

Alpil



MOUS Saturnisme, Insalubrité, Indécence

Bilan annuel de la mission

Année 2008



Alpil

12 place Croix-Pâquet, 69001 Lyon

Tél : 04 78 39 26 38 Fax : 04 72 00 99 44

alpil@globenet.org - www.habiter.org

SOMMAIRE

1.Présentation de la mission.....	3
1.1.Historique et évolution de la mission.....	3
1.2.Modalités opérationnelles.....	3
1.3.Objectifs quantitatifs et territoire d'interventions.....	3
2.Bilan quantitatif 2008.....	3
2.1.Nombre de dossiers traités.....	3
2.2.Prescripteurs.....	4
2.3.Motifs de sollicitation.....	4
2.4.Répartition géographique.....	5
2.5.Interventions sur immeubles.....	6
3.Actions auprès des ménages.....	7
3.1.Caractéristiques des ménages suivis	7
3.1.1.Composition familiale.....	7
3.1.2.Statut des occupants	8
3.1.3.Situation économique des ménages.....	8
3.2.Les actions auprès des ménages.....	8
3.2.1.Contexte d'intervention.....	9
3.2.1.1.Le niveau de loyers.....	9
3.2.2.Les actions menées en 2008.....	10
3.2.3.Caractéristiques des relogements effectués.....	11
4.Actions sur les logements.....	12
4.1.Méthodologie d'interventions.....	12
4.2.Déclinaison des interventions.....	12
4.2.1.Les diagnostics techniques.....	12
4.2.2.Elaboration d'un rapport de visite.....	13
4.2.3.Interventions dans le cadre des procédures administratives	13
4.2.3.1.Procédures administratives engagées.....	13
4.2.3.2.Accompagnement de la procédure	13
4.2.3.3.Exemple de résorption d'un cas d'insalubrité.....	14
4.2.4.Interventions dans le cadre du droit privé.....	14
4.2.4.1.Les prescripteurs	14
4.2.4.2.procédures administratives conduites en parallèle.....	14
4.2.4.3.nature des désordres majoritairement constatés	14
4.2.4.4.Démarches amiables.....	15
4.2.4.5.Saisine des instances de médiation.....	15
4.2.4.6.Actions contentieuses.....	16
4.3.Actions logement : résultats.....	18
4.3.1.Tableau d'état d'avancement des dossiers.....	18
5.Le partenariat.....	19
5.1. Comité technique de la MOUS SII.....	19
5.1.1.Groupe d'échanges des pratiques.....	19
5.1.2.Modalité de suivi du dispositif	20
5.2.Autres actions partenariales.....	20
6.Conclusion et perspectives 2009.....	21

1. Présentation de la mission

1.1. Historique et évolution de la mission

En 1995, une mission de lutte contre le saturnisme infantile, a été mise en place par la Communauté Urbaine de Lyon et la DDE, dans le cadre d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) .

Ce dispositif est inscrit dans le Plan Départemental d'Action en faveur du Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

En 2002, la mission a été complétée par un travail d'assistance aux dispositifs de lutte contre l'insalubrité principalement dans le but de renforcer le partenariat opérationnel, mais également de rechercher les moyens de faire valoir les droits des occupants et de rechercher les montages permettant de favoriser la réhabilitation du logement ou de l'immeuble.

En janvier 2006, lors de la mise en place du nouveau marché d'animation, la mission s'est encore élargie au traitement des situations (plaintes habitat) nécessitant un diagnostic technique, social et juridique, au regard des normes de décence (CAF) et en application du Règlement Sanitaire Départemental (pouvoirs de police du maire), pour les communes non dotées de service d'hygiène et de sécurité.

Par la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable, qui prévoit parmi les personnes prioritaires à l'accès au logement ou à l'hébergement, celles qui occupent des « locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux », les pouvoirs publics ont réaffirmé la mise en place de politiques de lutte contre les conditions d'habitat indigne, comme une priorité nationale. Sur le plan local, la MOUS consacrée à la lutte contre le Saturnisme, l'Insalubrité et l'Indécence participe d'une politique de traitement en amont de l'habitat indigne, en secteur diffus.

1.2. Modalités opérationnelles

Sur le terrain, la mission se décline ainsi :

- accompagnement des actions mises en œuvre par les institutions partenaires dans leurs compétences propres pour l'amélioration de l'habitat dans le cadre de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme, l'insalubrité et l'indécence
- soutien des ménages défavorisés occupant ces logements
- incitation aux travaux et au maintien de la fonction sociale des logements
- sensibilisation des acteurs locaux aux problématiques du logement dégradé (animation du partenariat, formations)

Ainsi sur l'ensemble des dossiers, l'intervention de la Mous se caractérise par des actions croisées auprès des ménages et sur le bâti, dans le cadre d'une interface avec les différents partenaires en particulier les agents des mairies.

Concernant le travail sur le bâti, l'Alpil sollicite une intervention du cabinet d'étude Urbanis pour la réalisation de diagnostics techniques et financiers plus approfondis.

1.3. Objectifs quantitatifs et territoire d'interventions

80 à 100 dossiers actifs par an dont 25 à 40 situations nouvelles par an sur l'ensemble du Grand Lyon, hormis les territoires traités dans le cadre d'autres outils opérationnels de lutte contre l'habitat privé dégradé : PLHI Lyon et Givors, PIG Lyon et Villeurbanne.

La mission est également élargie au reste du département, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage de la Direction Départementale de l'Équipement.

2. Bilan quantitatif 2008

2.1. Nombre de dossiers traités

108 dossiers ont été traités dans le cadre de la MOUS SII en 2008. 88 dossiers concernent des logements situés dans le Grand Lyon, 20 des logements situés dans le département du Rhône, hors Grand Lyon.

Dossiers traités en 2008			
Année	Grand Lyon	Hors Grand Lyon	total
2008	37	14	51
2007	33	4	37
2006	18		18
2005		2	2
Total	88	20	108

51 sont de nouveaux dossiers pour lesquels nous avons été sollicités en 2008 ; 37 dossiers avaient été initiés en 2007, 18 en 2006 et 2 en 2005.

Cet étalement s'explique par les délais, parfois importants, de mise en œuvre des travaux et de réintégration des lieux le cas échéant, ou des délais de relogement pour les ménages ne pouvant ou ne souhaitant pas se maintenir dans le logement.

57 dossiers ont été clos en 2008. La clôture s'entend comme la fin cumulée de l'action auprès du ménage et auprès du propriétaire pour la résorption des désordres.

