées en même temps qu'à des pratiques de gestion locative abusives. Ces formes de mal-logement, auxquelles les ménages les plus modestes sont particulièrement confrontés, sont généralement du fait de propriétaires indélicat.e.s, regroupé.e.s sous le vocable de « marchands de sommeil ». Cette situation nous interroge : pourquoi observe-t-on de plus en plus de situations de ce type ? Comment caractériser les pratiques de ces propriétaires indélicat.e.s ? Quels sont les outils à disposition pour lutter contre ces agissements illégaux ? Pour amorcer des pistes de réponses, nous proposons, dans ce rapport d'activité, de présenter le fruit de nos travaux d'observation, d'accompagnement des ménages et d'analyse des pratiques des marchands de sommeil.

## Le contexte local

La pénurie d'offre de logements abordables dans l'agglomération lyonnaise conduit à un surcroît de difficultés dans l'accès à une habitation pour les ménages modestes. Coincés entre l'impossibilité d'accéder au parc privé et des délais d'attente extrêmement longs pour l'accès au parc social ou à une solution d'hébergement, les ménages sont contraints de trouver des solutions de mise à l'abri. Nos différentes missions nous amènent à identifier de nouvelles formes d'habitat qui sont autant de manifestations de situations de mal-logement : anciens hôtels meublés, appartements en diffus, immeubles entiers, anciens locaux industriels réaménagés, bidonvilles, squats administrés, locaux aménagés dans des cours d'immeuble, entresols ou combles aménagés, division à l'extrême de bâtiments en centre-ville de Lyon, comme dans la première couronne périurbaine.

Les publics qui se retrouvent dans ces logements sont majoritairement en situation de fragilité : personnes en situation de rupture (séparation, perte d'emploi, etc.), ménages européens récemment arrivés en France, personnes maîtrisant peu ou pas le français, ménages en mobilité géographique sur le territoire, ménages en situation de handicap, ménages aux modes d'habiter parfois atypiques ou nécessitant un fort besoin d'un lieu de vie à « haute tolérance ».

La concentration de ces situations dans des logements ne satisfaisant pas à la réglementation en vigueur laisse à penser que des propriétaires ou gestionnaires indélicat.e.s ciblent particulièrement ces publics pour la location de leurs biens.

## Marchand de sommeil : quèsaco ?

Le terme de « marchand de sommeil » est vague. Pour apprécier l'étendue de ces procédés d'exploitation de la misère, il est nécessaire d'en prendre en compte les différentes dimensions. Nous proposons ici une **définition originale** en quatre axes, issue de notre travail d'observation de terrain, sur laquelle nous nous appuyerons tout au long de ce rapport d'activité afin de fonder notre propos. Nous choisissons ici d'encadrer cette notion de guillemets.

1/ Il s'agit d'abord de **mettre à disposition un bien à des fins d'habitation**. Le « marchand de sommeil » peut être propriétaire du bien, mais pas obligatoirement. Le bien peut prendre différentes formes : locaux industriels, appartements, garages, cabanes, etc. Le bien peut être dans un état correct ou dans un état dégradé, voire insalubre. Dans certaines situations, des procédures administratives peuvent être engagées, mais cela n'est pas un critère indispensable (dans cette définition). Cette location de biens parfois inadaptés à l'habitation est une résultante évidente du manque d'offres de logements dans la région.



## Les compétences juridiques de l'Alpil

L'équipe Alpil mobilise dans son travail au quotidien de **solides compétences en droit au logement**.

Ce savoir juridique est soutenu en interne par **deux juristes** qui assurent une veille législative, réglementaire et jurisprudentielle sur l'ensemble de nos champs d'activité, renforcent la formation continue des professionnel.le.s en lien avec les personnes accueillies et accompagnées et viennent en soutien juridique sur les situations complexes.

La culture juridique de l'équipe est mobilisée dans l'accompagnement aux droits liés à l'habitat des personnes en difficultés et auprès des professionnel.le.s et partenaires avec qui nous travaillons, et ce sur l'ensemble de nos missions.

2/ Le « marchand de sommeil » **cible**, dans sa mise à disposition du bien, des **personnes vulnérables** qui n'ont pas, ou ne pensent pas avoir d'autres possibilités à court, moyen ou long terme, de se loger dans des conditions correctes. Les formes de vulnérabilité sont diverses et peuvent se cumuler : problématiques de santé, situations de handicap, mauvaise maîtrise de la langue française (orale ou écrite), arrivée récente sur le territoire, absence totale ou partielle de droit au séjour, situation financière ou professionnelle précaire. Ces situations entraînent des difficultés, d'abord à se loger, mais également d'accès aux droits et aux recours en droit.

3/ Du fait de ses **pratiques de gestion vis-à-vis de l'occupant.e**, le « marchand de sommeil » **déroge au cadre légal**. Le non-respect des dispositions légales et réglementaires et les infractions pénales peuvent se cumuler et atteindre des degrés de gravité divers.

4/ Un **profit pécuniaire considérable**, sans rapport avec la qualité du bien mis à disposition, est dégagé par cette activité marchande. Les « marchands de sommeil » profitent ainsi de la crise du logement et de l'hébergement, notamment dans les zones où le marché immobilier est très tendu.

### Un territoire organisé en matière de lutte contre l'habitat indigne et les « marchands de sommeil »

Localement, les services de l'Etat et les collectivités territoriales sont particulièrement actifs pour construire des dispositifs locaux de lutte contre l'habitat indigne (LHI) sur l'ensemble du territoire rhodanien. En 2016, la nécessaire coordination de ces actions a été réaffirmée dans le cadre du Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD) de la Métropole de Lyon et mise en œuvre dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), instance créée en 2011. Les moyens de lutte contre l'habitat indigne et indécent s'appuient à la fois sur la mobilisation de mesures incitatives (aides publiques et accompagnement des travaux), mais aussi coercitives (procédures administratives, DUP...). Différents dispositifs opérationnels et programmés œuvrent en ce sens, en particulier sur le territoire de la Métropole de Lyon. La Direction Départementale des Territoires (DDT) et le parquet ont mis en place un partenariat spécifique visant à lutter contre l'habitat indigne et plus précisément contre les pratiques des « marchands de sommeil ». La DDT a signé un protocole avec le vice-procureur désigné comme magistrat référent sur l'habitat indigne. De nombreuses situations de mise en danger d'autrui, de mauvaise foi de propriétaire (négligence ou refus de faire exécuter des travaux) ou d'exploitation de la vulnérabilité des occupant.e.s, sont régulièrement repérées à travers les différents dispositifs et signalées au parquet dans le cadre de ce protocole.

### L'Alpil observe des pratiques multiples et en pleine évolution

L'Alpil est reconnue de longue date dans le champ de **lutte contre l'habitat indigne**, avec une posture professionnelle originale, en soutien socio-juridique aux personnes en difficultés dans leur accès à un habitat digne et en appui technique et juridique aux acteurs publics dans le traitement des dossiers de lutte contre l'habitat indigne. Ce travail se décline via son lieu d'accueil ouvert et généraliste de la Maison de l'Habitat, sa permanence de soutien aux ménages en marge des dispositifs en squats et bidonvilles et plus largement à travers les missions de lutte contre l'habitat indigne, (MOUS SII, MOUS Meublés, PIG) pour lesquelles elle est missionnée par les collectivités. Ces entrées multiples permettent une veille en continu sur les pratiques abusives de certains bailleurs. Dans le cadre de nos temps d'accueil, nous portons une attention particulière, lors des entretiens avec les personnes en situation de mal logement, à caractériser précisément les pratiques des bailleurs. Les problèmes d'état du logement font le plus souvent l'objet de visites à domicile pour vérifier l'étendue des désordres.

En tant qu'animateur des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne, nous sommes également amenés, à la demande de nos partenaires (services de l'Etat, collectivités, CAF, etc.), à nous rendre au domicile de personnes qui ont signalé des difficultés relatives à l'état de leur logement ou

aux rapports qu'ils entretiennent avec leur propriétaire. Nous réalisons également des visites de logements présentant des signes de dégradation. Les modalités d'intervention fixées par les dispositifs peuvent nous conduire à « investiguer » un immeuble entier lorsque des pratiques illégales ont été identifiées lors de la rencontre avec des occupant.e.s et la visite de leur logement. Ce travail de terrain nous conduit aujourd'hui à identifier la recrudescence de situations de personnes soumises aux pratiques de « marchands de sommeil », avec une forte évolution des pratiques des propriétaires indélicat.e.s, qui **s'adaptent** aux contraintes fixées par les actions conduites à leur encontre dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Nous identifions des évolutions similaires sur les lieux d'habitation informels que sont les bidonvilles et les squats. Bien que la réglementation sur les squats et bidonvilles n'entre pas dans les prérogatives des dispositifs locaux de lutte contre l'habitat indigne, nous constatons des mécanismes en tous points similaires : mise à disposition de cabanes ou de places dans un squat contre indemnités d'occupation, contrôle des sites et des occupant.e.s par les « gestionnaires », etc.

Fort.e.s de ces constats, nous vous invitons à découvrir plus avant cette thématique des « marchands de sommeil » et à réfléchir avec nous et avec l'ensemble des partenaires investis sur ce sujet, aux moyens de lutter plus efficacement contre ces phénomènes. Il nous paraît opportun de présenter une typologie de situations rencontrées en 2016, en faisant état des différentes pratiques, des actions conduites par l'Alpil et ses partenaires et des obstacles rencontrés. Puis, nous nous pencherons sur la « boîte à outils » existante et mobilisable au cas par cas. Enfin, parmi les leviers d'action mobilisables, nous nous arrêterons plus particulièrement sur la mobilisation des personnes autour de leurs droits et leur place dans les procédures juridiques notamment pénales.



# 1. Typologies de pratiques des « marchands de sommeil » dans l'agglomération lyonnaise

---

Les monographies ici présentées sont des situations-types sur lesquelles nous avons travaillé au cours de l'année 2016. Pour chaque situation, nous nous sommes efforcé.e.s de montrer comment se caractérisent ces pratiques, où se situent les infractions et comment nous avons accompagné les occupant.e.s, en prenant appui sur les outils réglementaires en vigueur et les points de blocage que nous avons rencontrés.

## CAS 1 : LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT ET À L'HÉBERGEMENT DE MÉNAGES MODESTES : ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION DE LA VULNÉRABILITÉ DES PERSONNES EXPOSÉES AUX PRATIQUES DE « MARCHANDS DE SOMMEIL »

Dans cette première étude de cas, la focale est posée sur la vulnérabilité des personnes qui se trouvent « contraintes » d'avoir recours à des « marchands de sommeil » pour se loger. La quasi-totalité des ménages dans ces situations présentent des points de fragilité, voire des signes de vulnérabilité forts. Dans le cas présent, l'absence de droit au séjour, la faiblesse des ressources et l'impossibilité d'avoir accès à une solution d'hébergement pérenne ont été déterminants dans le fait d'accepter des conditions de location en marge du cadre légal.

La famille S. a passé plus de six ans à Lyon avant d'accéder à un logement pérenne en 2016. Durant cette période, la famille a alterné entre des solutions d'hébergement de courte durée et des solutions de dépannage : sept prises en charge institutionnelles, six appartements privés loués à des « marchands de sommeil » et quatre remises à la rue. Elle aura vécu sur huit territoires différents de l'agglomération lyonnaise.

Pourtant, dès son arrivée à Lyon en 2010, la famille a engagé des démarches pour accéder à un hébergement. Rapidement, elle comprend que des solutions ne lui seront proposées qu'en hiver et elle développe une stratégie saisonnière en réponse au système d'hébergement existant. Ainsi, elle alterne entre périodes de solutions personnelles entraînant son invisibilisation et demandes d'accès au logement, en tentant de développer un ancrage territorial suffisant pour survivre. Son parcours de vie est rythmé par cette discontinuité dans la prise en charge et l'insécurité permanente de se retrouver à la rue, génératrice d'anxiété pour l'ensemble de la cellule familiale.

Afin d'éviter la rue en été, la famille accède à des solutions refuges dans le parc privé en louant une chambre chez l'habitant. La famille s'est retrouvée confrontée à des pratiques locatives abusives. Elle a connu des conditions de surpeuplement extrêmes, en vivant à quatre dans une unique chambre. Sans accès à l'eau, la famille utilisait les bains-douches municipaux. Aucun contrat de location n'a été signé lors de l'entrée dans les lieux, conditionnée seulement par une avance de un à cinq mois de loyer dont le montant mensuel s'élevait entre sept cents et mille euros. Dès le premier mois, la famille devait s'acquitter d'une régularisation de fluides sans qu'aucun justificatif ne soit produit. Il est arrivé que le propriétaire exerce de telles pressions pour obtenir le paiement du loyer (harcèlement au domicile de jour comme de nuit, menaces, etc.) que le couple a dû mettre en place un système de garde de nuit afin de protéger ses deux enfants.

Entre 2011 et 2013, la famille a dû quitter la chambre de manière anticipée, alors que les loyers étaient réglés pour une période plus longue. Le premier départ a eu lieu suite à des pressions exercées pour le règlement de charges supplémentaires injustifiées s'élevant à trois cents euros, charges que la famille était dans l'impossibilité d'assumer. La famille a ensuite quitté la chambre car son état dégradé avait des conséquences néfastes sur la santé des enfants.

**« Je n'ai jamais engagé de recours en droit, j'avais trop peur... je ne veux pas compter tout l'argent que j'ai dû dépenser dans ces logements trop petits et délabrés. »**



Du fait des pressions des bailleurs et de la crainte de se retrouver à la rue, la famille ne souhaite pas communiquer à l'Alpil l'adresse des logements. La peur de représailles empêche toute démarche d'inscription dans un dispositif de lutte contre l'habitat indigne ainsi que toute action contentieuse civile ou pénale. Dans le cadre de cet accompagnement, l'Alpil s'est donc focalisée sur un soutien dans l'accès aux circuits normaux du logement. Les informations reçues ont permis à la famille de tenir dans le temps, de comprendre les démarches à effectuer, de travailler à une solution pérenne. La famille est aujourd'hui relogée dans le parc social.

### CAS 2 : NON-RESPECT DES ARRÊTÉS ADMINISTRATIFS PRIS EN APPLICATION DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (CCH) ET DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE (CSP)

Une seconde typologie de situation peut être dressée à partir des locaux loués à des fins d'habitation en infraction aux dispositions du CCH ou du CSP. Cette étude de cas concerne une propriétaire d'une vingtaine de chambres meublées, toutes occupées. Au cours des dernières années, plusieurs de ses logements ont été frappés de mesures sanitaires ou de péril : location de locaux impropres à l'habitation, problèmes récurrents d'infiltrations, etc. La présente situation a été abordée dans le cadre du dispositif MOUS Meublés.

En 2014, la propriétaire a aménagé sommairement un local de dix mètres carrés environ, situé à l'intérieur d'une cour d'immeuble. Les lieux ne sont pourvus ni de chauffage, ni de sanitaires. Les toilettes sont à l'extérieur et ne disposent pas de porte. Lors de la mise en location, la propriétaire ne signe aucun contrat et n'établit pas d'état des lieux. Les règlements du loyer mensuel de quatre cent cinquante euros (soit quarante-cinq euros le mètre carré) s'effectuent en espèces, sans délivrance de reçu ni de quittance. Le locataire, un homme isolé âgé de trente-cinq ans, originaire d'un pays hors de l'Union Européenne, n'avait pas encore engagé de démarches pour la régularisation de sa situation administrative lors de son entrée dans les lieux. Ses ressources provenaient d'un travail non déclaré. Rapidement, nous nous apercevons qu'un occupant d'un immeuble adjacent, locataire de cette même propriétaire, assure un rôle d'« informateur » : il n'a pas de statut d'employé mais rend compte très scrupuleusement de ce qui se déroule dans les logements et les parties communes. Par le biais de l'occupant « informateur », la propriétaire est immédiatement informée des visites réalisées sur place (de l'Alpil, des travailleurs sociaux ou des services). Elle se rend sur les lieux après chaque visite pour menacer le locataire de le « mettre dehors », en prétextant que sa situation administrative ne lui donne accès à aucun droit. Elle s'emploie par tous les moyens à déconstruire et décrédibiliser le travail réalisé par les intervenants sociaux.

Les pressions exercées, exclusivement verbales, étaient source d'une grande inquiétude pour cet occupant mais également pour l'ensemble des locataires de cette adresse, victimes des mêmes procédés et en situation de vulnérabilité extrême pour la plupart.

