



4. Le rôle des associations

Pascal LEFORT
Alpil

Les missions de l'Alpil

- L'Alpil est une association qui intervient aux côtés des personnes en difficulté de logement. Notre action se situe dans une démarche d'accès aux droits et en ce sens, nous associons le conseil technique, l'intermédiation auprès des acteurs du logement et aussi l'information en droit et la mise en relation avec les professionnels du droit.
- Dans le cadre de la Maison de l'Habitat, nous recevons les ménages en difficulté lors de permanences téléphoniques et un accueil avec et sans rendez-vous. Nous les conseillons sur les démarches à entreprendre pour trouver un logement ou se reloger lorsque le logement n'est pas adapté ; sur les moyens de régler un litige avec leur propriétaire ; des conseils techniques ou en droit... nous y organisons également des ateliers collectifs, notamment Atelier DALO d'information sur les possibilités de recours au titre de la loi DALO
- nous animons le dispositif APPEL de prévention des expulsions locatives qui propose des permanences hebdomadaires dans les tribunaux de Lyon et VLB, mensuelles à Villefranche où les ménages sont reçus en compagnie d'un avocat et d'un travail social de la CAF
- Nous menons également des missions pour le compte des collectivités, comme l'animation d'une mission de lutte contre l'insalubrité, l'indécence et le risque de saturnisme dans les logements. Dans cette mission, nous aidons les communes à qualifier les désordres, nous aidons les locataires à faire valoir leurs droits et à trouver un autre logement si celui qu'ils occupent n'est pas adapté, enfin, nous aidons les propriétaires à rénover leur appartement en les conseillant sur la nature des travaux à mettre en œuvre – nous avons l'appui d'un architecte – et en leur présentant les aides qui peuvent leur être accordées.

Nos interventions dans le cadre de l'indécence

- Lorsque les ménages nous interpellent sur le mauvais état de leur logement (chauffage défaillant, absence d'isolation, problèmes d'humidité...) nous leur proposons chaque fois que possible une visite à domicile qui permet de constater les désordres et mesurer leur ampleur, faire la part de ce qui relève du locataire et du propriétaire, expliquer les possibilités de recours amiable ou contentieux et aussi de dénoncer certaines idées reçues telle que la tentation d'arrêter de payer le loyer en espérant ainsi faire pression sur le propriétaire ; très souvent celui-ci se met alors dans une position de « pas de loyer, pas de travaux » et surtout, le ménage risque alors une procédure d'expulsion pour impayé de loyer.
- La question de l'ampleur des travaux est importante :
 - Lorsque le logement est insalubre – c'est à dire dangereux pour la santé des occupants – ou dangereux pour leur sécurité – il fait alors l'objet d'un arrêté de péril – le propriétaire est obligé de faire les travaux qui sont spécifiés dans l'arrêté municipal ou préfectoral. A défaut de réaliser les travaux, il s'expose à ce que les travaux soient réalisés, à ses frais, par la collectivité.
 - Lorsque les problèmes sont moindres, ils relèvent de l'indécence et là, c'est au locataire d'engager les démarches auprès du propriétaire pour obtenir les travaux de remise aux normes.
- Nous accompagnons les ménages dans ces démarches en qualifiant les désordres, c'est à dire en relevant les problèmes dans le logement qui sont en infraction avec le décret qui décrit ce qu'est un logement décent. Par exemple, l'absence ou l'insuffisance de chauffage, de ventilation, l'électricité dangereuse, la présence d'humidité ou de moisissures... sont des éléments de non décence. Nous faisons systématiquement un rapport de visite avec photos et qualification des désordres.

Ce rapport qui est transmis au locataire et au propriétaire est la base du travail de médiation avec le propriétaire et peut également être utilisé devant le juge si la médiation amiable échoue.

- Nous pouvons aider le ménage à rédiger le courrier recommandé qu'il doit envoyer à son propriétaire. Nous pouvons aussi conseiller le propriétaire sur les travaux à entreprendre. Quand c'est possible, nous proposons une visite conjointe des lieux. Lorsque le propriétaire se déplace et qu'il voit de ses propres yeux les problèmes, il s'engage plus facilement à les résoudre.

Les difficultés auxquelles nous sommes confrontés

- Le souci auquel nous sommes confrontés, c'est que des éléments importants ne sont pas inclus aujourd'hui dans le décret décence : l'isolation du logement, le mode de chauffage. Si vous avez un logement sans aucune isolation, avec des fenêtres simples vitrages étanches à l'eau mais qui laissent passer l'air, avec du chauffage électrique de type grille-pain – convecteurs bon marché qui réchauffent l'air – sans autres désordres, le logement est considéré comme décent même si c'est une glacière en hiver malgré des factures d'énergie exorbitantes ! J'ai visité cette semaine une maison individuelle à Pusignan dont le loyer est de 1000€ et le coût du chauffage central au fioul de plus de 500€/mois en moyenne annuelle. Il faut que la législation évolue car sensibiliser les propriétaires ne suffit pas toujours. Les aides financières pour ce type de travaux ne sont pas toujours attractives pour les propriétaires et il n'est pas facile de convaincre de sortir 10000€ ou plus pour une rénovation complète quand on trouve des convecteurs électriques à moins de 100€.
- Malgré cela nous expliquons aux propriétaires qu'avoir un logement sain et économe c'est aussi éviter qu'il se dégrade et éviter l'impayé de loyer. Dans les situations telles que celle que je décrivais, que se passe-t-il l'hiver ? Les locataires bouchent toutes les aérations, ils n'aèrent plus le logement, ils utilisent un poêle à pétrole car ils pensent que c'est moins cher et le poêle recrache de l'humidité et ses fumées dans la pièce. Au final, les problèmes d'humidité s'installent et le logement se dégrade. Pour revenir à la maison que je citais, le ménage a arrêté de payer le loyer il y a maintenant un an car n'obtenant pas les travaux ; la dette locative est de 13000€ ; on en fait des travaux avec 13000€ !
- Lorsque la négociation amiable ne permet pas la résorption des désordres, nous mettons le ménage en relation avec un avocat qui pourra l'accompagner dans une procédure contentieuse devant le tribunal d'instance afin d'obtenir du juge qu'il oblige le bailleur à réaliser les travaux de remise aux normes de décence. C'est une procédure qui peut être longue et complexe, nous allons le voir, mais qui permet de renvoyer chacun à ses responsabilités sans possibilité de s'y dérober.

Pour nous saisir

- Les services sociaux, les associations partenaires connaissent nos horaires de permanence et les transmettent aux ménages qu'elles rencontrent.
- Le bouche à oreille et le site internet fonctionnent bien aussi.
- Et puis, dans le cadre des dispositifs partenariaux, ce sont les communes, les services de l'Etat ou la CAF qui nous alertent.
- Il y a d'autres associations qui reçoivent comme nous les personnes en difficulté de logement et peuvent les aider à faire valoir leurs droits. Par exemple, le CLLAJ de Lyon qui accueillent les personnes de moins de 30 ans ou l'AVDL qui intervient sur Villeurbanne.

Nos actions sont toujours gratuites.