2.2. Prescripteurs

Origine de la demande	Grand Lyon	Hors Grand Lyon	Total résultat	%	% 2007	Nouveaux dossiers	%
Mairie ou service d'hygiène	55	6	61	56 %	54 %	26	51 %
DDASS	16	12	28	26 %	18 %	18	35 %
CAF	17	2	19	18 %	26 %	7	14 %
Total	88	20	108	100 %	98 %	51	100 %

L'année 2008 confirme la prééminence des services municipaux dans la saisine des opérateurs de la MOUS SII (53% du total des dossiers en cours et 49% des nouveaux dossiers 2008).

Cette tendance est nettement plus marquée au sein du Grand Lyon (60% des dossiers) que hors Grand Lyon (20%) où le prescripteur principal est la DDASS (60%). Cette divergence s'explique essentiellement par une connaissance de la MOUS SII qui est aujourd'hui bien établie dans le Grand Lyon alors qu'elle reste trop faible dans le reste du département. Une action d'information des acteurs hors Grand Lyon est prévue en 2009 afin de réduire ce différentiel.

Les attentes des communes diffèrent sensiblement, selon leur taille et l'organisation de leurs services. Les communes dotées d'un service d'hygiène, qui ont déjà fait un diagnostic technique préalable, nous sollicitent davantage pour un travail d'accompagnement social des ménages. Au contraire, dans les communes non dotées d'un service d'hygiène et a fortiori si elles sont de petite taille, la première visite du logement est souvent une visite conjointe ; dans ces situations, l'intervention de l'architecte d'Urbanis est le plus souvent sollicitée.

Parmi les 51 nouveaux dossiers, après une année 2007 où le nombre de dossiers émanant de la CAF de Lyon avait fortement augmenté (30 dossiers contre 6 en 2006), 2008 montre un tassement des signalements de la CAF. Le service environnement de la DDASS est destinataire de nombreuses plaintes qui sont transmises à la MOUS pour une intervention dans le cadre d'un appui aux maires.

2.3. Motifs de sollicitation

Les plaintes liées à l'habitat enregistrées en mairie demeurent le premier motif de demandes d'intervention sur l'ensemble du département. Hors Grand Lyon, ces plaintes sont le plus souvent relayées par la DDASS (9 demandes sur 12 situations).

Motif de signalement	Grand Lyon	Hors Grand Lyon	Total Résultat	GL	HGL	Total	Nouveau dossiers	%
plaintes habitat	42	12	54	48%	60%	50%	28	55%
indécence	17	2	19	19%	10%	18%	7	14%
insalubrité	15	4	19	17%	20%	18%	3	6%
plomb	14	2	16	16%	10%	15%	13	25%
Total Résultat	88	20	108	100%	100%	100%	51	100%

La saisine au titre de l'insalubrité a baissé en 2008 par rapport aux années précédentes (19 contre 27 en 2007). Ce constat doit être modéré par la remarque précédente : les demandes d'intervention de la DDASS dans les communes hors Grand Lyon ont, en partie, pour objectif de préciser le cadre de l'intervention (insalubrité, infractions au RSD, indécence).

Parmi les dossiers initiés en 2008, on constate une remontée des interventions au titre de l'exposition au plomb. C'est notamment le cas à Lyon où 9 dossiers ont été initiés à ce titre sur un total de 14.

Répartition des signalements par commune et par motif

Commune	plaintes habitat	plomb	indécence	insalubrité	Total
BRON	1				1
CHAMPAGNE AU MONT D'OR	2				2
FEYZIN	2				2
GRIGNY	1				1
la MULATIERE	1				1
LYON	2	9	2	1	14
OULLINS	5				5
PIERRE BENITE	1				1
SAINT FONS	1	2			3
SAINT GENIS LAVAL	2				2
SAINT GERMAIN AU MONT D'OR	1				1
VAULX-EN-VELIN	1				1
VILLEURBANNE			3		3
GRAND LYON	20	11	5	1	37
AMPLEPUIS	1				1
BEAUJEU				1	1
BELLEVILLE	1				1
BRIGNAIS				1	1
CHAMELET	1				1
CHAPONNAY	1				1
CHAPONOST		2			2
CORBAS			1		1
FONTAINES SAINT MARTIN	1				1
SOUCIEU EN JARREST	3				3
VERNAISON			1		1
HORS GRAND LYON	8	2	2	2	
TOTAL	28	13	7	3	

2.4. Répartition géographique

Les interventions ont concerné 17 communes du Grand Lyon et 17 communes situées en dehors de l'agglomération.

Les interventions au sein du Grand Lyon sont en légère baisse, tant par le nombre de dossiers (88 en 2008 contre 107 en 2007) que le nombre de communes concernées (17 en 2008 contre 20 en 2007). Le nombre d'interventions sur la ville de Lyon reste élevé (24 dossiers dont 14 nouveaux dossiers), à l'échelle de la taille de la ville et de son parc locatif ancien.

Les communes d'Oullins, la Mulatière, Pierre Bénite, Saint-Fons qui abritent un parc locatif ancien de médiocre qualité et ne disposent pas de service d'hygiène, mobilisent fortement le dispositif (36 dossiers dont 10 nouveaux dossiers) ; la commune de Saint-Fons ayant moins sollicité le dispositif en 2008 (une seule adresse : plusieurs dossiers dans le même immeuble).

A contrario, les communes de Villeurbanne et Vénissieux, dotées d'un service d'hygiène, sollicitent peu le dispositif : 6 dossiers sur Villeurbanne dont 3 nouveaux dossiers signalés par la CAF ; aucun nouveau dossier en 2008 sur Vénissieux.

Les interventions dans les communes hors du Grand Lyon ont augmenté de façon importante en 2008 : 20 dossiers, dont 14 nouveaux, dans 17 communes contre 7 dossiers dans 6 communes en 2007.

Parmi les 17 communes où nous avons été sollicités, dans 11 d'entre elles nous n'avons pas d'action en cours. Dans ces communes, l'intervention a été le plus souvent déclenchée à la demande de la DDASS. Dans certaines de ces communes, de petite taille et par conséquent dépourvues de services compétents, ce sont le maire ou ses adjoints qui sont nos interlocuteurs directs.