Une expertise du service communal d'hygiène a été réalisée et le local a été déclaré impropre à l'habitation par arrêté préfectoral. La propriétaire a alors fait pression sur l'occupant afin qu'il quitte les lieux le temps des travaux. Les travaux sommaires effectués n'ont pas suffi à faire lever l'arrêté préfectoral. Toutefois, la propriétaire a remis son bien en location et a augmenté le loyer de cinquante euros par mois, somme censée correspondre à la réalisation des travaux.

Dans cette situation, la propriétaire est à l'origine de plusieurs infractions. Elle a perçu des loyers non dus, a exercé des pressions sur le locataire afin qu'il renonce à ses droits, n'a pas satisfait à son obligation de relogement et a remis en location un logement sous arrêté interdisant toute occupation. Suite à cette remise en location, l'Alpil a saisi les partenaires afin qu'un agent assermenté des services de la ville réalise un constat. Le procès-verbal constatant la remise en location d'un logement sous arrêté a permis le déclenchement d'une procédure pénale. La propriétaire n'a été condamnée que pour les faits de remise en location d'un bien sous arrêté, mais pas pour les autres infractions constituées, par insuffisance de preuves. L'article 225-14 du Code pénal relatif à la soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement

## 1. Typologies de pratiques des « marchands de sommeil » dans l'agglomération lyonnaise

---

contraires à la dignité humaine a également été invoqué. Cette propriétaire avait précédemment été assignée pour des faits similaires, mais avait été relaxée pour défaut de preuves.

Le risque de récidive est grand, compte tenu de l'importance de son parc immobilier et de ses pratiques peu respectueuses du droit en matière de salubrité et de soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine.

Nous sommes intervenus à plusieurs reprises au domicile du locataire afin de l'informer de ses droits. Compte tenu de sa situation administrative, une orientation vers une association de défense des droits des étrangers lui a été proposée. L'accès au logement n'étant pas envisageable du fait de sa situation, il a été orienté vers le dispositif d'hébergement d'urgence. Dans le cadre de notre mission, nous avons assisté les partenaires locaux de la lutte contre l'habitat indigne dans la constitution du dossier juridique regroupant l'ensemble des informations et des preuves disponibles. Le locataire victime n'était pas présent au procès car il souhaitait rester discret.

### CAS 3 : MAXIMISER LA RENTABILITÉ D'UN BIEN IMMOBILIER. DIVISION ILLÉGALE D'UN BIEN EN PLUSIEURS LOTS D'HABITATION

En 2016, le dispositif MOUS SII a été mobilisé pour réaliser des diagnostics techniques, sociaux et juridiques dans plusieurs logements d'un immeuble présentant des désordres, notamment une problématique de sur-occupation aiguë. L'immeuble comprend vingt-quatre logements dont la surface varie de quinze à vingt mètres carrés, tous occupés par des familles composées de couples avec plusieurs enfants, souvent en bas âge. On constate une différence importante entre la surface indiquée sur le bail et la surface réelle mesurée. Les écarts varient de sept à quatorze mètres carrés par logement. En parallèle, la MOUS SII est mobilisée pour d'autres logements, appartenant au même groupe d'investisseurs, identifiés sous plusieurs Sociétés Civiles Immobilières différentes. Au total, l'équipe MOUS SII a réalisé vingt diagnostics dans cinq immeubles situés sur le territoire de trois communes. Ces mises en location récentes remontent à un an environ.

Les caractéristiques des biens immobiliers dont la rentabilité locative est maximale sont les suivantes : quartiers populaires peu ou moyennement attractifs ; maisons ou petits immeubles découpés en un maximum de petits logements ; des locaux annexes (garages, greniers, abris etc.) ont également été aménagés en logement d'habitation. Sur le plan urbanistique, les aménagements présentent des infractions à la réglementation. Au moins deux constructions nouvelles ont été mises en location sans demande de permis de construire ni d'autorisation préalable. La division des biens ne respecte pas non plus les règles d'urbanisme relatives aux surfaces. Sur les quarante-six logements visités, la surface moyenne est de vingt mètres carrés. Du fait de l'exiguïté des logements, les locataires sont contraints d'entreposer leurs affaires dans les parties communes qui sont par ailleurs étroites.

Les désordres techniques constatés par l'équipe de l'Alpil sont nombreux. La ventilation est inadaptée et il n'y a pas de système de chauffage dans certains logements. L'installation électrique, bien que récente, s'avère dangereuse. Il n'y a pas eu de travaux de finition dans les parties communes ni dans les logements. Plusieurs locataires expliquent qu'ils ont dû intégrer leur appartement alors que les travaux n'étaient pas encore terminés, certains ont posé eux même les fenêtres.

Les familles occupantes sont toutes de nationalité européenne et sont arrivées récemment sur le territoire français. Pour la plupart en sur-occupation dans ces logements, ces familles sont dans une dynamique de relogement et ont entamé des démarches d'accès au parc social. Les chefs de famille présentent des contrats CDD et des fiches de paie. Le travail ultérieur de recoupement des informations par les partenaires a permis de constater que les entreprises employant la majorité des locataires appartiennent aux propriétaires eux-mêmes (entreprise du bâtiment, de nettoyage, salon de coiffure, etc).

## 1. Typologies de pratiques des « marchands de sommeil » dans l'agglomération lyonnaise

---

Le mode d'attribution des logements et les pratiques de gestion mettent les occupant.e.s dans une situation de précarité (au regard des conditions d'habitat) et de dépendance vis-à-vis du propriétaire. Les contrats de location sont établis par une agence immobilière, mais on note la présence ou le passage fréquent d'un représentant qui a pour mission de surveiller et rapporter tout évènement qui survient dans l'immeuble. Diverses formes de pression et de harcèlement sont également pratiquées, lorsqu'il s'agit de faire libérer les logements ou payer les loyers. On note l'absence d'état des lieux et des irrégularités dans la délivrance des quittances. Il arrive que des locataires soient muté.e.s du jour au lendemain à l'intérieur du patrimoine. Les provisions de charges sont calculées forfaitairement (vingt-cinq euros), quels que soient l'adresse et le type de logement. Les demandes de régularisation annuelles ne sont pas justifiées.

Les loyers pratiqués par rapport à la surface réelle sont prohibitifs. Le calcul du loyer moyen pratiqué sur l'ensemble des logements enquêtés est de **trente euros par mètre carré**. Les loyers sont compris entre vingt-deux et quarante-huit euros le mètre carré. A Lyon, en 2015, le prix médian du mètre carré était de onze euros.

Les désordres constatés lors des différentes visites ont abouti à plusieurs procédures administratives coercitives et des prises d'arrêtés préfectoraux.

Ce dossier, qui mobilise de nombreux partenaires institutionnels et opérateurs, fait actuellement l'objet d'une enquête dans le cadre d'une procédure judiciaire d'une plus grande ampleur que la procédure pénale engagée au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

Dans le cadre de la MOUS SII, l'équipe Alpil est intervenue régulièrement auprès et en appui aux partenaires. Plusieurs visites au domicile des occupant.e.s ont été nécessaires pour établir avec précision l'état d'occupation des sites, les diagnostics techniques dans les parties communes et privatives. Des visites à domicile ont été réalisées en présence des représentants des mairies et des agents de l'Agence Régionale de Santé. Certaines adresses ont été repérées par le travail de la Maison de l'Habitat. D'autres visites ont été faites à la demande de la DDT dans le cadre de recours DALO motivés par le critère de la sur-occupation avec enfants mineurs à charge. Nous avons ensuite fait le lien avec les services compétents pour mettre en place les procédures administratives adéquates. En parallèle, l'équipe a accompagné certains ménages dans leur accès aux droits liés à l'habitat : informations générales concernant les rapports locatifs, informations sur les droits engendrés par la prise de procédures administratives coercitives et vigilance sur le respect de ces droits ; accompagnement au relogement, en lien avec les services sociaux de secteur et les services réservataires de logement.



### CAS 4 : EVOLUTION CONTINUE DES PRATIQUES POUR CONTOURNER LE CADRE LÉGAL. LA MISE EN LOCATION À LA NUITÉE : LA PRÉCARISATION DU STATUT LOCATIF COMME MOYEN D'ÉCHAPPER À LA RÉGLEMENTATION

Dans cette étude de cas, le propriétaire est bien connu des services chargés de la lutte contre l'habitat indigne. Il possède un patrimoine immobilier important, constitué principalement de lots diffus situés dans des immeubles dégradés, voire indignes. Ses logements présentent fréquemment des non-conformités aux réglementations et plusieurs ont fait, ou font encore à ce jour, l'objet de mesures administratives coercitives : mesures d'urgence plomb, insalubrités remédiables ou irrémédiables, etc. Ce propriétaire est également connu pour ses pratiques abusives : location à des personnes ou à des ménages fragilisés avec des loyers très élevés (plus de sept cent euros pour des petits T2 dégradés ou indignes situés à Lyon), gestion directe avec perception des loyers de la main à la main, pressions verbales, coupures d'eau ou d'électricité, etc.

Pour l'adresse ici concernée, le propriétaire a remis en location un logement sous arrêté d'insalubrité avec interdiction d'habitation. Les services compétents ont pu faire des constats de réoccupation et dresser des procès-verbaux d'infraction au Code de la santé publique. Dans ce cas, l'Alpil a assuré le suivi d'occupation des logements sous arrêté et en a informé ses partenaires institutionnels. Un important travail de soutien socio-juridique a également été conduit auprès des occupant.e.s, de manière à faire respecter et valoir leurs droits liés à la procédure d'insalubrité. Un ménage a été accompagné afin de cesser le paiement des loyers indûment perçus par le propriétaire. La cessation des paiements a engendré de très fortes pressions de la part du propriétaire : menaces quotidiennes, coupure des fluides ... Le ménage a été accompagné pour porter plainte et a été mis à l'abri dans un logement temporaire mis à disposition par la Métropole. Un relogement définitif dans le parc social a ensuite pu être réalisé via une réservation métropole. En 2016, la famille a été accompagnée dans l'engagement d'une procédure civile visant à la restitution des loyers versés et à l'octroi de dommages et intérêts à hauteur des préjudices matériels et moraux subis. Le propriétaire a été condamné à verser une somme en restitution des loyers et du dépôt de garantie versés, ainsi qu'en remboursement du préjudice matériel.

A cette même adresse, nous constatons que ce propriétaire, afin d'échapper aux injonctions liées à ces arrêtés préfectoraux, a commencé à louer ses biens à la nuitée, sans effectuer les travaux prescrits. Des « occupant.e.s de passage » ont été rencontré.e.s sur place. Ils.elles indiquent qu'aucun contrat de location n'a été signé et que les règlements s'effectuent en espèces, sans preuve de paiement. Un occupant a évoqué le versement d'une somme de trois cent cinquante à quatre cent cinquante euros pour quelques jours seulement. Les occupant.e.s disent être régulièrement menacé.e.s et victimes de pressions. Le propriétaire interdit à ses locataires d'accueillir des visiteurs et d'ouvrir la porte à qui que ce soit. D'après les occupant.e.s rencontré.e.s, le propriétaire se rend à la gare pour repérer les personnes en recherche d'hébergement afin de leur proposer ses logements.

Le développement de cette « formule de location à la nuitée » est également soupçonné sur d'autres logements appartenant au même propriétaire. Outre qu'elle constitue un détournement de la législation et de la réglementation, ce type de pratique renforce aussi l'invisibilisation et la précarisation des personnes en renforçant leur isolement. Le propriétaire semble réussir à éviter l'intervention des autorités publiques et à s'assurer une rentabilité toujours plus importante. En parallèle d'une réflexion relative à l'offre alternative adaptée à ces locataires, nous nous interrogeons sur la manière de mobiliser le cadre juridique ad hoc, à savoir la location meublée saisonnière pour réfléchir aux outils mobilisables pour contrôler cette activité. Une première piste pourrait se dessiner via la vérification du changement de statut des biens mis en location à la nuitée par les Services d'Urbanisme. Nous nous interrogeons également sur les moyens d'entrer en contact avec les occupant.e.s encore moins visibles et donc plus vulnérables.

### CAS 5 : LA DIFFICULTÉ DE MOBILISER L'ARTICLE 225-4 DU CODE PÉNAL, RELATIF À LA SOUMISSION DE PERSONNES VULNÉRABLES À DES CONDITIONS D'HÉBERGEMENT CONTRAIRES À LA DIGNITÉ HUMAINE

Cette situation a été traitée dans le cadre de la MOUS Meublés sur le territoire métropolitain. Le bien immobilier est composé de deux bâtiments, comprenant vingt-deux logements.

La majorité des locataires peuvent être considérés comme étant en situation de vulnérabilité, pour divers motifs. Beaucoup parlent peu ou pas du tout le français. Certains sont en situation de handicap et bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé. D'autres sont sujets à des addictions. Il y a des femmes enceintes, des femmes seules avec des enfants mineurs, des couples avec enfants mineurs, des personnes isolées, des personnes âgées souffrant de démence, des jeunes de moins de vingt-cinq ans sans ressources, des personnes surendettées. Certain.e.s occupant.e.s cumulent plusieurs de ces critères de vulnérabilité.

Le propriétaire, très présent dans les lieux, a installé des caméras dans les couloirs et les halls, sans en respecter les règles d'utilisation. Il fait régulièrement preuve de violence, de harcèlement, de menaces, et coupe les fluides. L'unique contrat d'électricité est au nom du propriétaire qui revend ensuite l'électricité à ses locataires. Du fait d'un impayé important de la part du propriétaire, l'électricité a été coupée par EDF. Les locataires ont été contraints de réaliser des branchements « sauvages » afin d'avoir de nouveau accès à l'énergie. Suite à une injonction de régulariser la situation, le propriétaire a détruit ces installations, afin que les locataires n'aient plus du tout accès à l'électricité.

Le propriétaire n'a pas signé de contrat de location avec tous les locataires. Il lui arrive régulièrement, d'agresser physiquement ses locataires et de les intimider en leur assénant qu'ils n'ont aucun droit. Suite à la prise de mesures sanitaires et de mise en sécurité visant l'interdiction d'habiter de l'ensemble des logements, il a cessé d'établir des quittances aux occupant.e.s et a exigé le versement en espèces des loyers alors que l'arrêté d'insalubrité irrémédiable entraînait la suspension des loyers.

Deux procédures administratives différentes ont été engagées sur les deux bâtiments :

- > Un arrêté de péril pour l'un des bâtiments, qui a été levé suite à la réalisation de travaux ;
- > Un arrêté d'insalubrité remédiable pour le second bâtiment (certains travaux avaient été réalisés mais n'avaient pas suffi à mettre les logements en conformité). Cet arrêté prévoyait que le propriétaire assure l'hébergement des locataires pendant la durée des travaux ; obligation qu'il n'a pas respectée. Devant la dégradation des conditions de vie des locataires, la collectivité s'est substituée et a pris en charge les familles à l'hôtel. L'ampleur des travaux à réaliser a conduit les services à prendre un arrêté d'insalubrité irrémédiable dans un second temps. Nous avons alors accompagné les ménages dans des démarches de relogement pérenne.

Comme pour les cas cités précédemment, l'Alpil est intervenue en appui aux occupant.e.s, en proposant un accompagnement adapté à chaque situation, à commencer par une information sur les droits et les démarches pouvant être engagées. Nous avons dû renoncer à des sessions d'information collectives du fait, d'une part, des liens entretenus par certains locataires avec le propriétaire et, d'autre part, de conflits entre certain.e.s occupant.e.s. Il a fallu accompagner physiquement au commissariat les ménages qui ont souhaité porter plainte. A plusieurs reprises, des médiations entre le propriétaire et les locataires ont été réalisées afin d'apaiser les tensions et de rappeler les droits et les obligations de chacun ; notamment lorsque le propriétaire a tenté de faire partir de force les locataires en dehors de tout cadre légal. A la suite des arrêtés administratifs, les ménages ont été accompagnés vers des solutions d'hébergement ou de relogement. Certains, particulièrement vulnérables, ont également été soutenus sur un plan budgétaire. Plusieurs signalements « majeurs vulnérables » ont été transmis aux services sociaux. En parallèle, nos visites régulières et nos contacts avec les locataires nous ont permis d'informer en temps réel l'ensemble des partenaires institutionnels des nouveaux abus du propriétaire (pose de caméras de vidéosurveillance, pressions sur les locataires, dégradations volontaires du bien...), ainsi que des démarches engagées par les locataires.



Malgré la prise d'arrêté, aucun procès-verbal d'infraction n'ayant été réalisé pour cette adresse, la procédure pénale n'a pas été engagée. Le propriétaire avait le projet de vendre son bien à un promoteur. Lorsque la collectivité a souhaité engager une préemption, il a retiré son bien de la vente, afin que la démarche ne puisse aboutir. Le bien aurait été racheté à un prix moindre et de nouveaux logements auraient pu être construits sur la parcelle. Une veille reste maintenue sur le devenir de l'adresse.