Commune	Nouveaux dossiers	Nombre de dossiers en cours	Prescripteur		
			mairie ou Service d'hygiène	DDASS	CAF
BRON	1	2		1	1
CALUIRE		3	1	1	1
CHAMPAGNE AU MONT D'OR	2	2		2	
FEYZIN	2	3	3		
GRIGNY	1	1		1	
LA MULATIERE	1	7	5	2	
LYON	14	24	17	1	6
OULLINS	5	15	15		
PIERRE BENITE	1	4	3	1	
RILLIEUX LA PAPE		1		1	
SAINT FONS	3	10	6	2	2
SAINT GENIS LAVAL	2	3	1	2	
SAINT GERMAIN AU MT D'OR	1	1	1		
TASSIN LA DEMI LUNE		1	1		
VAULX-EN-VELIN	1	3		2	1
VENISSIEUX		2			2
VILLEURBANNE	3	6	2		4
GRAND LYON	37	88	55	16	17
AMPLEPUIIS	1	1		1	
ANSE		1		1	
BEAUJEU	1	1		1	
BELLEVILLE	1	1		1	
BRIGNAIS	1	1	1		
CHAMELET	1	1		1	
CHAPONNAY	1	1		1	
CHAPONOST	2	2		2	
CONDRIEU		1	1		
CORBAS	1	1			1
FONTAINES SAINT MARTIN	1	1		1	
SAINT LAURENT DE MURE		1		1	
SAINTE COLOMBE		1	1		
SOUCIEU EN JARREST	3	3	2	1	
TARARE		1	1		
TOUSSIEU		1		1	
VERNAISON	1	1			1
HORS GRAND LYON	14	20	6	12	2
TOTAL	51	108	61	28	19

2.5. Interventions sur immeubles

12 adresses signalées ont amené à des investigations sur l'ensemble des logements de l'immeuble et les parties communes. 40 visites de logements ont été effectuées. 16 ménages ont été accompagnés individuellement et par conséquent été enregistrés dans la base de données.

Parmi les propriétaires interpellés, un bailleur social avait un projet de rénovation de l'ensemble de l'immeuble en 2009, deux propriétaires ont réalisé des travaux pérennes, quatre ont réalisé des travaux partiels résorbant les désordres constatés, trois n'ont pas encore engagé de travaux, deux sont injoignables ou refusent d'engager des travaux (procédure en cours).

3. Actions auprès des ménages

Sur les 108 dossiers actifs en 2008, 91 ont fait l'objet d'une action auprès des occupants : 72 situés dans le Grand Lyon et 19 situés dans le département du Rhône, hors Grand Lyon.

Les 17 dossiers restant ont fait l'objet en 2008 d'une action sur le logement sans action auprès des occupants. La raison en est :

- ménages relogés les années précédentes (2 en 2006 et 9 en 2007),
- suivi du dossier "immeuble" (4) sans accompagnement individuel des ménages,
- les occupants ont quitté le logement avant l'intervention de l'Alpil (2).

Certains de ces 91 dossiers représentent plusieurs ménages (groupement familiaux ou co-location). Ainsi, en 2008 l'action de la MOUS a concerné 100 ménages, soit 275 personnes dont 40% d'enfants.

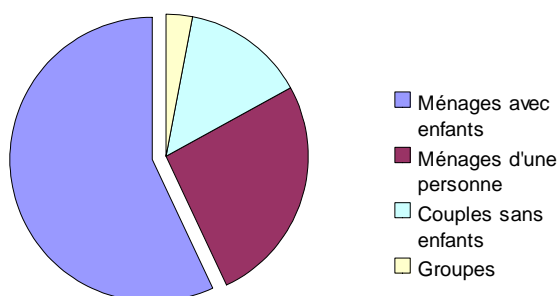
Les 19 ménages situés en dehors du territoire du Grand Lyon représentent 56 personnes.

3.1. Caractéristiques des ménages suivis

3.1.1. Composition familiale

	personnes seules	couples sans enfant	couples avec enfants	familles mono-parentales	groupes	total
Grand Lyon	21	7	24	17	3	72
Hors Grand Lyon	3	6	7	3	0	19
Total en %	27%	14%	34%	22%	3%	100%
Rhône-Alpes *	33%	26%	29%	7%	5%	100%
rappel 2007	35%	8%	55%		2%	100%

* source : Insee, Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2007



- Comme l'année précédente, on recense une majorité de familles avec enfants (56%). Nous constatons également une sur-représentation des familles monoparentales (22 %) ainsi que des familles nombreuses : 24 % des ménages accompagnés ont trois enfants et plus.¹

¹ contre 7% de familles monoparentales et 11 % de familles nombreuses en région Rhône-Alpes selon l'Insee (RGP 1999 et Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2007).

Ces chiffres confirment ainsi la vulnérabilité de ces deux types de familles.

- L'accroissement du nombre de couples sans enfant observé en 2007 se confirme en 2008.
- Par contre, une baisse significative (-9%) du nombre de ménages isolés qui peut s'expliquer par une meilleure orientation de ces situations entre les différents dispositifs (notamment la MOUS Meublé).

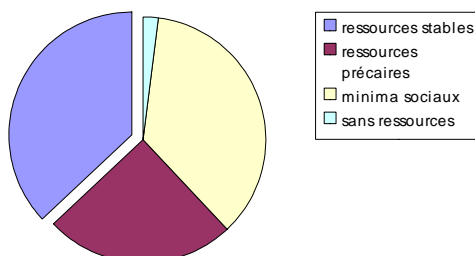
3.1.2. Statut des occupants

	Locataires secteur privé droit commun	Locataires bailleurs sociaux	Locataires meublés	Sous-location associative	Propriétaires	Total
Grand Lyon	63	6	1	2		72
Hors Grand Lyon	18				1	19
Total en %	89 %	7 %	1 %	2 %	1 %	100 %
<i>rappel 2007</i>	<i>84 %</i>	<i>2 %</i>	<i>9 %</i>	<i>2 %</i>	<i>3 %</i>	<i>100 %</i>

- 90% des ménages accompagnés sont locataires dans le secteur privé.
- Cependant, le nombre de cas en logement social a augmenté avec 5 nouvelles situations. Dans le parc social, l'action de la MOUS est plus particulièrement portée vers un maintien des ménages, à l'exception d'une situation pour laquelle le bâtiment doit être démolé à terme. Nous remarquons, pour ces situations du parc social, que le rôle d'interface et l'action de médiation de la MOUS sont particulièrement importants. En effet, ce sont des situations arrivées à un point de blocage entre locataires et bailleurs.
- 1 seul cas de propriétaire occupant est recensé (datant de 2006), d'autres dispositifs leur étant plus spécifiquement dédiés.

3.1.3. Situation économique des ménages

	Ressources stables (salaire CDI, retraite, commerçants)	Sans ressources stables			Total	non renseignés
		ressources précaires (salaire CDD, intérim, chômage, IJ)	minima sociaux (RMI, prestations familiales, API, AAH, invalidité)	sans ressources		
Grand Lyon	21	18	26	2	67	5
Hors Grand Lyon	10	4	5		19	
Total en %	36%	26%	36%	2%	100%	
<i>rappel 2007</i>	<i>29%</i>	<i>24%</i>	<i>43%</i>	<i>4%</i>	<i>100%</i>	



Une grande majorité de ménages sont sans ressources stables (64%) et 36% perçoivent uniquement les minima sociaux.

- L'augmentation de la part des ménages ayant des ressources stables peut s'expliquer par la diversification des motifs de signalement : logement non-décent occupé par de jeunes ménages aux revenus modestes mais non précaires.
- Cependant, il demeure que le revenu moyen des ménages rencontrés (930€/mois) est largement inférieur à la moyenne régionale (1450€/mois²).

2 source Insee, enquêtes 2006

3.2. Les actions auprès des ménages

Le type d'action menées auprès des occupants se détermine avec les ménages en fonction :

- de l'importance des désordres constatés dans le logement et de la procédure engagée vis-à-vis de l'état du bâti ;
- de leur situation familiale et locative.

3.2.1. Contexte d'intervention

L'intervention de la MOUS se réalise souvent dans un contexte de cumul de difficultés.

- Sur le plan social et administratif : difficultés administratives et problèmes d'ouverture des droits sociaux, occupants sans droit ni titre, séparation conjugale en cours, graves problèmes de santé...
- Sur le plan de l'occupation du logement : 50% des familles avec enfants accompagnées en 2008 sont en situation de surpeuplement³. Or, la suroccupation est un facteur aggravant de certains désordres constatés dans les logements (notamment au niveau des problèmes d'humidité).
- Sur le plan des rapports locatifs : dans 43 situations, soit presque la moitié des cas (47%), des conflits locatifs s'ajoutent aux problèmes de qualité de l'habitat ; participant ainsi au mal logement des ménages.

Les différents conflits locatifs constatés

Conflits locatifs	Grand Lyon	Hors Grand Lyon	Total
Bail / charges	7	2	9
Congé donné (pour vente ou reprise)	5		5
Dettes locatives	13	5	18
Procédure d'expulsion (suite à des dettes)	5	3	8
Relations dégradées	1	2	3
Total	31	12	43

- Les litiges suite à des impayés de loyers sont les plus fréquents (60% des conflits constatés) en partie car, comme nous l'avons vu, la plupart des ménages ont des revenus modestes ne leur permettant pas toujours de s'acquitter des loyers.
- Dans 28 % des conflits constatés, les rapport locatifs sont difficiles (sans qu'il y ait de dette locative). Ces contentieux sont souvent liés aux mauvaises pratiques de propriétaires peu scrupuleux (9 cas de charges réclamées indues, de bail ne respectant pas la cadre légal, d'absence d'état des lieux ou de propriétaires intrusifs) ou au refus du propriétaire d'entreprendre des travaux (3 cas).

La résolution de ces conflits, par la médiation ou le soutien administratif et juridique, est souvent un préalable au maintien ou au relogement des ménages.

La saisine de la MOUS arrive souvent en dernier recours dans les rapports locatifs. Ces conflits expliquent également en grande partie le découragement des ménages face aux procédures, souvent longues, proposées pour pallier aux problèmes d'inconfort qu'ils rencontrent dans leur

³ Selon l'Insee, le caractère **surpeuplé** d'un logement dépend du nombre de personnes rapporté au nombre de pièces et à la surface. La prise en compte de la surface constitue un enrichissement de l'indicateur habituellement publié par l'Insee : moins de 25 m² pour une personne seule vivant dans un logement d'une pièce, moins de 18 m² par personne pour les autres ménages.

Le nombre de pièces nécessaires au ménage est décompté de la manière suivante :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus ;
- pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de sept ans ; sinon, une pièce par enfant.

logement. Nombre d'entre eux ne souhaitent pas se maintenir et préfèrent trouver un nouveau logement.

3.2.1.1. Le niveau de loyers

Le loyer moyen des dossiers renseignés s'élève à 440€/mois, charges comprises.

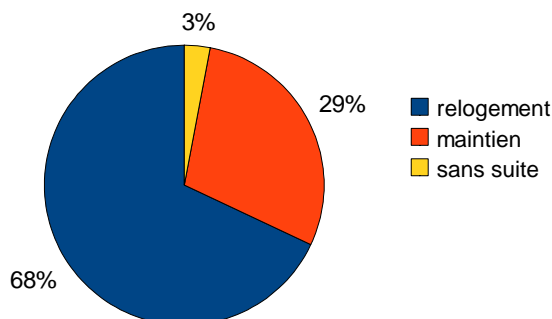
Le loyer moyen constaté est de 11,85€/m² dans le secteur privé (et égal à 9,16 €/m² pour l'ensemble des logements locatifs visités). Il est supérieur à celui du marché et est particulièrement élevé au regard de la qualité de l'habitat, démentant ainsi la croyance qu'un logement de mauvaise qualité est la contrepartie d'un loyer modique.

3.2.2. Les actions menées en 2008

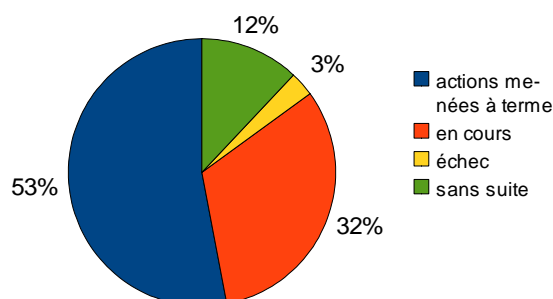
Orientation des actions menées auprès des ménages et résultats obtenus en 2008

Orientation donnée		Résultat					total
		En cours	Maintien effectué	Relogement effectué	échec	Sans suite	
Grand Lyon	Maintien	6	10	1		4	21
	Relogement	19	1	22	1	6	49
	Sans suite					2	2
	Total	25	11	23	1	12	72
Hors Grand Lyon	Maintien	2	1		1	1	5
	Relogement	1	1	10	1		13
	Sans suite					1	1
	Total	3	2	10	2	2	19

Proportion des actions menées auprès des ménages en 2008



Résultat des actions menées auprès des ménages en 2008



- 68% des situations nécessitent un relogement au titre des différentes difficultés abordées précédemment.