### CAS 6 : LOCAUX IMPROPRES À L'HABITATION, VULNÉRABILITÉ DES OCCUPANT.E.S, MAXIMISATION DU PROFIT ET PRATIQUES DE GESTION MUSCLÉES : LE CAS DE LA MISE EN LOCATION DE CABANES DANS UN BIDONVILLE

Dans le cadre de la permanence hebdomadaire d'accès aux droits à destination des publics en marge des dispositifs et logés en squat et bidonville ou à travers des diagnostics sociaux conduits au niveau de plusieurs bidonvilles de l'agglomération à la demande des services de l'Etat, un travail est conduit auprès des occupant.e.s de bidonvilles. Il donne à voir des pratiques identiques en tout point à celles identifiées dans des locaux d'habitation tels que précédemment décrits.

Notre projet associatif, basé sur l'accompagnement socio-juridique des personnes en situation de mal logement, nous conduit à accompagner les occupant.e.s vers le droit commun ou des solutions d'habitat spécifique, de la même façon que les personnes logées dans des adresses repérées par les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne. Le PLALHPD, signé en 2016, prévoit dans son Action 5.3 de « recenser et résorber l'habitat précaire ». Il nous a donc semblé important de faire état de ce que nous observons.

Le bidonville est un espace de vie collective organisé comme une ville, avec son centre, ses espaces de relégation et une organisation déterminée. Ces espaces se construisent également en lien avec les territoires dans lesquels ils s'inscrivent. Les personnes qui y vivent peuvent être isolées ou ancrées sur un territoire, suivies par les associations et les services sociaux ou très éloignées du droit commun. Nous remarquons depuis quelque temps une montée en puissance de squats et de bidonvilles au fonctionnement mafieux clairement coercitif (organisation basée sur l'appropriation illicite des lieux par une bande organisée qui commercialise les parcelles sous la contrainte), au détriment de terrains plus « familiaux ». On constate ainsi que l'absence d'intervention publique laisse le champ libre à différentes formes d'exploitation de la misère.

#### **Des pressions sur les occupant.e.s pour un profit financier important**

L'organisation de ce type de lieux de vie suit un schéma simple selon lequel une ou plusieurs personnes qui ne vivent pas sur le terrain se positionnent comme les « gestionnaires » du site. Elles disposent de relais sur place, généralement de très jeunes gens, qui construisent des cabanes en bois, en tôle, avec des couvertures. Ces cabanes de fortune sont ensuite vendues ou louées aux ménages qui s'installent sur le site. Aucune arrivée n'est possible sans l'accord préalable du/de la « chef.fe ».

Les pratiques de gestion sont similaires à celles d'un « marchand de sommeil » classique. A la location de locaux par nature impropres à l'habitation s'ajoutent l'intimidation, la surveillance des occupant.e.s et les pressions exercées pour le prélèvement de loyers dont le montant est fortement disproportionné par rapport au « service » proposé.

Lors de l'installation, une somme d'argent variant entre cinquante et cent cinquante euros est demandée au ménage. A cette somme s'ajouteront des règlements réguliers, durant toute la durée de l'occupation. Lorsqu'un ménage n'est pas en mesure de régler ces sommes, il s'expose à de violentes menaces et pressions et se voit parfois forcé de quitter les lieux rapidement.

Dans un contexte de plus en plus tendu pour l'accès à l'hébergement d'urgence, ce type d'habitat représente pourtant pour les ménages la seule solution alternative à la rue.

## Des ménages particulièrement vulnérables

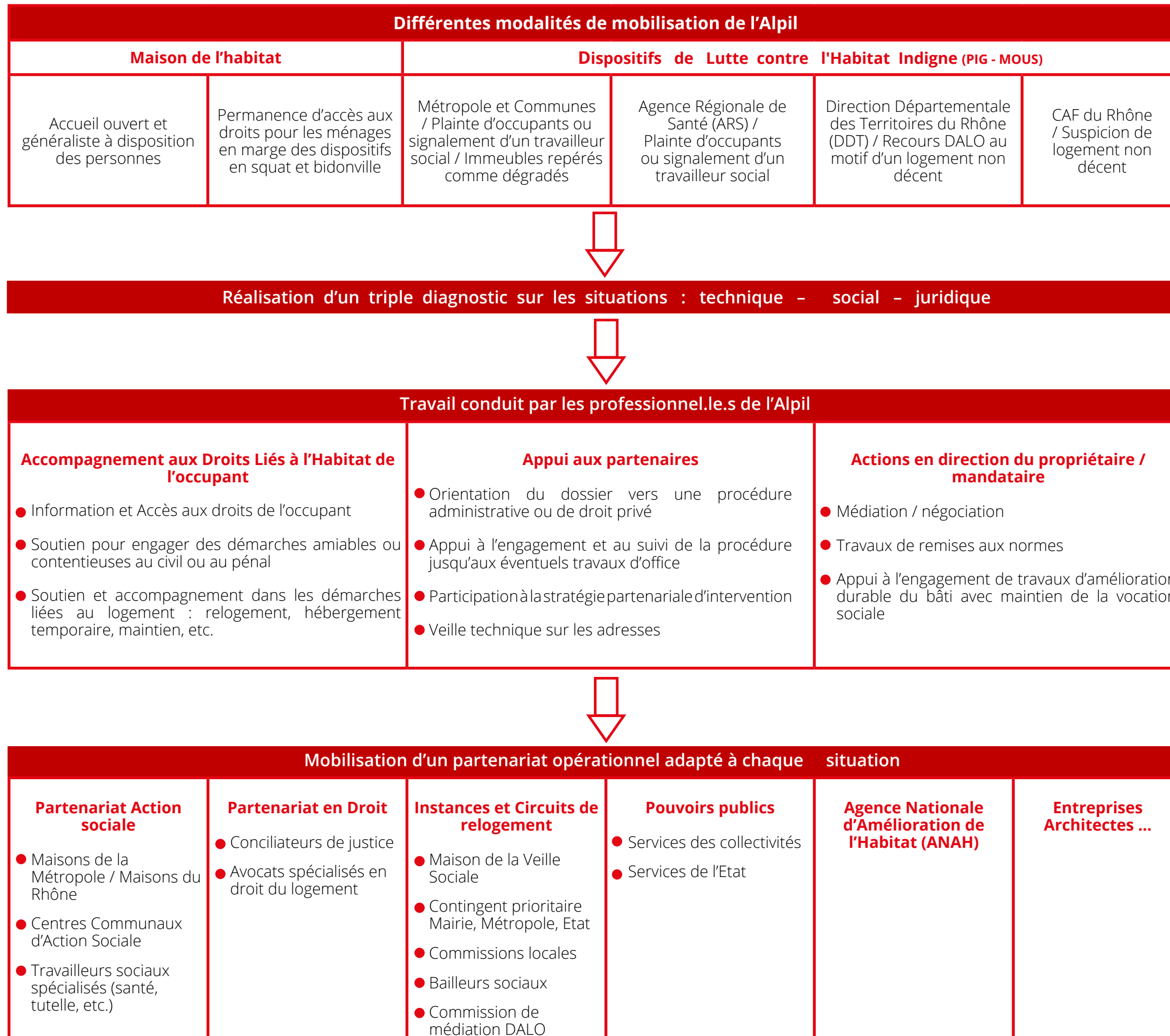
Les ménages qui vivent sur ce type de terrains sont ceux qui sont le plus en difficultés, le plus loin du droit commun, pour qui l'accompagnement est le plus complexe. Ces ménages, souvent analphabètes, parlent peu ou pas français et sont en situation de très grande précarité. A défaut d'une autre solution d'hébergement ou par manque d'information sur les dispositifs existants, les ménages sont contraints de s'installer dans un bidonville. Les ménages les plus en difficulté sont ceux qui sont le moins bien informés.

Les ménages qui vivent en bidonville sont contraints (par les conditions de vie, les pressions exercées par le/la « chef.fe » et les expulsions régulières) à changer régulièrement de lieu de vie. A chaque nouvelle installation, un règlement est à effectuer, des relations à tisser, un ancrage territorial à construire.

L'accès à l'hébergement ou au logement reste, à ce jour, la seule solution pour les ménages victimes de « marchands de sommeil » en bidonville. Or, cet accès passe par des démarches - toujours longues et compliquées - qui supposent une compréhension des dispositifs et une persévérance dans la durée. Le travail socio-juridique de l'Alpil consiste en un accompagnement souple, sans limite dans le temps, qui permette un ancrage progressif dans le droit commun. Il s'agira d'inscrire les familles dans un parcours d'accès à l'hébergement via la Maison de la Veille Sociale et le 115, ou d'accès au logement par l'accompagnement dans la constitution de la demande de logement social. Pour ce faire, un important travail d'accès aux droits sociaux, de « mise à plat » des démarches administratives... est nécessaire. En fonction des situations, la loi sur le Droit Au Logement Opposable (DALO) peut être mobilisée par la constitution de recours amiables, voire contentieux. Outre les difficultés d'accès aux dispositifs d'hébergement et au logement social, l'extrême vulnérabilité des personnes concernées représente un frein non négligeable dans l'accès aux droits. L'engagement de procédures civiles ou pénales à l'encontre des « marchands de sommeil », est, dans ce type de situations, difficile à envisager.



## 2. L'action de l'Alpil en matière de LHI et de lutte contre les « marchands de sommeil » : decryptage



Les personnes victimes des pratiques des « marchands de sommeil » rencontrent généralement un ensemble de difficultés : conditions d'habitat dégradées, soumission à des pratiques abusives, problématiques socio-économiques ou de droits administratifs, etc. L'accompagnement des personnes doit alors s'ajuster aux problématiques spécifiques de la situation et s'articuler avec les outils mis à disposition par la loi, le droit et l'action sociale pour résoudre durablement la situation de mal-logement. L'Alpil ajuste donc son travail d'accompagnement à chaque situation à partir d'une « mallette à outils » de savoir-faire pluridisciplinaires. L'équipe est dotée de compétences en accompagnement socio-juridique, en ingénierie du bâtiment, en connaissance des politiques publiques et dispositifs habitat du territoire, qui sont tour à tour mobilisés avec et au service d'un partenariat diversifié.

### Maison de l'Habitat

La Maison de l'Habitat est un lieu associatif d'information, d'orientation et d'accompagnement des personnes qui rencontrent des difficultés en matière d'habitat sur les territoires rhodanien et métropolitain. Nous intervenons sur un large ensemble de problématiques : accès au logement, accès à l'hébergement, expulsions domiciliaires, rapports locatifs et habitat indigne. En 2016, **plus de 2860 ménages ont été accompagnés, dont plus de 2030 nouvelles situations.**

### Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat (ADLH) - Le droit comme pivot d'intervention

Fondé sur l'idée que le droit doit être accessible à tous, l'accompagnement aux droits liés à l'habitat réunit l'ensemble des conditions nécessaires pour que les ménages puissent **effectivement accéder aux droits**. Les intervenant.e.s s'appuient sur un savoir-faire à la croisée du **droit**, de **compétences techniques en matière d'habitat** et de **pratiques d'intervention issues du travail social**. Le droit est décrypté et incarné à travers les dispositifs existants en matière d'habitat, pour permettre à la personne de comprendre où elle se situe, ce qui dysfonctionne, et comment il est possible de remédier à la situation qui fait problème. L'objectif final est de lui permettre **d'accéder à la compréhension de sa situation, de manière à pouvoir agir en conséquence**. Notre action se décline de la manière suivante : partir de la demande de la personne, là où elle se situe au moment où elle nous sollicite, informer, éclairer une stratégie, activer des droits.

### Expertise technique habitat

L'expertise technique est assurée par un ingénieur en bâtiment. Il intervient principalement sur les dispositifs MOUS, mais est également sollicité régulièrement par l'équipe pour intervenir dans d'autres situations. Son travail consiste à effectuer une évaluation de la qualité du bâti au vu de la législation en vigueur et de repérer les éventuelles infractions. Dans le cadre des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne, il est amené à intervenir en appui aux services des collectivités et de l'Etat pour la mise en place de procédures administratives. Il intervient également auprès des propriétaires pour les conseils en travaux, montage de dossiers de subvention avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), dans le cadre du maintien de la fonction sociale du parc privé.

# 3. Lutter contre les « marchands de sommeil » : boîte à outils existante et pistes d'évolution

---

La notion de « marchand de sommeil » est difficile à appréhender juridiquement. Si cette notion est présente dans certains textes de loi (notamment dans un titre de la loi ALUR), si elle est régulièrement utilisée dans la jurisprudence, il n'y a pas de définition juridique précise. Pour statuer, les juges se réfèrent à l'article 225-14 du Code pénal, lequel qualifie l'action du « marchand de sommeil » comme étant « le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur.e, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine » et précise les condamnations auxquelles il.elle s'expose en cas d'infraction.

Les axes de définition du « marchand de sommeil » tels que proposés dans ce rapport demandent de mobiliser différentes notions en droit. En effet, l'étude de cette thématique ne peut se faire sans référence aux notions d'habitat indigne, de dignité humaine et de vulnérabilité. Nous proposons donc ici de revisiter les dispositions législatives en vigueur, puis les modalités de recours en droit administratif, droit civil et droit pénal, les différents domaines du droit pouvant s'entremêler. Une attention particulière est dédiée à la question de la mobilisation de la procédure pénale et de la place des personnes victimes dans cette dernière, dans un objectif de lutte contre les « marchands de sommeil ».

## 1. UNE BOÎTE À OUTILS LÉGISLATIVE ET RÉGLEMENTAIRE MOBILISABLE POUR LA LUTTE CONTRE LES « MARCHANDS DE SOMMEIL »

Depuis plusieurs dizaines d'années, les pouvoirs publics œuvrent en matière de lutte contre l'habitat indigne (cette notion récente, a été définie dans la loi MOLLE de 2009). Plus récemment, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR, est venue améliorer les outils de lutte contre l'habitat indigne. Si toutes les dispositions relatives à l'habitat indigne ne peuvent être utilisées dans le cadre de la lutte contre les « marchands de sommeil », certaines valent d'être citées ici.

La confiscation de l'usufruit permettant de confisquer tout ou partie des biens ayant servi à commettre l'infraction inscrite dans la loi a pour objectif de porter directement atteinte aux revenus des « marchands de sommeil », notamment lorsqu'ils exercent des pressions sur les locataires ou ont été à l'origine de voies de fait. Le législateur a souhaité renforcer les sanctions pénales par des peines complémentaires, conduisant à l'interdiction d'achat d'un bien immobilier en cas de précédente condamnation pour le non-respect des injonctions en matière de salubrité ou pour la soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine.

La loi ALUR prévoit également la mise en place d'une autorité unique exerçant l'ensemble des polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne au sein des intercommunalités. Il s'agit de favoriser la création de services spécialisés de lutte contre l'habitat indigne et les bâtiments dangereux, pour une mise en œuvre plus efficace et homogène des procédures. Cette disposition a été reprise dans la Loi relative à l'égalité et la citoyenneté dans un objectif de simplification de sa mise en œuvre.

---

<sup>1</sup> Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové



### 3. Lutter contre les « marchands de sommeil » : boîte à outils existante et pistes d'évolution

---

Fin 2016, un décret et un arrêté d'application de la loi ALUR, relatifs à la mise en location d'un bien et à la division de locaux à usage d'habitation, par le biais de demandes d'autorisation ou de déclarations préalables, sont entrés en vigueur. Certains Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et communes volontaires se sont d'ores et déjà saisis de cet outil, afin de soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur à une déclaration consécutive à la signature du contrat, ou à une autorisation préalable (plus contraignante), pour les locations de logements situés dans certaines zones définies par délibération. Dans d'autres pays européens, des outils similaires ont été mis en œuvre. Une lecture attentive des évaluations faites serait nécessaire pour éviter les biais identifiés dans la mise en œuvre de ces dispositions.