Motif de recherche d'un nouveau logement	Nb dossiers
Désordres trop importants (locaux inhabitables par nature, insalubrité irrémédiable, démolition prévue)	8
Logement inadapté financièrement (prévention des dettes, dettes avérées, expulsion pour dettes)	24
Environnement inadapté	6
Surpeuplement	24
Conflit suite à refus du propriétaire à réaliser des travaux	5
Congé pour vente ou reprise	5
Locataire ne souhaitant pas entamer des procédures au titre de l'indécence	3
Total	75*

*: dans 13 situations, certains de ces motifs se cumulent, d'où un total plus élevé que le nombre de ménages orientés vers un relogement (62)

- 29% seulement des ménages souhaitent se maintenir dans le logement.
- 3 ménages avec lesquels nous n'avons pas pu garder le contact.
- Pour 5 ménages deux actions successives sont nécessaires : maintien après travaux puis relogement définitif.
- Pour 3 situations, un relogement temporaire pendant les travaux a été nécessaire.

53% des actions menées auprès des ménages ont abouti positivement au cours de l'année 2008, soit :

- 13 ménages maintenus dans leur logement
- 33 relogements effectués
- 3 relogement temporaires effectués pendant les travaux
- 3 opérations abouties en deux phases

3.2.3. Caractéristiques des relogements effectués

Sur les 33 relogements, 10 se sont effectués dans le parc privé, les ménages ayant trouvé une solution par eux-mêmes sans attendre une proposition de logement social. Deux d'entre eux ont changé de département.

Réservataire	Grand Lyon	Hors Grand Lyon	Total
privé	6	4	10
SIAL	6	1	7
Mairie	4	2	6
Grand Lyon	5		5
1%	1	1	2
organisme	1	1	2
nr*		1	1
Total Résultat	23	10	33

*: non renseigné

Organisme Relo	Grand Lyon	Hors Grand Lyon	Total
Parc privé	6	4	10
Opac du Rhône	4	3	7
Opac du Grand Lyon	3		3
Alliade	2		2
Opac de Villeurbanne	2		2
Semcoda	1		1
sollar	1		1
Sacvl	1		1
Opac de l'Ain		1	1
ICF	1		1
nr	2	2	4
Total Résultat	23	10	33

Les relogements sur le parc social l'ont été principalement par le biais des réservataires (SIAL, Mairies, Grand Lyon).

Sur 5 cas d'insalubrité irrémédiable ou de locaux inhabitables par nature, seuls 2 ménages ont été relogés dans le parc social, mais avant la notification de l'arrêté préfectoral. Compte tenu des conditions de logement extrêmes, nécessitant un relogement rapide, et des délais d'instruction des procédures, les demandes d'indemnisation liées au relogement n'ont pas pu se mettre en œuvre.

58% des relogements s'effectuent sur le secteur d'origine des ménages.

commune de relogement	secteur d'origine		Total Résultat
	Grand Lyon	Hors Grand Lyon	
Anse		1	1
Belleville		1	1
Brignais		1	1
Bron	1		1
Caluire et Cuire	1		1
Chaponost		1	1
Corbas		1	1
Feyzin	1		1
Givors	1		1
La Mulatière	1		1
Lyon	7	1	8
Oullins	1		1
Pierre Bénite	1		1
Rilleux la Pape		1	1
Saint Fons	3		3
Saint Genis Laval	1		1
Saint Georges de Reneins		1	1
saint nizier d'azergues		1	1
Vaulx-en-Velin	1		1
Villeurbanne	1		1
Autre département	1	1	2
Nr (étudiants)	2		2
Total	23	10	33

4. Actions sur les logements

4.1. Méthodologie d'interventions

Le soutien aux collectivités et le travail avec les occupants constituent une étape préalable à la mise en œuvre du travail de médiation avec le propriétaire. En fonction de la situation, cette étape se décline ainsi :

- engagement des diagnostics techniques, sociaux, et juridiques suite au signalement de l'ensemble des prescripteurs.
- en dehors des communes disposant d'un service d'hygiène et/ou de sécurité, habilité à monter les procédures au titre du Règlement Sanitaire Départemental⁴, un travail est engagé avec les techniciens ou élus des communes pour établir la mise en demeure à adresser au propriétaire et définir les conditions de suivi du dossier.
- en présence d'une insalubrité avérée ou dans le cas de situations lourdes, d'autres partenaires peuvent être mobilisés pour solutionner la situation du ménage (réunions de synthèse avec des services médico-sociaux, recherche d'un service spécialisé d'accompagnement etc...)
- les procédures de Mesure d'Urgence–Saturnisme et les arrêtés d'insalubrité nécessitent un relogement ou un hébergement provisoire pour permettre la réalisation des travaux. La solution doit être recherchée puis il s'agit d'accompagner le ménage pendant cette opération.
- engagement d'un travail de définition du projet avec les occupants.
- interpellation du propriétaire pour l'informer des différentes réglementations en vigueur et pour un conseil relatif aux travaux de remise aux normes et à la requalification de son bien.
- Sur certains territoires, orientation vers un opérateur intervenant sur l'amélioration de l'habitat (PIG, OPAH, MOUS meublé etc).

Évaluation des actions engagées en 2008 pour les 108 dossiers actifs

Type d'actions effectuées	actions Grand Lyon en 2008	actions hors Grand Lyon en 2008
Diagnostics techniques MOUS	18	11
appui au maire/RSD	30	12
mobilisation des partenaires (services administratifs et sociaux)	36	7
appui démarches locataire et éclairage en droit	64	15
intervention auprès du propriétaire / travaux et subventions	39	7
appui réalisation travaux	12	3

4.2. Déclinaison des interventions

Les actions relatives aux travaux dans les logements se déclinent en fonction des données issues des diagnostics techniques et sociaux, mais également en fonction de la nature des rapports locatifs et du type de procédure qui peut être engagée.

4.2.1. Les diagnostics techniques

Sur les 51 nouveaux dossiers de 2008, 29 ont fait l'objet d'une évaluation des désordres et de leur niveau de gravité, permettant ainsi l'orientation du dossier vers la procédure la plus appropriée (publique/privée).

Dans la mesure du possible, la première visite du logement est organisée conjointement avec un représentant du maire.

Il arrive aussi que la MOUS SII soit saisie par les services d'hygiène communaux ou par la DDASS postérieurement, ou au moment de la mise en œuvre de la procédure de Mesure d'Urgence Saturnisme ou d'insalubrité. Dans ce cas, l'expertise technique a été réalisée préalablement par les techniciens des services.

⁴ Utilisation du sigle RSD

4.2.2. Elaboration d'un rapport de visite

Après chaque visite un rapport est rédigé. En fonction des situations, il est adressé aux partenaires :

- au maire afin qu'il adresse un courrier signalant les infractions au RSD au propriétaire
- aux techniciens de l'hygiène de l'habitat en charge de la procédure administrative
- à la CAF de Lyon devant agir sur les aides personnelles au logement lorsque le logement habité ne répond pas aux normes de décence
- au ménage pour ses démarches de relogement ou pour la demande de travaux à adresser au propriétaire par courrier
- à l'avocat du ménage locataire chargé de la phase contentieuse ou en défense lors de l'assignation du locataire dans le cadre d'une procédure au civil.

Les informations sont ensuite synthétisées et restituées dans le tableau de bord transmis tous les trimestres aux partenaires de terrain et aux maîtres d'ouvrage.

Le rapport sert également de support au courrier que l'équipe MOUS adresse directement au propriétaire pour expliquer les désordres, négocier les travaux et proposer une assistance. Ainsi, au cours de l'exercice 2008, 51 propriétaires ont été destinataires d'un courrier de mise à disposition de MOUS SII.

4.2.3. Interventions dans le cadre des procédures administratives

4.2.3.1. Procédures administratives engagées

	courrier RSD	insalubrité remédiable	insalubrité irremédiable	locaux inhabitables par nature	Mesure d'urgence	péril	pas encore déterminée	aucune	Total
Grand Lyon	23	11	2	3	19	3	4	23	88
Hors Grand Lyon	5	4	-	1	1	-	-	9	20
Total	28	15	2	4	20	3	4	32	108

Nous constatons au fil des années, une baisse constante des procédures d'insalubrité irrémédiable engagées sur les logements. Par ailleurs, la part de dossiers ne faisant pas l'objet de mesures administratives ainsi que la part des simples mises en demeure, est restée la même par rapport à 2007.

4.2.3.2. Accompagnement de la procédure

La nature du travail engagé pour la résolution de chaque dossier, se détermine aussi en fonction de la procédure engagée.

Le tableau ci-dessous établit, pour chaque dossier, le lien entre la procédure menée par l'administration publique et le type de travaux approprié en fonction de l'état général du bâti.

Procédure administrative	remise aux normes	Réhabilitation complète	Travaux plomb	Travaux plomb & remise aux normes	Sans objet MOUS*	Total
Aucune	19	6	-	-	7	32
Courrier RSD	25	3	-	-	-	28
Insalubrité remédiable	5	6	-	-	3	14
Insalubrité irrémédiable	-	-	-	-	2	2
Inhabitable par nature	-	-	-	-	4	4
Mesure d'urgence		1	9	11		21
Péril		3				3
À déterminer	3	1				4
Total	52	20	9	11	16	108

* Certains logements ne relèvent pas d'une action d'accompagnement de la MOUS pour la réalisation des travaux. Ils sont classés dans les dossiers "sans objet". Les motifs justifiant ce classement sont les suivants :

motif d'absence d'action logement	
problème d'entretien par le locataire	4
logement non destiné à la location (caves, combles...)	7
refus de visite	1
reprise pour habiter	3
reprise pour vente	1
total sans objet	16

4.2.3.3. Exemple de résorption d'un cas d'insalubrité

A titre d'illustration, ci-après la déclinaison des étapes ayant permis le traitement d'une situation signalée à l'équipe, en avril 2008 par la DDASS du Rhône destinataire d'une plainte du ménage.

-Au vu des désordres décrits par le locataire (problèmes de hauteur sous plafond, d'évacuation des eaux usées et de siphons non réglementaires), une déclaration d'insalubrité semblait justifiée, la première visite a donc été organisée conjointement avec le service santé-environnement de la DDASS et le représentant du maire.

-Le logement étant totalement inadapté à la taille du ménage (C + 3 + 1 le W.E), une mise en lien des acteurs locaux du logement et des travailleurs sociaux accompagnant la famille, a conduit à son relogement avant la notification de l'arrêté préfectoral. Le propriétaire ne dispose pas d'un autre parc.

-Il a acquis ce logement et l'a aménagé pour le mettre en location, sans tenir compte des normes relatives au dimensionnement : hauteur, surface, volume... sachant que chaque réglementation introduit des valeurs différentes (Loi Carrez, décret décence, RSD).

-une nouvelle visite avec le propriétaire et le référent MOUS a permis de définir la nature des travaux à entreprendre : soit une reconfiguration globale du logement conduisant à une diminution de la surface habitable.

-Sur la base du devis, un lien a été fait avec les techniciens de la DDASS pour une validation du projet de travaux.

-Une visite de vérification des travaux en vue de la levée de l'arrêtée a eu lieu en fin d'année. Des menus travaux restant à effectuer, une dernière visite de contrôle est encore nécessaire avant la levée de l'arrêté d'insalubrité remédiable.

4.2.4. Interventions dans le cadre du droit privé

Parmi les 108 dossiers suivis au cours de l'année 2008, 43% ont donné lieu à une intervention au titre de la non conformité au décret décence, soit 47 dossiers.

Pour 10 adresses, l'intervention a entraîné une investigation de l'immeuble entier.

4.2.4.1. Les prescripteurs

-18 dossiers signalés par la CAF de Lyon pour une vérification des caractéristiques de décence

-19 sur signalements des mairies

-10 sur signalements de la DDASS

4.2.4.2. procédures administratives conduites en parallèle

Sur les 47 situations :

-16 situations ont donné lieu à un courrier mairie d'infractions au RSD

-3 signalements de la CAF ont abouti à une procédure d'insalubrité remédiable

-3 à des mesures d'urgence plomb (dont une procédure plomb +péril)

-2 à un arrêté de péril

-23 logements n'ont fait l'objet que d'une procédure privée

4.2.4.3. nature des désordres majoritairement constatés

A/ récurrence des problèmes d'humidité liés à un phénomène de condensation, souvent causé par une conjonction de facteurs :

- absence de système de ventilation efficace
- inadaptation du chauffage souvent non performant au regard de la qualité du bâtiment
- absence ou très faible isolation thermique du bâtiment

Cependant il est toujours difficile de démontrer que les désordres sont à attribuer à l'inefficacité des équipements, existants donc conformes à la réglementation, mais inadaptés aux bâtiments souvent de qualité médiocre par ailleurs.