Localement, certains de ces outils, adaptés aux réalités du territoire, sont régulièrement mis en œuvre par les pouvoirs publics qui ont fait de la lutte contre l'habitat indigne et les « marchands de sommeil » une priorité. Les espaces urbains identifiés comme étant particulièrement dégradés et soumis aux pratiques des « marchands de sommeil » font l'objet d'un ciblage permettant la mise en œuvre de ces outils. Un sous-préfet en charge de la lutte contre l'habitat indigne a été récemment nommé dans le Rhône.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, toute association régulièrement déclarée depuis au moins cinq ans, ayant vocation à lutter contre l'exclusion sociale ou contre l'habitat insalubre et l'hébergement incompatible avec la dignité humaine, peut, en vertu de ses statuts, exercer des droits reconnus à la partie civile, notamment pour ce qui concerne les faits de soumission d'une personne vulnérable à des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine. Il est précisé, au sein de ce même article, que les fondations reconnues d'utilité publique peuvent exercer les droits à la partie civile dans les mêmes conditions. Cette disposition nous conduit à nous questionner sur notre rôle d'association. Comment poursuivre le travail d'accompagnement des personnes victimes de « marchands de sommeil », en participant à la procédure pénale, voire en nous constituant partie civile, à la place ou au côté des victimes ?

Le non-respect des dispositions mentionnées expose les propriétaires à des procédures contentieuses civiles, administratives ou pénales. En fonction de la procédure engagée, les propriétaires seront confronté.e.s à leur locataire, à l'Etat ou à la collectivité, ou à la société, par l'intermédiaire du.de la procureur.e de la République.

## 2. LES PROCÉDURES ADMINISTRATIVES RELATIVES À L'ÉTAT DU BÂTI

La démolition ou la réhabilitation des logements, immeubles et locaux à usage d'habitation indignes relève des pouvoirs de police administrative exercés par les préfet.e.s et les maires. Ces pouvoirs de police sont exercés à l'encontre des propriétaires bailleur.e.s et des propriétaires occupant.e.s. Il convient de préciser que le bâti mis à disposition par le « marchand de sommeil », bien que souvent dans un état dégradé, ne fait pas nécessairement l'objet d'une procédure administrative.

Les procédures administratives concernent l'état du bâti et confrontent les propriétaires à l'Etat ou à la collectivité qui leur enjoindra la réalisation des travaux nécessaires à la remise en état de leur bien ou leur fermeture. Les propriétaires concerné.e.s peuvent également se voir obligé.e.s de faire évacuer leur bâtiment et reloger les locataires à leurs frais, lorsque la situation le justifie. En cas de prise d'arrêté d'insalubrité ou de péril, les loyers ne seront plus dus, leur paiement devra donc être suspendu.

---

<sup>2</sup> Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

<sup>3</sup> L'Article 2-10 du Code de procédure pénale : « Toute association régulièrement déclarée depuis au moins cinq ans à la date des faits ayant, en vertu de ses statuts, vocation à lutter contre l'exclusion sociale ou culturelle des personnes en état de grande pauvreté ou en raison de leur situation de famille ou contre l'habitat insalubre et l'hébergement incompatible avec la dignité humaine, peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les discriminations réprimées par les articles 225-2, 225-14 et 432-7 du Code pénal. Toutefois l'association ne sera recevable dans son action que si elle justifie avoir reçu l'accord de la victime ou, si celle-ci est un mineur ou un majeur protégé, celui de son représentant légal. Toute fondation reconnue d'utilité publique peut exercer les droits reconnus à la partie civile dans les mêmes conditions et sous les mêmes réserves que l'association mentionnée au présent article.



### 3. Lutter contre les « marchands de sommeil » : boîte à outils existante et pistes d'évolution

---

Cette décision, faisant référence à des dispositions codifiées dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et dans le Code de la santé publique (CSP), peut faire l'objet d'un recours administratif ou contentieux engagé par les propriétaires, devant le tribunal administratif. Le non-respect des prescriptions de l'arrêté et des obligations qui en découlent expose les propriétaires à des poursuites pénales. Jusqu'à présent, dans le département, la majorité des procédures pénales engagées à l'encontre de « marchands de sommeil » ont pour origine des infractions à des procédures administratives relatives à l'état du bâti.

Des liens partenariaux étroits sont à étendre entre l'ensemble des acteurs publics spécialistes de la qualité de l'habitat, les associations ou intervenant.e.s sociaux.ales intervenant en appui aux occupant.e.s victimes, afin de lutter contre les pratiques indécrites et la potentielle mauvaise foi des propriétaires des locaux visés par ces arrêtés.

Lorsqu'un.e propriétaire contrevient aux dispositions relatives aux rapports locatifs, il.elle est susceptible d'être assigné.e au tribunal, dans le cadre d'une procédure civile, laquelle aura été engagée par le.la locataire attentif.ve à la reconnaissance et à l'application de ses droits et désireux.se d'obtenir des dommages et intérêts.

### 3. LES PROCÉDURES CIVILES

Les procédures civiles sont engagées par les ménages souhaitant faire reconnaître l'état dégradé du logement dont ils sont locataires, le non-respect par le.la propriétaire des dispositions relatives aux rapports locatifs, et voulant obtenir des dommages et intérêts pour le préjudice matériel et moral subi. Les procédures civiles confrontent donc les propriétaires et leurs locataires.

Il n'est pas toujours aisé pour les locataires, alors victimes, d'engager une procédure à l'encontre de leur propriétaire. La possible vulnérabilité des locataires, les éventuelles pressions exercées par leur propriétaire, la potentielle absence d'informations sur leurs droits sont autant de freins à l'engagement de procédures contentieuses se traduisant par des situations de non-recours. La difficulté d'obtenir des preuves (la charge de la preuve incombant aux demandeurs) est aussi un obstacle non négligeable. En effet, l'absence de documents peut mettre les locataires dans l'impossibilité de constituer un dossier solide prouvant leur bonne foi alors qu'elle témoigne justement des pratiques abusives de leur propriétaire : absence de contrat de location, absence de pièces obligatoires jointes au bail, absence de reçus suite au versement des loyers, etc.

De plus, nous constatons une évolution rapide des pratiques des « marchands de sommeil » constituant également un frein non négligeable à l'engagement de procédures contentieuses. Les dernières observations de terrain au sein du territoire métropolitain tendent à montrer que certain.e.s propriétaires ont mis fin à la location classique dans le cadre de baux nus ou meublés au profit de location à la nuitée. Cette pratique contribue à la forte invisibilisation des lieux et des personnes contraintes d'y recourir, car la durée de la location, très courte, ne pousse pas les locataires victimes à solliciter les associations en vue d'un accompagnement socio-juridique. Le repérage de ces adresses se fait donc principalement par le biais du propriétaire, souvent déjà connu pour d'autres infractions. Ces nouvelles pratiques nous amènent à nous pencher sur un nouveau domaine qui est la location saisonnière ou de tourisme et interrogent sur la manière de mobiliser le cadre légal applicable.

En monnayant la location d'un local en bidonville ou d'un espace en squat, en dehors de tout cadre légal, les gestionnaires portent atteinte à l'ensemble des dispositions relatives aux rapports locatifs. Les gestionnaires de ces lieux sont considérés ici comme des « marchands de sommeil » en ce qu'ils répondent aux quatre axes de la définition proposée en introduction. Le local ou l'espace loué est dans un état dégradé (voire très dégradé ou n'est pas assimilable à un local d'habitation), le profit qu'il.elle.s en retirent est souvent important grâce au versement réalisé lors de l'arrivée sur les lieux (puis probablement le paiement régulier d'un loyer, mais ces informations sont difficiles à obtenir de la part des occupant.e.s). Les occupant.e.s sont généralement dans une situation de vulnérabilité extrême et les gestionnaires sont indéniablement à l'origine de pratiques violentes et menaçantes, directement ou par le biais d'intermédiaires.

### 3. Lutter contre les « marchands de sommeil » : boîte à outils existante et pistes d'évolution

---

Dans le même temps, les occupant.e.s de ces divers lieux sont également confronté.e.s à une problématique d'invisibilité et n'ont souvent pas ou peu connaissance de leurs droits. Le premier travail de l'association accompagnante sera donc de sensibiliser les occupant.e.s à leurs droits afin de les aider à reconnaître leur statut de victime, puis de les accompagner tout au long des démarches d'accès aux droits.

Il est important de préciser que pour les victimes particulièrement éloignées du droit commun et de l'action publique, les gestionnaires et les propriétaires de ces espaces peuvent être représenté.e.s comme étant la « figure bicéphale du criminel et du sauveur », en ce qu'il.elle.s leur permettent de ne pas être à la rue, tout en les enfermant dans une situation de non-droit voire de violence dont elles ne peuvent souvent pas apporter la preuve. Il est donc d'autant plus difficile d'engager des démarches à leur encontre et très peu de ménages dans ces situations sollicitent un accompagnement en vue de démarches amiables ou contentieuses.

Des procédures pénales peuvent être engagées à l'encontre des « marchands de sommeil » par le biais de l'occupant.e.s ayant signalé sa situation au commissariat ou au.à la procureur.e de la République, ou par le biais de l'administration, en cas de non-respect des procédures administratives intentées.



## 4. ZOOM SUR LES PROCÉDURES PÉNALES

### 4.1. Définition

Dans le cadre d'une procédure pénale, la société, alors représentée par le.la procureur.e de la République, demande réparation à la personne soupçonnée d'avoir commis une infraction. En effet, l'objectif d'une procédure pénale est de faire condamner l'auteur.e d'une infraction, dont le comportement est considéré comme « anormal » et pénalement répréhensible au sein de la société. La victime, directement concernée, car ayant subi le préjudice de l'infraction, a la possibilité de se constituer partie civile et d'être représentée par un avocat afin de témoigner et d'obtenir des dommages et intérêts. D'autres acteurs peuvent intervenir en amont de la procédure et tout au long de cette dernière, afin de signaler l'infraction et apporter des éléments indispensables permettant une vision globale et complète de la situation, notamment en se constituant partie civile.

### 4.2. Mobilisation locale

Dans le Rhône, la majorité des procédures pénales sont actuellement engagées suite au non-respect d'une procédure administrative.

Peuvent permettre d'engager une procédure pénale, la violation du règlement sanitaire départemental (RSD), la perception indue de prestations sociales, le non-respect des dispositions indiquées dans les arrêtés de péril et d'insalubrité, le non-respect d'une mise en demeure du Préfet, notamment relative à la sur-occupation d'un logement, le non-respect d'une obligation de faire évacuer un local par nature impropre à l'habitation (ou sa remise en location), le non-respect d'une interdiction d'habiter ou d'utiliser des locaux. Sont également condamnables les violences, intimidations et dégradations d'un bien (coupures d'eau, changement de serrures, violation de domicile, etc.), le fait de percevoir un loyer non dû, le refus d'exécuter une obligation de relogement ou d'hébergement des locataires. En cas d'infraction, le.la vice-procureur.e, à qui peut être transmis un procès-verbal faisant état de l'infraction et tout autre document utile, pourra se saisir de l'affaire et diligenter une enquête. La procédure engagée pourra aboutir à un procès et, le cas échéant, à une condamnation pénale de l'auteur.e de l'infraction.

Sur le territoire métropolitain et à partir de la circulaire du 4 octobre 2007, le.la vice-procureur.e, magistrat.e référent.e, travaille étroitement avec les acteurs et actrices des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne (Services communaux d'hygiène et de Santé, DDT, Agence Régionale de Santé, Métropole de Lyon) afin de lutter efficacement contre « les marchands de sommeil ». Ce partenariat permet le repérage de nombreuses situations. En effet, depuis quelques années, plusieurs procédures pénales ont été engagées à l'encontre de « marchands de sommeil » suite au non-respect de procédures administratives. Un protocole a été signé entre le parquet, les magistrats, et le référent habitat indigne de la DDT. De nombreuses situations (négligence ou refus de faire exécuter des travaux, mise en location d'un bien sous arrêté) sont régulièrement repérées à travers les différents dispositifs et signalées au parquet dans le cadre de ce protocole. Ainsi, quatre procédures pénales ont abouti à la condamnation de propriétaires à des peines de prison ferme et avec sursis, ainsi qu'à de fortes amendes. Depuis 2014, la Direction Départementale des Finances Publiques a également été intégrée dans la démarche partenariale.

Localement, l'article 225-14 du Code pénal relatif à la soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine est souvent mentionné lors des procès, en complément des autres infractions. Serait-il judicieux de donner une plus grande autonomie à cet article, lequel inviterait à caractériser plus précisément la vulnérabilité de la victime, à articuler les conditions d'hébergement avec la notion de dignité humaine et à lutter, ainsi, plus largement contre les divers « marchands de sommeil » ?

Les différentes procédures administratives et juridiques évoquées peuvent se croiser, voire s'alimenter les unes les autres. Des procès-verbaux de l'administration ou des arrêtés d'insalubrité ou de péril peuvent venir nourrir une procédure pénale ou civile. Une décision du.de la juge civil.e peut également alimenter une procédure pénale.

Quels que soient les outillages administratifs et juridiques, la lutte contre l'habitat indigne implique la prise en compte des personnes qui en sont victimes. Améliorer les actions venant en soutien et en accompagnement de ces personnes constitue donc un enjeu déterminant dans la mise en œuvre de l'action publique en la matière.

## 5. PISTES DE RÉFLEXION POUR APPROFONDIR LA PRISE EN COMPTE DES PERSONNES VICTIMES DES « MARCHANDS DE SOMMEIL »

### 5.1. Réfléchir à une place pour les associations dans la procédure pénale

L'association, par son travail de terrain, rencontre de nombreuses personnes victimes de « marchands de sommeil ». Le rôle premier des associations est de mener un travail de sensibilisation auprès de ces personnes, souvent peu informées de leurs droits et des procédures permettant leur application. Peut venir ensuite un travail de soutien leur permettant de reconnaître et d'accepter ce statut de victime. Ce travail de sensibilisation et de mobilisation peut être conduit individuellement, mais également de façon collective. En effet, il n'est pas rare que plusieurs ménages soient victimes d'un même « marchand de sommeil », et dans des conditions similaires. Ce travail collectif permettrait un « partage social », utile dans le processus de reconnaissance du statut de victime et le soutien pour l'engagement de démarches.

Pourra finalement être mis en place un accompagnement pour l'engagement de procédures amiables ou contentieuses adaptées à la situation personnelle de la victime. L'expérience de terrain et des liens professionnels étroits avec des avocat.e.s spécialistes du droit au logement permettent à l'Alpil d'accompagner régulièrement des ménages victimes de propriétaires ne respectant pas les dispositions relatives aux rapports locatifs, dans l'engagement de procédures civiles. Nous souhaitons donc mobiliser nos capacités d'intervention en accompagnement des personnes victimes, dans le cadre d'une procédure pénale.

Notre organisation et l'agencement de nos missions nous amènent à repérer régulièrement des personnes victimes et des logements loués par des « marchands de sommeil ». Une participation en amont de la procédure pénale permettrait-elle de témoigner de faits et d'agissements constatés lors de visites à domicile ou de rencontres avec les occupant.e.s victimes, voire avec les propriétaires ? En appui aux victimes, ces informations pourraient être étayées par la production d'éléments de preuves, photos, témoignages, rapports de visites, copies de baux, de quittances, de divers courriers échangés entre les occupant.e.s et leurs propriétaires attestant à la fois de la vulnérabilité de la personne et des pratiques du ou de la propriétaire.

La temporalité des procédures juridiques est un autre frein à l'engagement de ces dernières. En effet, la priorité pour les ménages vulnérables en situation de mal-logement est de se reloger dans les meilleurs délais. L'accompagnement par une association pourrait s'avérer utile pour soutenir le ménage victime durant toute la durée de la procédure, quand bien même cette dernière s'achève alors qu'un relogement a déjà eu lieu.

Depuis janvier 2017, certaines associations ont la possibilité de se porter partie civile. Cette action n'a encore jamais été expérimentée par l'Alpil ; cependant, face au constat d'augmentation du nombre de situations de « marchands de sommeil » et de diversification des pratiques, elle peut être envisagée, en lien avec les acteurs et actrices concerné.e.s. En amont de cet engagement, il convient de se demander quelle plus-value aurait une telle action, à l'égard de la victime accompagnée et de la procédure engagée. Quelles en seraient les conséquences pour l'association, dont le travail doit être envisagé sur le moyen et long terme, vis-à-vis des propriétaires « marchands de sommeil » ? Quelles preuves supplémentaires pourraient être apportées par l'association se portant partie civile ? Dans cette hypothèse, il semble judicieux qu'en amont du procès et au cours de ce dernier, l'association ou la fondation se constituant partie civile soit représentée par un.e avocat.e pénaliste spécialisé.e.

## 5.2. Faire évoluer la place de la victime dans la procédure pénale

Le fait de se reconnaître comme « victime » de propriétaires aux pratiques abusives n'est pas une attitude spontanée. Plusieurs processus sociaux et psychologiques sont à l'œuvre, comme autant de freins qui empêchent la personne de se reconnaître comme telle et d'agir pour faire valoir ses droits.