B/ dysfonctionnement du système électrique : branchements et équipements douteux mais les diagnostics nécessaires pour le prouver sont payants, d'où réticence des ménages.

C/ mode de chauffage (le plus souvent électrique) coûteux pour les ménages et non performant dans un habitat mal isolé : 11% des locataires ont reçu des factures EDF très élevées, de 120€ à 160€ par mois . La plupart, faute de moyens, renoncent à mettre en route leurs convecteurs pour chauffer suffisamment, aggravant ainsi les phénomènes d'humidité.

La réglementation porte quant à elle, principalement sur les risques liés à l'installation :

–« Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

–Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement ».

D/ la dégradation du logement est quelquefois à attribuer au faible niveau d'équipement cumulé à l'absence d'entretien courant de la part de l'occupant. Les réparations courantes (chasse d'eau, papiers peints, vitres cassées, radiateurs descellés, absence de douilles...), ne sont pas assurées par l'occupant qui n'en a les moyens ni financiers ni techniques.

4.2.4.4. Démarches amiables

Les conditions de mise en œuvre de la décence du logement sont précisées aux articles 20, 20-1 et 24-1 de la loi du 6 juillet 1989, et il est rappelé qu'il appartient au locataire de demander à son propriétaire la remise en état de décence de son logement. Ainsi conformément au texte et consécutivement au diagnostic technique, l'Alpil propose au locataire un courrier qu'il devra adresser à son propriétaire par lettre recommandée. Ce courrier reprend l'ensemble des signes de non-décence et demande des travaux de mise en conformité, dans un délai précis, avec menace de mise en œuvre d'une action plus contentieuse.

Dans certaines situations conflictuelles, ou dans le cadre d'une relance d'une mise en demeure de la mairie (ou du locataire), un courrier de mise à disposition est envoyé par l'Alpil.

Une visite conjointe du logement est proposée à la régie ou au propriétaire afin de négocier les travaux et les délais. L'obtention d'un rendez vous est souvent le gage d'une issue plus favorable du dossier au niveau de la mise en œuvre conforme des travaux.

Quelques chiffres :

- 8 logements ont été traités définitivement suite à une intervention amiable
- 10 relogements ont eu lieu avant la vérification des travaux réalisés

Exemple d'une médiation:

Un propriétaire qui avait obtenu la résiliation du bail pour impayé (un seul mois de retard), a accepté de signer un nouveau bail au moment de la mise en œuvre de la mesure d'expulsion. La locataire ayant initié une procédure en appel et suite à notre intervention (courrier et rendez-vous sur place), le propriétaire a accepté d'annuler l'expulsion et de signer un nouveau bail après s'être engagé à améliorer le logement (changement de la porte d'entrée non étanche et ventilation).

4.2.4.5. Saisine des instances de médiation

En 2008, la commission de conciliation a été saisie pour 2 situations et une situation a été traitée en lien avec un conciliateur de justice.

Illustration d'une situation de demande de mise en état de décence portée par un collectif de locataires devant la commission de conciliation.

- L'immeuble comprend 6 logements et un commerce. Plusieurs visites ont été effectuées par la MOUS pour rassembler la liste des désordres (infiltrations, mauvaise étanchéité des fenêtres, électricité etc). La propriétaire a été convoquée en mairie suite à un courrier d'infractions au RSD, mais elle a continué à s'opposer à certains travaux : étanchéité de la toiture et des fenêtres.
- L'ALPIL a accompagné à la commission de conciliation, 4 locataires qui sont restés mobilisés. La propriétaire, absente, s'est fait représenter par un avocat.
- La commission a validé la demande des locataires tout en constatant l'absence d'accord.
- Une partie des travaux a été effectuée ; les problèmes d'étanchéité du toit-terrasse n'ont cependant pas été totalement résolus.
- Les locataires n'ont pas souhaité poursuivre en justice essentiellement pour des raisons financières.

4.2.4.6. Actions contentieuses

- **25% des 47 interventions au titre de l'indécence sont, au moment de la prise de contact, d'ores et déjà dans une situation d'impayé de loyer.** Souvent, l'impayé est un corollaire des mauvaises conditions d'habitat : « mon propriétaire ne veut pas faire de travaux, je suspends le paiement du loyer... »

Face à l'inconfort, de nombreux locataires ont le sentiment d'avoir été dupés au moment de la prise du logement, aucun document écrit n'attestant des engagements pris par le propriétaire. Ils pensent pouvoir faire pression sur leur propriétaire en retenant les règlements du loyer. Compte tenu du taux d'effort souvent important, le retard pris se rattrape difficilement.

Cette situation révèle une méconnaissance de la réglementation dans le domaine des rapports locatifs et un manque d'information du grand public sur les droits en matière de mal-logement.

Si la procédure visant à la résiliation du bail est déjà engagée, la MOUS transmet un dossier technique à l'avocat pour une demande reconventionnelle (faire valoir la non-conformité aux normes de décence dans le cadre d'une procédure pour impayé déjà engagée). **5 dossiers** ont fait l'objet d'une action relevant d'une **demande reconventionnelle** dans le cadre d'une assignation engagée par le propriétaire.

Il peut être intéressant de **mobiliser la protection juridique contractée dans le cadre de l'assurance habitation** en cas de sinistres non traités de manière amiable.

Par exemple, une action en référé a été prise en charge dans le cadre de la protection juridique figurant au contrat de l'assurance d'une locataire ayant vécu plusieurs mois dans des locaux moisis, suite à la rupture d'une colonne d'évacuation des eaux usées. Le propriétaire a réparé lui-même la fuite dans les parties communes sans traiter l'appartement. Un rendez-vous a été pris avec l'avocat désigné par l'assureur qui a instruit une procédure en s'appuyant sur notre rapport de visite, demandant la réalisation de travaux immédiats ainsi que des dommages et intérêts.

En 2008, **8 actions en justice ont été engagées dans le cadre de la MOUS.** Le travail a consisté à préparer le dossier technique, à mettre le ménage en lien avec un avocat afin de saisir le Juge d'Instance et à accompagner le ménage pendant cette phase de procédure.

Un certain nombre de locataires refusent catégoriquement de mener une action à l'encontre de leur propriétaire avec qui un lien de proximité s'est créé : "...Nous étions à la rue, le propriétaire nous a dépanné en nous louant ce logement, nous ne voulons pas qu'il ait des ennuis...". Le logement en question est de surcroît souvent inadapté à la taille du ménage.