La première difficulté pour mobiliser les occupant.e.s dans l'engagement d'une procédure réside dans le fait que ces dernier.e.s ont généralement pour principale et légitime préoccupation d'accéder à une solution de relogement susceptible d'améliorer leurs conditions de vie. Les démarches de relogement sont souvent longues et complexes, même si certains ménages peuvent être inscrits dans des dispositifs particuliers. Elles mobilisent prioritairement les occupant.e.s qui, bien que victimes des pratiques de leur propriétaire, ne perçoivent pas forcément l'intérêt pour eux d'engager une procédure contentieuse à leur rencontre. Par ailleurs, une fois le relogement effectué, les personnes souhaitent, le plus souvent, tourner la page d'un épisode de vie difficile.

A cela s'ajoute, la question de la temporalité du recours à la justice qui peut être très long, notamment en matière de procédure pénale ; ce qui peut décourager les occupant.e.s.

S'ajoute à ce premier écueil le fait que, si les personnes ont conscience que leurs conditions de logement sont mauvaises, elles n'envisagent pas nécessairement que ces conditions puissent être illégales. Dans certains cas, les personnes peuvent même exprimer un sentiment de reconnaissance vis-à-vis du propriétaire qui leur a fourni une solution palliative à la rue et ne souhaitent alors pas dénoncer les pratiques dont elles sont victimes.

Nombre de personnes victimes ont également peur des répercussions dont elles pourraient être victimes si elles se plaignaient de leurs situations et engageaient un recours en droit. Cette peur peut être légitime face à des propriétaires aux pratiques illégales parfois violentes: menaces verbales, coups, irruption au domicile à différentes heures du jour et de la nuit, surveillance continue... Cela pose la question de la protection des victimes dans ce type de situation.

L'accompagnement socio-juridique des personnes doit prendre en compte ces différentes dimensions et tenter de les dépasser pour favoriser et appuyer les recours en droit : en s'adaptant aux questions de temporalité des personnes et des procédures, en travaillant autour des représentations du système judiciaire, doublé d'une mise en lien direct avec les acteurs et actrices du droit ; en permettant, dès que possible, une mobilisation collective et l'échange entre pair.e.s afin de partager le sentiment d'injustice.

Des actions pourraient, en parallèle être développées en direction des acteurs et actrices du droit ainsi que les commissariats pour sensibiliser à la question des pratiques de « marchands de sommeil ». Par exemple, sous forme d'échanges réguliers avec les Commissaires ou les intervenant.e.s sociaux.ales en poste dans les commissariats pour alerter sur ce type de situations, de manière à permettre une meilleure prise en compte des dépôts de plaintes et identifier des interlocutrices et interlocuteurs facilitateurs. Ce travail peut être envisager en lien avec nos partenaires. Enfin, il serait intéressant de travailler plus avant avec les avocat.e.s sur la mobilisation de recours en droit pénal pour les situations que nous accompagnons.



# Les Actions de l'Alpil

## Fiches Thématiques

L'accueil de la Maison de l'Habitat, au service des personnes et des acteurs locaux.....	26
La Maison de l'Habitat en chiffres.....	27
La Maison de l'Habitat, l'accompagnement des personnes.....	28
L'accueil de la Maison de l'Habitat : un travail en réseau qui s'appuie sur les dispositifs.....	29
L'accueil de la Maison de l'Habitat, l'atelier collectif "connaissance du parc social".....	30
L'accueil de la Maison de l'Habitat, l'atelier collectif DALO.....	31
Actions auprès des publics en marge des dispositifs.....	32
Dispositif APPEL de prévention des expulsions locatives.....	33
Les Permanences APPEL 2016 en chiffres.....	34
Maîtrise d'Oeuvre Sociale en vue du relogement des Gens du Voyage sédentarisés à Décines et Vaulx-en-Velin.....	35
MOUS Meublés et Hôtels Sociaux.....	36
MOUS de lutte contre le saturnisme, l'insalubrité et l'indécence.....	37
Prise en charge des situations d'incurie dans le logement.....	38
Programmes d'Intérêt Général : Habitat Indigne et Habitat Dégradé à Lyon.....	39
Actions en droit.....	41
Fonction lieu ressource, lieu d'échange et de formation à destination des acteurs.....	42
Le travail au sein des réseaux.....	43

# L'accueil de la Maison de l'Habitat, au service des personnes et des acteurs locaux

En savoir plus : [www.habiter.org](http://www.habiter.org)



## Financement

Métropole de Lyon (et crédit déconcentrés Etat), Ville de Lyon, CAF du Rhône, Fondation Abbé Pierre avec un comité de financeurs réuni annuellement à l'initiative de la Métropole.

## Partenaires

Acteurs de l'action sociale territoriale et services sociaux spécialisés, acteurs du logement ou de l'hébergement (réservataires, bailleurs, secrétariat de la commission de médiation DALO, Maison de la Veille Sociale, associations en charge de l'hébergement ou du logement temporaire), autres associations spécialisées (ACAL, Cimade, Médecin du Monde, Secours Catholique,...) ; associations caritatives ; acteurs du droit et de la justice (avocats, conciliateurs, huissiers...) ; élus et services des collectivités.

## Description de l'action

La Maison de l'Habitat propose une diversité de services et de modalités d'interventions :

- Un premier accueil téléphonique ou physique *mardi, mercredi et jeudi matin* :
  - > Première analyse de la situation, informations, orientation
- Des rendez-vous individuels *mardi, jeudi matin*
  - > Analyse approfondie de la situation et du contexte, co-construction de stratégies possibles
- Un suivi ou un accompagnement individualisé *rendez-vous, visites à domicile*
- Un Atelier DALO *mercredi après-midi sur rendez-vous*
- Un Atelier Connaissance du Parc Social *jeudi après-midi sur rendez-vous.*

La Maison de l'Habitat est aussi un lieu ressources pour les professionnels du logement ou de l'action sociale. L'accueil et le suivi des personnes s'appuient sur une connaissance fine et un engagement dans les dispositifs et instances existantes sur la Métropole et le Département, en matière de logement, d'hébergement ou d'action sociale.

## Contexte

Lieu d'accueil ouvert à tout public, la Maison de l'Habitat propose un accueil pour l'information et le soutien dans l'accès aux droits sur les questions liées au logement, à l'hébergement et à l'ensemble des rapports locatifs.

La posture particulière de cet accueil hors de l'enjeu de l'instruction d'une demande, de l'attribution d'un logement ou d'une solution d'hébergement, ou de l'octroi d'un soutien financier, crée les conditions d'un plus juste équilibre dans la relation entre le professionnel et le ménage.

Les actions de la Maison de l'habitat n'ont pas de territoire délimité d'intervention.

## Enjeux

La Maison de l'Habitat s'appuie sur deux fonctions principales : l'information et le soutien aux personnes, et l'observation et le repérage des problématiques émergentes et des carences des systèmes de réponse.

Les missions d'information, d'accompagnement socio-juridique et de conseil technique logement, mobilisent une équipe pluridisciplinaire de professionnels auxquels s'adjoignent 3 bénévoles.

L'approche vise à favoriser la capacité d'action des ménages en s'appuyant sur leurs compétences, leurs réseaux d'appui et sur le socle commun que constitue l'accès au droit.

Quelle que soit la problématique, il s'agit de permettre aux personnes de mieux comprendre le contexte dans lequel s'inscrivent leurs démarches, de saisir les alternatives possibles et de construire des stratégies d'action de manière éclairée.

Quelquefois par un simple apport d'information, plus souvent par la co-construction de stratégies possibles en fonction des éléments de contexte et des souhaits du ménage, ou encore par un accompagnement et un soutien dans la mise en œuvre des actions à conduire et le partenariat à mobiliser.

## Objectifs

- Favoriser l'accès aux droits liés à l'habitat en visant au rapprochement des services de droit commun.
- Agir en informant et en donnant aux personnes les outils et moyens d'accéder et de faire valoir leurs droits (droits sociaux, droits du logement et de l'hébergement).
- Être vigilant aux dérives de pratiques et risques de discrimination.

# La Maison de l'Habitat en chiffres



**2865 ménages**  
ont bénéficié des services de la Maison de l'Habitat en 2016

Ce sont plus de **7600 personnes** concernées

**2033 nouveaux contacts** dans l'année

C'est une moyenne de 15 nouveaux contacts par matinée d'ouverture. Ces nouveaux demandeurs sont arrivés à 62 % par l'accueil téléphonique et 38 % en se présentant directement dans nos locaux.

**1002 ménages suivis ou accompagnés**

**70 % des nouveaux contacts sont orientés par un partenaire**, 50 % par un travailleur social (36 % par une MDM)

## 96 % des ménages sont domiciliés sur la Métropole et 54 % à Lyon

- Des familles en difficulté de logement**
  - 58 % de ménages avec enfants dont 45 % de familles monoparentales et un tiers de familles d'au moins 3 enfants à charge.**  
Mais aussi, 34 % d'isolés parmi lesquels deux tiers d'hommes.
- Des ménages en grande fragilité économique**
  - 54 % sont bénéficiaires de revenus de transfert (avec 29% de RSA et 9 % d'allocations Pôle Emploi)**
    - 29 % ont un salaire en ressource principale, mais à peine 13 % ont un salaire stable à temps plein.
    - 9 % des ménages perçoivent des revenus liés à une problématique de santé.
    - 16 % n'ont aucune ressource lorsqu'ils s'adressent à la Maison de l'Habitat.
- Une précarité de logement manifeste mais qui recouvre des situations très diverses**
  - 69 % des ménages accueillis n'ont pas de logement ou sont sur le point de le perdre.**
    - 40 % des ménages sans logement, soit plus de 2400 personnes dont plus de 1000 enfants
  - 39 % de locataires**
    - 51% des locataires sont déjà dans le parc HLM, avec des problématiques de taille du logement, de coût du logement, mais aussi, et de plus en plus fréquemment, d'inadaptation en raison de problèmes de santé et de tensions avec le voisinage ou l'environnement.
- 75% des ménages reçus relèvent d'un accès au logement, 25% d'un accès à l'hébergement**
  - 54% des situations font l'objet de plusieurs types d'intervention : information sur les modalités d'accès au logement ou à l'hébergement (81% de situations reçues), aide aux démarches logement (24%), information juridique (17%), aide aux démarches hébergement (10%), médiation (9%), accompagnement juridique (7%), portage dans les dispositifs (6%), expertise technique habitat (1%)
- Résultats de l'année**
  - 907 ménages ont obtenu une réponse au problème exposé, une orientation appropriée ou une solution de relogement durable ou temporaire**
    - 37% (355) des situations suivies en 2016, ont obtenu une solution de logement durable ou temporaire :
      - 255 accès au logement
      - 80 accès à une solution de foyer ou d'hébergement avec passage de relais pour l'hébergement
      - 50 accès au logement temporaire avec poursuite de l'accompagnement Alpil
    - 16 ménages ont été maintenus régulièrement dans les lieux

# La Maison de l'Habitat, l'accompagnement des personnes

En savoir plus : [www.habiter.org](http://www.habiter.org)



**Financement**  
La Métropole de Lyon, financeur des mesures ASLL, Etat/DDCS, financeur de l'IML et du FNAVDL.

**Partenaires**  
Les acteurs de l'action sociale et du logement, l'ACAL et le CLR en charge de la coordination du dispositif FNAVDL, la Maison de la Veille Sociale qui oriente les personnes sur les logements en sous-location, l'ASLIM en charge de la gestion locative adaptée auprès des ménages en logement temporaire.

## Objectifs

Permettre au ménage de stabiliser sa situation et d'avancer dans son projet d'accès ou de maintien dans le logement.

## Description de l'action

En 2016, des mesures d'accompagnement ont été mises en œuvre dans le cadre des dispositifs ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement) et FNAVDL DALO (Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement).

Nous accompagnons également les ménagers orientés par la MVS dans le cadre d'un accès au logement temporaire (Inter Médiation Locative / ALT / sous location / résidences sociales).

L'accompagnement peut s'exercer au moment de :

- La recherche de logement (préparation du projet de relogement avec le ménage, portage dans les dispositifs, mobilisation des acteurs de l'offre...).
- L'accès au logement temporaire ou de droit commun (soutien et aide dans les démarches d'accès aux droits sociaux, recherche de mobilier, aide à l'appropriation du nouveau logement et de son environnement...).
- Le maintien dans les lieux (soutien et aide dans les démarches d'accès aux droits, médiation avec le bailleur ou les auxiliaires de justice, vigilance sur le respect des engagements...).

## Contexte

La Maison de l'Habitat accueille environ 3000 ménages par an. Ce lieu propose des accueils et des suivis diversifiés qui s'adaptent aux situations des personnes qui la sollicitent. L'équipe de l'Alpil conduit un travail de suivi régulier pour environ 1000 ménages avec des niveaux d'intensité variables selon les besoins. Ce soutien s'appuie parfois sur des dispositifs d'accompagnement contractualisés.

## Enjeux

- Soutenir les ménages accueillis dans leur accès à des solutions de logement ou d'hébergement, ou leur maintien dans les lieux lorsque ceux-ci sont adaptés.
- S'appuyer sur les capacités des personnes et sur les liens déjà tissés avec d'autres intervenants (réseau personnel, réseau associatif...).

## Actions mises en place en 2016

- **L'accompagnement social des ménages logés temporairement par l'Aslim** (Inter-Médiation Locative, ALT, sous-location, résidences sociales).  
353 ménages suivis en logement temporaire en 2016, dont 66 en Inter-médiation locative (seul financement lié systématiquement à l'accès au parc temporaire)  
2 ménages en bail glissant géré par France Horizon.
- **Les mesures d'ASLL**  
106 mesures exercées, dont 77 mesures initiées en 2016, soit 97 ménages accompagnés.  
52 mesures ont été sollicitées par l'association pour des ménages rencontrés dans le cadre de la Maison de l'Habitat.  
25 mesures ont été sollicitées par les services sociaux de la Métropole qui ont désigné l'Alpil comme opérateur.
- **L'Alpil est partenaire du Collectif Logement Rhône dans le cadre du dispositif FNAVDL**  
Les mesures FNAVDL font suite au recours DALO engagé par les ménages. Les personnes bénéficiant de mesures FNAVDL présentent souvent des situations sociales complexes caractérisées par un cumul de difficultés. 19 mesures d'accompagnement mises en œuvre par l'Alpil ont commencé, se sont poursuivies ou terminées en 2016.

# L'accueil de la Maison de l'Habitat : un travail en réseau qui s'appuie sur les dispositifs



**Financement**  
L'implication dans les dispositifs locaux est financée dans le cadre de la Maison de l'Habitat.

**Perspectives**  
L'Alpil représente le CLR au sein de la Conférence Intercommunale du Logement de la Métropole, et du Comité technique en charge de préparer le Plan partenarial d'information et de gestion de la demande en logement social.

En savoir plus : [www.habiter.org](http://www.habiter.org)

## Description de l'action

La place de l'Alpil au côté de ménages dans des situations très diverses et son implication dans un large réseau d'acteurs et de professionnels des domaines de l'action sociale, du droit, du logement, de l'hébergement..., permettent d'ajuster les réponses et le soutien aux personnes.

## Contexte

Le travail auprès des personnes s'appuie sur un ensemble de dispositifs de priorisation et de traitement de la demande et sur un large réseau de partenaires.

## Enjeux

- Mobiliser et entretenir le partenariat avec les acteurs de l'action sociale, de la santé, de l'insertion, du droit, du logement ou de l'hébergement et des réseaux caritatifs...
- Informer et orienter les ménages vers des réponses pertinentes.
- Adapter les réponses aux évolutions des besoins des ménages.

## Objectifs

- Favoriser l'accès ou le maintien durable dans le logement.
- Mobiliser, si besoin, des solutions temporaires de mise à l'abri ou en préparation à l'accès au logement de droit commun.
- Proposer une réponse adaptée aux besoins des personnes, en s'appuyant sur la diversité et la complémentarité des champs de compétences.

## Actions mises en place en 2016

- **Instances Locales de l'Habitat et des Attributions** : Participation aux groupes de travail de l'ensemble des arrondissements de la Ville de Lyon.
- **Accord Collectif Départemental et Intercommunal des Attributions** : Participation aux différents groupes de travail, pour le portage et le suivi des demandes de relogement de ménages bénéficiant d'un logement temporaire géré par l'Aslim, ou de ménages pour lesquels l'enjeu est d'éviter le passage par des structures d'hébergement.  
*102 situations ont été portées en ACDA en 2016, 41 relogements et 12 sorties du dispositif en cours d'année.*  
*Mise en œuvre d'une expérimentation de « location voulue »*
- **Commissions de régulation de la Maison de la Veille Sociale (MVS)** : En alternance avec le CLLAJ Lyon et l'Aslim, nous participons aux commissions Hébergement d'Insertion. L'objet est d'échanger et de valider les orientations sur les places d'hébergement d'insertion mises à disposition par les structures.  
L'Aslim met à disposition de la MVS la quasi-totalité de l'offre de logement temporaire qu'elle gère (hors mutation interne et dispositifs spécifiques). La MVS oriente des situations dont l'accompagnement social a été assuré en 2016, par le CLLAJ Lyon (pour les moins de 30 ans) ou l'Alpil.  
*En 2016, 50 nouvelles situations ont été orientées sur un logement temporaire géré par l'Aslim avec un accompagnement social assuré par l'Alpil.*
- Participation en représentation de l'Aslim à l'**Instance de concertation entre les opérateurs de la MVS**
- Saisine de la Commission Hébergement d'urgence de la MVS, pour des situations nécessitant une mise à l'abri.
- **Mobilisation partenariale autour de situations individuelles** particulièrement complexes.
- Mobilisation de la garantie et des dispositifs d'aide à l'accès géré par **l'ACAL ou le LOCA-PASS**.



# L'accueil de la Maison de l'Habitat, l'atelier collectif "connaissance du parc social"



**Financement**  
Action Maison de l'Habitat

81 ménages reçus entre janvier et décembre 2016

En savoir plus : [www.habiter.org](http://www.habiter.org)

## Description de l'action

Cet atelier est conçu comme un outil d'information et d'aide à la décision à l'attention des demandeurs de logement social. Il se déroule chaque jeudi après-midi sur rendez-vous et réunit un groupe d'une dizaine de personnes. Il est organisé en deux temps :

- **Un temps collectif d'information et d'échanges:**
  - > Information sur le parc social existant, sa répartition géographique et typologique, les niveaux de loyer et charges, les atouts des différents patrimoines et quartiers ;
  - > Information des procédures d'attribution (critères, priorités d'attribution, réservations, accès à l'offre nouvelle...);
  - > Approche des délais moyens d'attente en fonction des secteurs et types de logements demandés ;
  - > Présentation des dispositifs de soutien de la demande (ACDA, ILHA) ;
  - > Formation des ménages au remplissage du formulaire unique et informations sur l'inscription, l'actualisation et le renouvellement de la demande dans le cadre du fichier commun.
- **Un temps individuel** pour épauler, si nécessaire, le ménage dans la constitution de son dossier de demande de logement social.

Depuis le début de l'année 2016, un atelier par mois est consacré à des ménages suivis dans le cadre de l'Accord Collectif afin de les préparer dans la mise en œuvre de l'expérimentation de la location choisie (ou « location voulue »).

## Actions mises en place en 2016

- Atelier collectif, chaque jeudi après-midi, à partir de 14h – Sur inscription préalable.
- Action de formation des acteurs sociaux autour de l'évolution législative, l'offre et le fonctionnement ainsi que sur les dispositifs de soutien.

## Contexte

L'Alpil anime un atelier collectif offrant la possibilité au demandeur d'un logement social de s'informer, d'exprimer ses choix en amont et de mieux tenir compte du marché locatif social (acteurs, périmètres de réponses, caractéristiques, dispositifs de soutien et circuits d'accès).

Partant du constat que les refus de proposition de logement marquent le différentiel entre besoins exprimés et besoins perçus, nous vérifions qu'il y a un enjeu à rééquilibrer la vision de l'offre pour réduire la distance entre logement rêvé et réalité du parc social local.

## Enjeux

Le parc locatif social recouvre une grande diversité d'offres (caractéristiques physiques des logements, environnement, niveaux de loyer et charges...). Le demandeur en a une vision partielle et parfois non réaliste.

La mise en place de la demande unique de logement social oblige à mieux renseigner et cibler la demande. La fonction de conseil au demandeur de logement mérite donc d'être renforcée.

**Ce service préfigure la mise en œuvre de la loi ALUR sur les questions d'information des demandeurs de logement social. Il vient en appui des travaux en cours pour la construction du Plan Partenarial d'information et de gestion de la demande sur la Métropole de Lyon.**

## Objectifs

- Amener le demandeur de logement social à intégrer les exigences et contraintes de l'accès au parc locatif social. Cette prise de connaissance est nécessaire pour que le demandeur ne se sente pas tenu à l'écart de la proposition de logement qui lui sera faite.
- Mettre le demandeur de logement social en capacité d'orienter sa demande et d'effectuer des arbitrages en fonction de sa situation et de ses capacités.



**Financement**  
Fondation Abbé Pierre

# L'accueil de la Maison de l'Habitat, l'atelier collectif DALO

En savoir plus : [www.habiter.org](http://www.habiter.org)

## Description de l'action

L'atelier DALO (Droit Au Logement Opposable) a été pensé et construit comme **un outil méthodologique à l'attention des requérants potentiels**. Il se déroule chaque mercredi après-midi sur rendez-vous, et réunit un groupe de 6 à 8 personnes.

Il est organisé en deux temps :

- Un temps collectif d'information et d'échanges.
- Un temps consacré à l'aide individuelle à la constitution du dossier de recours pour les participants qui souhaitent saisir la Commission de Médiation DALO.

## Actions mises en place en 2016

- 238 ménages reçus en atelier.
- **282 recours accompagnés dans le cadre de l'atelier ou de l'accueil.**  
*46 % de soutien à la saisine d'un recours au titre du logement,  
54 % au titre de l'hébergement,  
83 % des ménages orientés vers l'atelier DALO étaient dépourvus de logement, 5 % étaient menacés d'expulsion.*
- Participation aux groupes de travail nationaux du Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable.
- Action d'information et de formation à la demande de travailleurs sociaux.

## Contexte et enjeux

A l'initiative de l'Alpil et avec le soutien de la Fondation Abbé Pierre, **un atelier d'accès à l'information sur le DALO** fonctionne de manière hebdomadaire depuis septembre 2008. Ce service s'est construit en appui à la mise en œuvre de politiques publiques et en réponse à des besoins repérés localement.

- L'accès aux droits est un des objectifs de la Loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions. Elle suppose la mobilisation de moyens en vue de l'information, et l'aide à l'accès effectif aux droits des ménages.
- Le lien de dépendance entre le non-recours aux droits et la précarité des ménages est clairement établi. Dans le cadre des permanences d'accueil de l'Alpil, les ménages repérés comme les moins informés sur leurs droits sont parmi ceux qui connaissent les conditions de vie les plus difficiles. Ce sont eux que la loi visait pourtant en priorité.  
**L'Atelier DALO est un lieu-ressource pour les ménages, requérants potentiels, pour la commission de médiation DALO** (liens avec le demandeur, précisions, évolution de la situation) **et également pour de nombreux partenaires** (travailleurs sociaux, associations...) **qui orientent, ou sont amenés à accompagner des ménages dans un recours DALO et qui souhaitent se former, compléter leurs connaissances sur ce recours** ou sollicitent des conseils au moment de l'offre de logement ou d'hébergement.

L'expertise de l'ALPIL sur la question de la mise en œuvre de la loi DALO est reconnue par nombre d'acteurs qui orientent largement les publics vers cet atelier, sans qu'ils relèvent forcément de ce type de recours.

## Objectifs

- **Informers sur le Droit Au Logement Opposable des ménages prioritairement visés par la loi (sens et effets de la loi, application locale...).**
- **Fournir une aide à la saisine et au renseignement du dossier de recours** (état des démarches, des blocages et qualification du besoin).
- **Aider au choix d'une stratégie pour le demandeur, par l'information sur le contexte local de l'offre, les dispositifs de réponse et la spécificité du recours DALO.**  
L'entretien mené avec les personnes consiste à vérifier, d'une part que leur situation entre dans les critères de la loi et, d'autre part, à déterminer si cette stratégie est opportune au regard des attentes du ménage.

# Actions auprès des publics en marge des dispositifs



**Financement**  
Fondation Abbé Pierre

**Partenariat :**  
Dispositifs d'accès à l'hébergement et au logement, services sociaux de proximité, avocats, collectifs de soutien aux personnes sans abri, associations d'accès aux droits fondamentaux (Médecins du Monde, Classes...), DIHAL.

En savoir plus : [www.habiter.org](http://www.habiter.org) | [www.jurislogement.org](http://www.jurislogement.org)

## Objectifs

La mission confiée à l'Alpil par la Fondation Abbé Pierre consiste à repérer et veiller à l'évolution de ces formes particulières de mal-logement. Il s'agit de qualifier les problématiques rencontrées par les ménages et de veiller aux écarts entre les besoins des personnes et les réponses apportées par les circuits du logement ou de l'hébergement, en mettant en évidence les processus d'exclusion. D'une manière générale, il s'agit de soutenir les ménages en marge des dispositifs institutionnels, dans leur accès aux droits.

## Description de l'action

- Information et accompagnement des ménages vers l'accès aux dispositifs de droit commun et dans l'ensemble de leurs démarches d'accès aux droits et à l'habitat.
- Soutien technique aux acteurs locaux en cas d'occupation de leur patrimoine ou territoire.
- Sensibilisation des acteurs impliqués sur les sites occupés (données de cadrage, éléments de droit et de protection sociale).
- Médiation dans les situations de crise : connaissance des sites, soutien technique, évaluation des problématiques rencontrées et aide à la sortie.
- Vigilance sur les problématiques émergentes et dérives de pratiques.
- Elargissement de la réflexion autour des questions de sans-abrisme dans l'agglomération lyonnaise.

## Contexte et enjeux

Les solutions alternatives d'habitat précaire mises en œuvre par les ménages sont révélatrices de la crise du logement de l'agglomération lyonnaise. La forme la plus visible en est le recours au squat ou au bidonville, mais d'autres situations d'habitat non conventionnel de type garage, cave ou autres locaux impropres à l'habitation sont en train d'émerger ou de réapparaître.

## Actions mises en place en 2016

- **38 visites sur site, 27 interventions de soutien juridique aux ménages en procédure d'expulsion ou pour l'accès à l'hébergement, 24 demandes d'information et d'éclairage apportées sur le terrain.**
- **239 ménages** reçus lors de **44 permanences** sur l'année 2016, 4 relogements sur le parc social, 27 dans les dispositifs d'hébergement.
- Participation au comité de pilotage mensuel du projet I2E (Insertion par l'Emploi et l'Ecole) dans la continuité des diagnostics effectués à la demande de la préfecture du Rhône en 2015.
- Participation aux réflexions locales et nationales :
  - > Groupes de travail engagés par la DIHAL,
  - > Groupe de travail initié par la ville de Lyon autour de la scolarisation des enfants sans logement.
- Interventions, formations et participation à diverses contributions (rapport, colloque, débat...).
- Production d'une étude autour de 12 parcours de vie et développement d'outils géographiques pour mieux appréhender la question du sans-abrisme.

## Perspectives

- Poursuivre le rapprochement avec les outils de droit commun.
- Renforcer l'accès aux droits des personnes.
- Réflexion autour de la problématique d'accès à l'emploi et celle des marchands de sommeil.
- Renforcer le partenariat opérationnel avec les autres acteurs intervenant sur le sans-abrisme.

# Dispositif APPEL de prévention des expulsions locatives

En savoir plus : [www.habiter.org](http://www.habiter.org)



**Financement**  
Etat (DRDJSCS) et  
Métropole de Lyon :  
animation et coordination  
CDAD du Rhône : rémunération des  
avocats  
CAF du Rhône : mise à disposition des  
travailleurs sociaux

**Partenaires**  
Barreau de Lyon, Barreau de  
Villefranche sur Saône, CAF du  
Rhône, Métropole de Lyon, ALPIL,  
AVDL, CLLAJ Lyon

## Principes d'action et de fonctionnement

La permanence APPEL renforce les passerelles entre la justice et les services sociaux de prévention. C'est un outil de mobilisation des acteurs, fruit de préoccupations partagées et d'un montage collectif entre les magistrats, les associations d'insertion par le logement et les travailleurs sociaux, dans une approche décloisonnée et globale d'examen d'une problématique.

**Modalités** : Les permanences APPEL se déroulent dans les tribunaux d'Instance de Lyon, Villeurbanne et Villefranche sur Saône. Le fait de venir dans un tribunal pour une demande de soutien constitue déjà une démarche préventive et mobilisatrice pour des personnes justiciables ou susceptibles de le devenir.

- Un accueil **hebdomadaire** à Lyon et Villeurbanne, **mensuel** à Villefranche sur Saône, de toute personne menacée d'expulsion locative ou craignant de l'être du fait d'un impayé, d'un congé, d'un conflit avec son bailleur.
- Un **accueil sans rendez-vous et gratuit**, qui repose sur une approche croisant regard en droit, action sociale et technicité logement : accueil assuré par un avocat, un travailleur social de la CAF du Rhône et de la Métropole de Lyon, et un conseiller logement de l'Alpil, du CLLAJ Lyon ou de l'AVDL.
- La consultation apporte :
  - > une information aux ménages sur leurs droits et obligations,
  - > des éclairages et conseils juridiques,
  - > la mise en place d'un plan d'action personnalisé pour faire face à l'impayé, éviter la procédure ou l'exécution de la décision d'expulsion, s'appuyant sur des préconisations et orientations précises vers les services sociaux, juridiques ou associatifs, afin de soutenir les personnes dans leurs démarches.

## Contexte

Au titre de la prévention des expulsions locatives, les permanences APPEL se sont inscrites dans le cadre des actions du Conseil Départemental de l'Accès au Droit (CDAD) du Rhône et de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX du Rhône).

Depuis 2012, le dispositif APPEL est labellisé Point d'Accès au Droit par le CDAD du Rhône.

## Objectifs et enjeux

- Informer, accompagner et mobiliser les ménages en procédure ou menacés d'expulsion, en les aidant à définir un plan d'action.
- Contribuer localement aux dispositifs de prévention des expulsions et nationalement à l'évolution des politiques publiques en la matière.

## Evolution en 2016

Dès 2015, la Métropole de Lyon a marqué son engagement sur le volet de la prévention des expulsions locatives par un co-financement pour moitié du budget d'animation et de coordination du dispositif APPEL. La Métropole de Lyon a aussi souhaité s'impliquer sur le volet opérationnel par la délégation de la référente sociale « Prévention des expulsions et ASLL » (Direction de l'habitat et du logement, Service accueil et maintien dans le logement) aux permanences. Après une phase d'observation de quelques séances, suivie d'une intégration au dispositif, la participation de la Métropole de Lyon se confirme en 2016, à raison d'une présence un vendredi sur deux, aux permanences APPEL du Tribunal de Lyon.

La CAF du Rhône continue de représenter l'action sociale sur l'ensemble des accueil (la permanence de Lyon étant dédoublée).

Après avoir réalisé une évaluation interne portant sur la plus-value de la participation des travailleurs sociaux aux accueils, la CAF du Rhône a confirmé la pertinence de son engagement dans le dispositif, reposant sur la complémentarité entre acteurs et champs professionnels. Cette participation a été renforcée par la mise en place, au cours des permanences, d'un numéro d'accès direct à un technicien CAF en capacité de fournir des informations précises sur le dossier de l'allocataire et si besoin, agir sur celui-ci.

# Les Permanences APPEL 2016 en chiffres



**597 consultations**

Ont été dispensées dans les trois tribunaux du département (TGI de Lyon, TI de Villeurbanne, TGI de Villefranche sur Saône) pour 95 permanences.

## Données principales

- **55% des ménages** sont orientés par des **travailleurs sociaux de proximité (MDM (40%), CCAS, antennes CAF)**, 18% par des associations intervenant dans le domaine du logement ou de l'accès aux droits.
- **90% des ménages sont locataires**  
Une petite majorité (**51%**) de **locataires du parc public**, pour la première année depuis la création du dispositif.  
**49%** relèvent du parc privé.  
Le changement de proportion entre parc public et privé, amorcé en 2010, peut être lu comme à la fois, la disparition progressive du parc privé à vocation sociale et le développement du parc social.
- **54% de ménages avec enfants** ; pourcentage en hausse par rapport aux années précédentes.  
29% de ménages monoparentaux.  
35% de personnes seules (moins 6 points par rapport à l'année 2015).
- **32% de ménages avec des ressources issues d'une activité économique récente ou passée** (indemnités journalières, chômage, retraite...).  
**31%** de salariés dont 58% à temps partiel ou travaillant en contrat à durée déterminée.  
**31%** de minima sociaux (RSA, AAH...).
- **86% de consultations liées à un impayé de loyer** (plus 6 points par rapport à 2015).

## Principaux facteurs déclenchants

**La perte d'emploi reste la cause principale (19%) à l'origine de l'impayé.** Viennent ensuite, les ruptures familiales : **16%** (divorce, séparation, décès...), les problèmes de santé (12%).  
Beaucoup de ménages se trouvent confrontés à un cumul de difficultés : divorce et perte d'emploi, problème de santé et perte d'emploi...

## Une majorité de consultations à un stade où la prévention peut s'exercer pleinement

**56%** des ménages consultent avant toute procédure, au moment du commandement de payer ou en amont du jour de l'assignation.

## Des préconisations et orientations souvent plurielles, dispensées aux ménages à l'issue de la consultation

Compte tenu des différents champs d'intervention à activer simultanément (champ juridique de la procédure, droits sociaux, démarches de recherche de logement...).

## Les préconisations constituent le plan d'action défini avec le ménage.

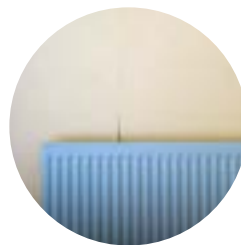
Principales préconisations	% de l'ensemble des préconisations faites aux ménages
Conseils juridiques	32 %
Démarches de relogement	22 %
Recours DALO	13 %
Négociation bailleur	9 %
Actualisation droits CAF	8 %
Proposition plan apurement	7 %
Préparation audience	5 %
Demande aide FSL	5 %

## Les orientations s'inscrivent dans un besoin de soutien du ménage par un ou des professionnels.

Principales orientations	% de l'ensemble des orientations
Vers un avocat	29 %
Vers un travailleur social MDM	24 %
Vers une association spécialisée	20 %
Vers la saisine du JEX	12 %
Vers un travailleur social CAF	11 %



# Maîtrise d'Oeuvre Sociale en vue du relogement des Gens du Voyage sédentarisés à Décines et Vaulx-en-Velin



**Financement**  
Métropole de Lyon

**Partenariat :**  
Décines : Maîtrise d'ouvrage de la Métropole en co-pilotage avec la ville de Décines. Le suivi de la mission est assuré par un comité de pilotage associant les représentants des collectivités concernées, et les services de l'Etat. Convention avec le centre social Françoise Dolto pour une permanence régulière. Travail partenarial avec Alliade  
Vaulx-en-Velin : MOS conduite pour le compte de Grand Lyon Habitat

En savoir plus : [www.habiter.org](http://www.habiter.org)

## Description de l'action

- Orienter vers les projets d'habitat et préparer les ménages à l'accès au logement proposé, en accompagnant la formalisation des demandes d'habitat.
- Effectuer un travail de médiation pour l'accès aux services de droit commun et accompagner la phase transitoire.
- Assister l'opérateur dans la réalisation des études de faisabilité, en adéquation avec la situation sociale des ménages.

## Actions mises en place en 2016

**Dans le cadre d'une phase pré-opérationnelle d'aménagement de fonciers ciblés spécialement pour le relogement :**

- Sélection et inscription formelle des ménages candidats au premier projet d'habitat, validé par la commune de Décines, prévoyant la construction de 4 maisons individuelles.
- Accompagnement des projets d'habitat par la transmission des besoins.
- Mobilisation de réunions d'acteurs dans la perspective d'actions sociales et d'insertion.
- Accompagnement des ménages auprès des administrations publiques pour l'actualisation de leurs dossiers (état civil, impôts, domiciliation, scolarisation).
- A Vaulx-en-Velin, accompagnement des familles dans leur démarche d'accès au logement en lien avec le bailleur : préparation du ménage, dossier ACAL, soutien à l'emménagement, etc.

## Contexte

L'Alpil accompagne dans le cadre de Maîtrises d'Oeuvres Sociales (MOS) des gens du voyage sédentarisés dans leur projet d'accès à un logement pérenne. Pour Décines et Vaulx-en-Velin, l'Alpil avait été mandatée en amont par le Grand Lyon, pour la réalisation de diagnostics sociaux et habitat concernant des familles implantées de longue date sur ces communes. Dans bien des cas, les études font ressortir des conditions d'habitat très dégradées (absence d'eau courante, branchements électriques précaires, absence de sanitaires, etc.) ou des conditions d'accueil sur des aires non adaptées au processus de sédentarisation des ménages. Ces études préalables tendent également à identifier de fortes problématiques de santé, d'illettrisme, d'accès à l'emploi et de scolarisation pour les enfants.

Les besoins en habitat sont divers et requièrent différents types de réponses. Toutefois, on observe une aspiration et un besoin de plus en plus partagé d'accès au logement social. Pour répondre à ces besoins, un travail conséquent est à conduire avec les communes et avec les bailleurs sociaux pour produire une offre adaptée en termes de localisation et de typologie d'habitation.

## Enjeux

- Poursuivre le processus de sédentarisation souhaité par les familles et relayé par l'Alpil depuis plusieurs années auprès des collectivités de l'est de l'agglomération et de la Métropole de Lyon, en cohérence avec les axes développés par le deuxième schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Rhône. Il s'agit d'éviter le retour à une situation d'errance.
- Favoriser l'insertion sociale des ménages actuellement en situation d'exclusion et de grande précarité.
- Soutenir la prise en charge des problématiques de santé, d'illettrisme, d'insertion professionnelle, dans le cadre d'un accès au droit commun.

## Objectifs

- Répondre aux besoins de relogement et favoriser l'intégration dans un nouvel habitat.
- Accompagner les opérations d'habitat adapté.

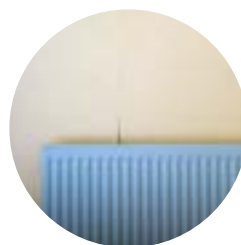
## Perspectives 2017

- Pour Décines, en attente de validation des opportunités foncières.



# MOUS Meublés et Hôtels Sociaux

En savoir plus : [www.habiter.org](http://www.habiter.org)



## Partenariat:

Les services des communes de Lyon et Villeurbanne principalement, l'ARS, la DDT, l'ANAH. L'Alpil est associée au cabinet d'études Urbanis qui met à disposition un architecte.

## Financement :

Marché d'études sous pilotage de la Direction de l'Habitat et du Logement de la Métropole de Lyon, en co-animation avec le service Habitat et Renouvellement Urbain de la DDT du Rhône - service Habitat Indigne. Durée du dispositif : avril 2016 à avril 2018, bons de commande d'un an, renouvelables.

## Description de l'action

- Interventions coercitives sur le bâti.
- Actions sur les pratiques de gestion et soutien en droit aux occupants.
- Accompagnement des occupants dans leurs démarches de maintien ou de relogement.
- Négociations de travaux avec les propriétaires et gérants de meublés et d'hôtels.
- Interventions sur la propriété dans les adresses de meublés les plus préoccupantes.
- Veille sur l'évolution des formes de meublés et sur l'apparition de nouvelles adresses présentant d'importantes problématiques de qualité de l'habitat et de pratiques abusives, notamment à partir des situations identifiées à la Maison de l'Habitat.

## Actions mises en place en 2016

Au 31 décembre 2016, 22 adresses de meublés en activité sont inscrites dans le dispositif MOUS.

16 immeubles ont été visités au moins une fois durant l'année et 6 adresses ont fait l'objet d'un travail en lien avec les services municipaux d'hygiène et de sécurité concernant des désordres. Parmi elles, 4 étaient concernées par des mesures administratives (insalubrité, péril).

38 occupants ont bénéficié de l'aide de l'équipe MOUS : 30 ont été soutenus dans leurs démarches de demande de relogement et 8 ont été relogés en cours d'année.

L'Alpil a également accompagné le projet de travaux de réhabilitation porté par le gérant d'un hôtel faisant l'objet d'un arrêté de fermeture administrative.

## Contexte

Les meublés lyonnais et les hôtels accueillant des publics en urgence ont pour point commun de fournir des formules d'habitat et d'hébergement atypiques. Cependant, meublés et hôtels ont des modalités de fonctionnement bien distinctes et sont soumis à des normes qui leur sont propres.

Si une partie de ces établissements répond aux normes de qualité minimales et à des besoins identifiés (isolés en difficultés d'accès aux circuits classiques du logement, personnes ou familles sans hébergement), d'autres sont problématiques tant au niveau de l'état du bâti que des pratiques de gestion.

## Enjeux

- Concernant les meublés, l'enjeu central est de faire cesser les conditions d'habitat indigne et de mettre fin aux pratiques de marchands de sommeil. Il s'agit également de maintenir une veille sur l'évolution des formes de meublés sur l'agglomération.
- Concernant les hôtels, l'enjeu est d'améliorer les conditions d'accueil et de mieux maîtriser les coûts publics liés aux prises en charge hôtelières. L'intervention s'appuie sur des possibilités de conventionnement hôtelier (aides de l'ANAH et de la Métropole de Lyon en contrepartie de la réalisation de travaux et du respect de certaines règles de location).

## Objectifs

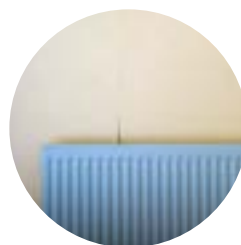
- Volet meublés : améliorer, maintenir, reconstituer une capacité d'accueil accessible pour des ménages ne trouvant pas place dans les circuits classiques d'accès au logement social.
- Volet hôtelier : améliorer les conditions d'accueil des ménages hébergés à l'hôtel et mieux maîtriser le coût de ce mode d'hébergement.

## Perspectives 2017

- Production d'une plaquette sur les droits et devoirs des occupants et gérants de logements meublés.
- Accompagnement des procédures pénales engagées à l'encontre de propriétaires aux pratiques abusives.

# MOUS de lutte contre le saturnisme, l'insalubrité et l'indécence

En savoir plus : [www.habiter.org](http://www.habiter.org)



**Partenariat:**  
Les communes du Grand Lyon, la CAF du Rhône, les services chargés de la lutte contre l'habitat indigne à la DDT et à l'ARS. Pour mener ses missions, l'Alpil est associée au cabinet d'études Urbanis.

**Financement:**  
Marché d'études à bons de commande sous pilotage de la Délégation Développement Solidaire et Habitat de la Métropole de Lyon, en co-animation avec le service Habitat et Renouvellement Urbain de la DDT du Rhône - service Habitat indigne. Marché d'avril 2014 pour un an renouvelable 3 fois

## Description de l'action

A partir de la saisine des institutions partenaires, un triple diagnostic technique, social et juridique est effectué au domicile des ménages, dans le but de réaliser les actions suivantes :

- Orientation et appui à la mise en œuvre d'une procédure administrative ou de droit privé.
- Appui aux ménages : action de maintien dans un logement requalifié ou accompagnement pour la recherche d'une solution de logement adapté.
- Intervention sur le logement : appui à la mise en œuvre de travaux de remise aux normes ou de travaux d'amélioration du bâti, dans le cadre d'un maintien de la fonction sociale des logements.

## Actions mises en place en 2016

- **136 dossiers suivis**, dont 78 dossiers signalés par les partenaires au cours de l'année 2016. Ces interventions concernent 27 communes différentes sur le territoire de la Métropole.
- **65% des dossiers** sont signalés par les communes.
- **47% des logements** ont fait l'objet d'une mesure fortement coercitive .
- **34 situations** ont été résolues conformément au projet défini avec le ménage ou consécutivement à une mesure d'interdiction d'habiter : 30 dans le cadre d'un relogement et 3 d'un hébergement temporaire. 2 ménages ont bénéficié d'un logement réhabilité dans le cadre d'un maintien.
- **25 ménages accompagnés** dans une démarche au titre du décret décence, dont 2 dossier avec consignation des aides au logement, 1 dossier avec saisine de la commission de conciliation et 8 dossiers en phase contentieuse.
- **102 dossiers** nécessitant une intervention sur le bâti et 38 opérations de travaux dans le cadre d'un accompagnement du propriétaire.

## Contexte

Le recours de ménages précaires ou fragiles à un habitat privé de mauvaise qualité est une réalité du marché locatif tendu de la Métropole de Lyon. Faute d'accès au logement social, ils sont contraints de faire appel à un habitat plus rapidement accessible, mais non conforme aux réglementations en matière d'habitat, de construction médiocre, ou mal entretenu et de faible performance énergétique.

Mis en place en 1995 dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, autour de la problématique de lutte contre le saturnisme infantile, le dispositif s'est progressivement élargi pour intégrer les logements présentant un risque pour la santé ou la sécurité des occupants et les logements non conformes aux caractéristiques du logement décent.

Il s'appuie sur l'évolution des textes législatifs et réglementaires, caractérisée par le renforcement notamment du droit des occupants et des mesures coercitives en droit administratif et pénal.

## Enjeux

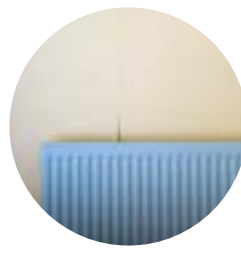
- Participer à la mise en œuvre d'une politique de traitement ou de prévention de l'habitat indigne en secteur diffus, par des actions visant à la requalification des bâtis.
- Permettre aux occupants de retrouver des conditions dignes d'habitat et d'accéder à leurs droits.
- Accompagner les politiques publiques en matière d'amélioration du bâti ancien non performant en favorisant la mutualisation des pratiques des différents acteurs.

## Objectifs

- Assister les institutions partenaires dans leurs compétences propres, en vue de l'amélioration de l'habitat et de la sensibilisation des acteurs.
- Accompagner les occupants de logements indignes ou non décents et veiller au respect de leurs droits.
- Inciter les propriétaires à améliorer leur bien de manière durable.

## Perspectives 2017

- Contribuer aux travaux permettant de renforcer le volet d'actions autour des procédures pénales.
- Contribuer aux travaux autour des enjeux de relogement ou d'hébergement



# Prise en charge des situations d'incurie dans le logement

**Financement**  
ARS Rhône-Alpes . 2016 à 2017 :  
financement dans cadre de l'appel à  
projet de la DIHAL « innovation sociale  
logement et hébergement »

**Perspectives :**  
Renforcement de l'action et  
consolidation du financement

En savoir plus : [www.habiter.org](http://www.habiter.org)

## Description de l'action

- Élaborer avec le ménage et les partenaires un projet de remise en état de décence du logement et veiller à la bonne mise en œuvre des opérations, si possible en évitant l'intervention coercitive.
- Rechercher les acteurs susceptibles de venir en aide au ménage dans la durée, en particulier sur le plan social et de l'accès aux soins. Coordonner les actions dans le cadre de réunions partenariales de suivi.
- Visite régulière à domicile d'un binôme constitué d'un travailleur social et du psychologue clinicien ou de l'infirmier.
- Développer les outils, le partenariat et les modalités d'actions dans l'objectif d'améliorer la prise en charge.

## Actions mises en place en 2016

- Intervention auprès de 20 ménages dans le cadre de visites régulières en binôme : appui au tri des objets, débarrassage, repérage des besoins sociaux ou de soins, réunions de synthèse avec les intervenants mobilisés pour un diagnostic partagé et pour la mise en place d'actions concertées favorisant le maintien à domicile dans des conditions acceptables.
- Une vingtaine d'interventions auprès d'équipes des territoires de la Métropole et du Rhône, constituées de professionnels du social, du médical et bailleurs, pour des conseils techniques ou stratégiques ou pour une présentation générale de la démarche de l'Alpil concernant la problématique de l'incurie et de l'accumulation compulsive.
- Mise en œuvre d'opérations de débarrassage et de nettoyage grâce à un fonds accordé en 2014 par la Fondation Abbé Pierre dans le cadre du programme « SOS Taudis ».

## Contexte

L'incurie est un signe majeur de perturbation de la santé mentale et prend plusieurs formes d'absence de souci de soi. L'une des formes les plus fréquentes et les plus difficiles à traiter concerne l'habitat, la façon dont le sujet investit son espace de vie. L'incurie dans le logement se traduit le plus souvent par une accumulation d'objets ou de déchets et une absence d'entretien courant, jusqu'à le rendre inhabitable. Les personnes concernées sont souvent confrontées à un problème d'isolement ou de vieillissement et ne sont pas en demande d'aide. Le voisinage, les services sociaux, les élus locaux, les soignants et les bailleurs sont amenés à interpeller les autorités publiques.

L'Alpil est confrontée à cette problématique par son activité d'accueil et d'accompagnement des personnes en difficultés de logement et par les missions qu'elle conduit dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Le souci d'intervenir sur cette problématique était partagé par le service Santé-Environnement de l'Agence Régionale de Santé (ARS), régulièrement sollicité pour résorber des situations d'entassement conférant à l'incurie dans le logement. Il a souhaité s'appuyer sur un dispositif opérationnel, chargé de construire un projet d'actions s'inscrivant dans la durée, en soutien aux acteurs locaux et aux ménages.

En octobre 2015, la DIHAL a retenu le projet de développement du dispositif initié en 2012 par l'Alpil et l'ARS, dans le cadre de l'appel à projets « Innovation sociale dans le champ de l'hébergement et de l'accès au logement ».

## Enjeux

- Contribuer à réduire les risques sanitaires par le développement d'un projet pluridisciplinaire croisant technicité logement, approche sociale et psychologique, entre intervention sociale et service à la personne.
- Apporter une expertise et soutenir les actions des professionnels de terrain ou des élus qui sont en charge de ces situations et qui travaillent en réseau.

## Objectifs

- Accompagner 20 ménages par an orientés par l'ARS, sur le territoire de la Métropole de Lyon et du Rhône, en priorité dans les communes n'ayant pas développé de partenariat opérationnel.
- Mobiliser le partenariat et coordonner les actions à mettre en place dans le but d'éviter un nouveau débordement et d'apporter un soutien à la personne dans la durée.

# Programmes d'Intérêt Général Habitat Indigne et Habitat Dégradé à Lyon



**Financement**  
Marché d'études à bons de commande,  
sous pilotage de la Délégation Générale au  
Développement Urbain du Grand Lyon ; Durée  
des dispositifs: PIG Habitat Indigne: 2014 - 2017  
& PIG Habitat Dégradé : 2011- 2016.

En savoir plus : [www.habiter.org](http://www.habiter.org)

## Actions mises en place en 2016

La stratégie d'intervention se définit à l'immeuble et propose une action simultanée et coordonnée sur le plan technique, financier, juridique, immobilier et social.

**L'équipe de l'Alpil intervient principalement sur le volet social et participe à la définition de stratégies d'actions coordonnées à l'échelle de l'immeuble.**

**Détail des interventions conduites** : repérer et suivre l'évolution de l'occupation sociale des immeubles, accompagner les ménages, locataires ou propriétaires occupants dans leurs démarches d'accès au droit et dans l'amélioration de leurs conditions de logement (via un relogement ou un maintien dans un logement réhabilité).

En 2016 :

- 50 ménages ont été accompagnés avec une majorité de locataires mais également 8 propriétaires occupants en grande fragilité sociale et économique.
- 14 ménages relogés en 2016 dont 11 sur le parc social,
- 9 ménages ont été accompagnés en vue de leur maintien dans un logement réhabilité.

## Perpectives 2017

- Réalisation d'audits, limitée aux situations d'urgence signalées.
- Poursuite des actions de veille sur l'occupation des immeubles suivis.
- Poursuite des actions de veille et de lutte contre les pratiques de « marchands de sommeil » de certains propriétaires.
- Poursuite de l'accompagnement des ménages locataires ou propriétaires occupants.
- Travail renforcé autour des immeubles sous procédure ORI en lien avec l'avancement de la procédure et avec des enjeux de relogement pour certains ménages occupants.

## Contexte

L'amélioration du parc privé ancien est depuis de nombreuses années une action prioritaire dans les politiques de l'habitat du Grand Lyon. Les bilans des précédents dispositifs (OPAH et PIG), intervenant sur le territoire de la ville de Lyon depuis 2002, ont mis en évidence les caractéristiques suivantes :

- Un parc privé lyonnais qui ne présente plus de poches d'insalubrité, mais certains immeubles présentent encore un bâti dégradé dans les parties communes et privatives, avec des copropriétaires hésitants, voire réfractaires, à la réalisation de travaux, ou impécunieux. Ces immeubles assurent fréquemment une fonction sociale de fait en accueillant des populations en difficultés sociales ou économiques.
- Des secteurs particulièrement touchés par la persistance de problématiques d'habitat indigne sur les quartiers anciens des 1<sup>er</sup>, 4<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements, nécessitant parfois de mobiliser des outils coercitifs pour aboutir à l'amélioration du bâti. Les propositions du groupement Urbanis / Alpil, ont été retenues pour l'animation de deux dispositifs de type PIG couvrant l'ensemble du territoire de la ville de Lyon.

## Enjeux

- Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne afin d'améliorer durablement le parc de logements privés à Lyon.
- Maintenir voire développer une offre de logements accessibles en centre urbain via des actions incitatives ou coercitives : mobilisation de procédures administratives LHI ou expérimentation d'outil de type ORI (opération de restauration immobilière).
- Le PIG Habitat indigne intervient sur le périmètre de Lyon 1<sup>er</sup>/ 4<sup>ème</sup>/ 3<sup>ème</sup>/ 7<sup>ème</sup>, avec une orientation prioritaire sur les secteurs Guillotière/ Moncey/ Voltaire où s'expérimente une DUP - ORI sur 13 immeubles.
- Le PIG Habitat Dégradé couvre les 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> Est, 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> arrondissements.

## Objectifs

- Inciter à la **réhabilitation d'immeubles** très vétustes dans le but d'éradiquer l'habitat indigne.
- **Accompagner** les ménages en lien avec la stratégie conduite à l'échelle de l'immeuble et veiller au respect de leurs droits.
- Restaurer les structures de **gestion** des immeubles.
- Instaurer un système de **veille** territoriale pour les adresses où des fragilités pourraient survenir.

# Actions en droit



**Financement**  
Fondation Abbé Pierre

En savoir plus : [www.habiter.org](http://www.habiter.org)

## Description de l'action

- Appui juridique à l'activité d'accueil et aux autres missions de l'association, sur les questions liées au logement, à l'hébergement et aux droits sociaux. Cela permet à la fois, de décrypter les problématiques de l'accès, du maintien dans les lieux ou du mal-logement, sous l'angle du droit et d'apporter aux ménages une information sur leurs droits qui s'appuie sur des évolutions légales, réglementaires et jurisprudentielles.
- Veille juridique relative aux évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles en matière d'habitat.
- Production de notes juridiques, d'outils relatifs aux évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles et de formations à destination des professionnels de l'Alpil et d'acteurs du logement.
- Animation du réseau national de juristes Jurislogement : coordination du réseau, production de notes juridiques, veille jurisprudentielle trimestrielle, animation de groupes de travail autour du droit au/du logement, mise en réseau avec les experts nationaux et européens, animation d'une liste d'échanges et de discussion, organisation de colloques et séminaires.
- Participation au groupement de professionnels du droit (juristes d'associations, universitaires et avocats) « Droits Communs », au service des intervenants sociaux, afin de mutualiser leurs compétences juridiques et d'offrir aux travailleurs sociaux un lieu ressource en droit et un soutien juridique sur des questions transversales (réponses juridiques par mail ; fiches juridico-pratiques en libre accès sur le site internet).
- Travail de prospective et de développement en droit, au niveau national et européen, en lien avec des professionnels du droit (magistrats, avocats, juristes), des fédérations (Feantsa,...) et des associations locales.

## Contexte

Face à l'adoption d'un nombre croissant de textes législatifs et réglementaires au niveau national, européen et international, les conseillers logement de l'Alpil sont régulièrement confrontés au droit dans leurs activités d'accueil, d'information, de conseil et d'accompagnement.

## Enjeux

L'approche pluridisciplinaire et les compétences transversales des salariés de l'Alpil qualifient de façon particulière l'accompagnement des ménages vers et dans le logement réalisé par l'association.

Le droit est envisagé comme un outil à disposition des professionnels, afin d'informer les ménages connaissant des difficultés d'accès au logement ou en situation de mal-logement, sur leurs droits et les moyens existants pour les faire respecter. Le droit est aussi appréhendé comme un outil évolutif qui nécessite le suivi et l'intégration des modifications législatives, réglementaires et jurisprudentielles. Cette approche pluridisciplinaire participe également à la détection d'enjeux et questions émergentes en droit.

## Objectifs

- Permettre une lecture en droit des situations de mal-logement et des difficultés d'accès et de maintien dans le logement.
- Donner les moyens aux professionnels ainsi qu'aux usagers de s'informer sur les droits des personnes et les voies de recours amiables et contentieuses.
- Mutualiser les compétences juridiques pour conduire un travail collectif d'analyse, de recherche juridique et de développement du droit.
- Faire le lien entre les acteurs sociaux et les professionnels du droit.



# Actions en droit (suite)



**Financement**  
Fondation Abbé Pierre

En savoir plus : [www.habiter.org](http://www.habiter.org)

## Actions mises en place en 2016

- Productions d'outils pratiques actualisés à la lumière des évolutions de la loi, destinés aux professionnels et aux usagers, afin de les informer sur leurs droits et obligations en matière de rapports locatifs, ainsi que des voies de recours pour l'accès et le maintien dans le logement.
- Suivi des évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles. Suivi de la préparation et de l'adoption de la loi Egalité et Citoyenneté et contribution à la lumière de l'impact à prévoir en pratique de certaines dispositions.
- Renforcement de l'articulation de la mission juridique avec d'autres missions spécifiques (habitat indigne, prévention des expulsions locatives, etc.) et plus généralement avec la mission d'accès aux droits de la Maison de l'Habitat. Temps d'échanges inter-disciplinaires, détection d'enjeux en droit, formation entre salariés, production de notes pratiques.
- Suivi et observation en 2016 du recours au droit par les ménages sans-abri.
- Suivi et observation en 2016 des décisions de rejet de la Commission de Médiation DALO dont ont fait l'objet des ménages accompagnés par l'Alpil.
- Participation au groupement de juristes Droits Communs pour répondre aux questions des travailleurs sociaux de la région Auvergne-Rhône-Alpes, confrontés à des situations impliquant plusieurs domaines du droit et production en 2016 de fiches pratiques sur le « Regroupement familial et l'accès au logement social » et sur le « Refus de domiciliation pour les personnes de nationalité étrangère ». Rencontres avec des équipes d'acteurs sociaux dans plusieurs départements afin d'échanger et d'(in)former sur les problématiques rencontrées.

- Formation des partenaires et acteurs associatifs sur le droit au logement (formation DALO, droit à l'hébergement, etc.).
- Co-organisation d'une journée d'études « Le logement des étrangers, un droit en construction » avec l'Université Lyon II dans le cadre du diplôme universitaire « droit(s) des étrangers ».

## Perspectives 2017

- Poursuite du travail de veille juridique et d'(in)formation de l'équipe, soutien en droit des situations individuelles.
- En 2017, l'Alpil poursuit son travail engagé en 2016 de renforcement des missions juridiques et d'articulation avec l'ensemble des missions de l'Alpil et plus spécifiquement autour des questions d'habitat indigne et de prévention des expulsions locatives, notamment par le biais d'un travail de partenariat auprès de partenaires sociaux et d'acteurs du droit.
- Bilan et poursuite de la réflexion sur le recours au droit pour les personnes sans-abri.
- Bilan de l'observation sur les décisions de rejet de la Commission de Médiation DALO et observation en 2017 de l'effectivité des recours DALO en terme de relogement.
- Poursuite du travail engagé autour des perspectives et ressources qu'offre le droit européen en matière de garantie du droit au logement.
- Dans le cadre du réseau Jurislogement, poursuites des réflexions, analyses juridiques et développement en droit sur : l'évolution de la jurisprudence relative à la loi DALO ces dix dernières années, l'hébergement d'urgence, le droit européen, etc., Promotion du nouveau site internet, organisation d'un événement pour les 10 ans du réseau, etc.
- Evaluation de l'expérimentation Droits Communs conduite depuis 4 ans.



# Fonction lieu ressource, lieu d'échange et de formation à destination des acteurs



**Financement**  
Fondation Abbé Pierre

En savoir plus : [www.habiter.org](http://www.habiter.org)

## Actions mises en place en 2016

- Formation sur le Droit au logement opposable (DALO) à destination de travailleurs sociaux et acteurs associatifs, adhérents de la Fapil, à Paris.
- (In)formation sur le droit à l'hébergement et le Droit au logement opposable (DALO) à destination de travailleurs sociaux, adhérents FNARS, à Paris.
- Formation auprès des étudiants de l'Ecole Rockefeller (travailleurs sociaux) sur l'accès au logement social et la prévention des expulsions locatives, à Lyon.
- Co-organisation avec l'Université Lyon II d'une journée d'étude « Le droit au logement des étrangers, un droit en construction » et intervention à une table ronde.
- Réponses à des sollicitations ponctuelles d'acteurs locaux, nationaux, journalistes, etc.
- Interventions auprès des élus de collectivités sur « L'accès au logement des gens du voyage sédentarisés »

En préparation pour 2017

- Intervention dans le Diplôme Universitaire « Droit(s) des étrangers » de l'Université Lyon II dans le cadre d'un séminaire sur le droit au logement
- (In)formation sur le Droit au logement opposable, à destination de professionnels, dans le cadre d'un évènement organisé à Lyon pour les 10 ans de la loi DALO
- Formation DALO aux adhérents Fapil (à Paris), ainsi qu'une déclinaison de la formation en région.

## Contexte et enjeux

Les thématiques et problématiques liées au logement et à l'habitat sont nombreuses, souvent complexes, à la croisée des champs du social, du logement et du droit.

L'Alpil initie des temps d'échange autour de problématiques récurrentes ou émergentes et répond aux sollicitations d'un partenariat diversifié.

L'Alpil a un positionnement particulier et original, dans le champ de la formation sur les questions liées au droit au logement avec une approche construite dans un double mouvement : des compétences juridiques, constamment actualisées sur l'ensemble des thématiques d'intervention de l'association et des compétences opérationnelles liées au travail quotidien de terrain.

## Objectifs

- Répondre aux sollicitations des acteurs.
- Sensibiliser et soutenir et les acteurs dans leurs interventions en faveur de la lutte contre les exclusions et de l'accès au droit au logement.

# Le travail au sein des réseaux



En savoir plus : [www.habiter.org](http://www.habiter.org)

## Contexte et enjeux

Parce que le quotidien des personnes qui s'adressent à l'association dépend pour une bonne part, du cadre juridique et de la mise en œuvre des politiques publiques, l'Alpil s'engage et participe aux travaux des réseaux et des instances aux différents échelons territoriaux, pour faire vivre et évoluer ce cadre juridique et les dispositifs qui l'accompagnent.

## Objectifs

- Inscrire l'expérience et les pratiques de terrain de l'association dans les travaux conduits par les réseaux associatifs ou les instances institutionnelles sur les thématiques visant à l'accès aux droits et la promotion des personnes notamment sur les questions d'habitat et de logement.
- Se ressourcer par des échanges de réflexions et de pratiques sur des thématiques nouvelles ou des territoires plus larges.

## Actions mises en place en 2016

### A l'échelle du département et de la Métropole de Lyon

- **En tant qu'Alpil**
  - > Participation à la sous CCAPEX Lyon 7/8.
  - > Membre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.
  - > Participation aux travaux de refonte des règlements intérieurs FSL du Département et de la Métropole.
  - > Participation à des groupes de travail préparatoires aux PDALHPD et PLALHPD.
  - > Participation à des groupes de travail dans le cadre de l'élaboration du Schéma des Solidarités du Département et de la Métropole.

- **Dans le cadre du Collectif Logement Rhône, Représentation des associations au sein :**

- > de la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions) et ses groupes de travail.
- > de l'IPHS (Instance du Protocole de l'Habitat Spécifique), et Animation du groupe de travail sur les besoins spécifiques.
- > du Comité Technique du PLALHPD.
- > du Comité technique du Plan Partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.
- > de la Conférence Intercommunale du Logement.
- > de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Métropole.
- > du Dispositif « Santé Psychique et Logement » de la Métropole de Lyon.

### A l'échelon régional

- **Au sein de la Fapil Auvergne Rhône Alpes** : membre du Bureau et du Conseil d'Administration
  - > Participation aux travaux menés par la fédération à l'échelon régional

### Au plan national

- **Au sein de la FAPIL** : Membre du Bureau et du Conseil d'Administration
  - > Implication dans le Groupe de travail accompagnants/ accompagnés sur l'accompagnement social
  - > Représentation FAPIL au sein du Comité de suivi de la loi DALO et participation au groupe de travail « Accès au droit/expulsion »
  - > Représentation FAPIL au sein du Comité d'orientation du SNE
  - > Représentation FAPIL au sein de la FEANTSA et du groupe logement de la FEANTSA
- **Participation aux travaux de la DIHAL**
- **Avec les partenaires associatifs de la Fondation Abbé Pierre**, implication dans les travaux visant à la définition et la promotion de l'accompagnement en droit lié à l'habitat (ADLH)
- **Membre de CNDH Romeurope**



**alpil**  
action  
pour l'insertion  
par le logement

Alpil  
12 place Croix Paquet  
69001 Lyon  
04 78 39 26 38  
alpil@habiter.org  
www.habiter.org