Dans ce cas, le ménage est orienté vers la recherche d'une solution de relogement dans le cadre d'une démarche de droit commun.

Le tableau ci-après décrit succinctement les dossiers ayant fait l'objet d'une procédure, le type de procédure engagée ainsi que le bilan de l'action engagée.

situation	type de procédure	bilan
une femme seule avec 3 enfants, nombreux désordres dans un logement cher	saisine commission conciliation + demande courrier RSD + MOUS propose un avocat pour référé	procédure démarrée mais la locataire préfère rechercher un bien à acquérir rapidement, ne donne pas de nouvelles
femme seule avec un enfant, affaissement du plancher, désaccord sur notion de péril	procédure en référé motivée par le risque d'effondrement et conflit aggravé	suite à expertise ordonnée par juge : locataire évacuée en urgence par mairie dans cadre péril imminent
couple dans maison : forte humidité + déperdition chaleur travaux demandés : isolation mur et grenier, chauffage, reprise ventilation, réfection partielle toiture, fenêtres	Référé = demande travaux + provision pour facture EDF trop élevée + jugement au fonds pour consignation loyer avec effet rétroactif	ordonnance fin nov : travaux VMC+toiture+zinguerie à réaliser mais dans un délai de trois mois avec astreinte de 5€/j à l'échéance du délai, sans consignation loyers
2 jeunes couples dans même immeuble, humidité importante : fenêtres non étanches + pb raccordement/gaz, étanchéité toiture	une famille relogée veut demander dommages et intérêts, l'autre demande seulement intervention de la mairie	propriétaire a fait des travaux suite à démarche amiable et RSD. Reste travaux de façade et en attente d'audience au tribunal
2 familles nombreuses bail meublé + pratiques abusives du propriétaire + pb sécurité fenêtres + évacuation eaux usées + menuiseries vétustes	engagement de 2 procédures juridiques dénonçant bail/charges abusives + logement indécent familles relogées avec poursuite de la procédure	nbx reports de l'audience + projet de vente/préemption finalement annulé par propriétaire nov. 08 : propriétaire condamné à la restitution des sommes trop perçues (charges indues+dépôt de garantie) + dommages et intérêt
couple au rmi+ 2 grands enfants dans logt RC en co-propriété dégradées : logt très froid ,pas d'isolation et mal ventilé, fuites permanentes : plomberie totalement défectueuse, électricité	- 1ère procédure favorable mais sans effet sur travaux, une 2ème pour faire exécuter l'astreinte et désigner entreprises. - procédure en parallèle par propriétaire pour impayés (désaccord sur décompte locatif car rappel CAF non remboursé par le propriétaire	Jugement ordonne travaux mais entreprise craint de ne pas être payée. le propriétaire fini par réparer plomberie, pas de réponse du juge concernant consignation loyers (exécution astreinte encore en attente, 2ème jugement pour impayés rendu en faveur du propriétaire.
couple avec problème de santé bail meublé congé pour vente (20/03/07) arrêté d'insalubrité réparable (21/03/07)	- relogement en urgence du ménage - accompagnement juridique du ménage dans le cadre d'une demande reconventionnelle	1/ jugement au TI validant le congé pour vente et annulant les effets de l'arrêté (maintien paiement du loyer et plus d'obligation de relogement) 2/ nov. 08 cour d'appel infirme 1er jugement, annulant la condamnation des locataires à payer le loyer après date de l'arrêté d'insalubrité

Quelques remarques en conclusion :

- Les locataires privilégient souvent la recherche d'un logement mieux adapté à une procédure contentieuse qui peut être longue et coûteuse.
- Les plafonds peu élevés de l'Aide Juridictionnelle dissuadent nombre de ménages d'engager une procédure, de crainte de frais trop élevés : délivrance de l'assignation, autres actes d'huissiers, frais d'avocat...
- Les procédures civiles, par leur caractère contradictoire et la possibilité de recours sont souvent longues à aboutir ; les décisions peuvent être par ailleurs difficiles à faire exécuter.
- L'indécence et les infractions au RSD se recoupent fréquemment. **L'intervention publique et notamment son aspect coercitif, a un effet incitatif avéré sur les propriétaires**, renforçant ainsi l'action entreprise par le locataire.

4.3. Actions logement : résultats

4.3.1. Tableau d'état d'avancement des dossiers

Etat avancement actions logement	Grand Lyon	Hors Grand Lyon	Total
En attente	24	3	27
Engagement du propriétaire	2	1	3
Travaux partiels réalisés	15	6	21
<i>Sous-total dossiers en cours</i>	<i>41</i>	<i>10</i>	<i>51</i>
Travaux pérennes effectués	21	2	23
Pas d'intervention MOUS*	26	8	34
<i>Dossiers logements clos</i>	<i>47</i>	<i>10</i>	<i>57</i>
Total	88	20	108

Motifs de non intervention sur les logements dans le cadre de la MOUS

sans objet (voir p.14)	13	3	16
sans suite propriétaire	13	5	18
total	26	8	34

Les actions menées en 2008, dans le cadre de la MOUS SII, ont permis la mise en conformité de 44 logements au regard des différentes réglementations.

Un exemple de mise en œuvre de travaux dans le cadre de la MOUS :

- *Dans le cadre d'une mesure d'urgence saturnisme dans un logement du centre de Lyon occupé par une famille nombreuse, la MOUS a d'abord effectué une intervention visant à la protection des zones toxiques les plus accessibles afin d'éviter l'aggravation de la plombémie de l'enfant (recouvrement provisoire de cadres de fenêtres et de portes).*
- *La propriétaire, une personne âgée a été rencontrée dans un 2ème temps pour un conseil sur les travaux à entreprendre dans le but de traiter le problème des peintures au plomb de manière plus pérenne et également, pour rechercher un moyen de financement de ces travaux. Le changement des fenêtres très vétustes a été privilégié et un dossier Anah saturnisme a été remis.*
- *Les enfants de la propriétaire se sont opposés à ce montage en lui préconisant de vendre le bien. Les fenêtres ont cependant été changées et les travaux de peinture validés par le DEU avant la mise en vente de l'appartement familial.*

Quelques logements visités nécessitent **des travaux de rénovation qui relèvent des réparations locatives**. Pour quatre situations, les locataires ont pris en charge eux même les réparations ou ont rendu le logement en l'état.

Exemple :

- *Les mauvaises conditions d'habitat d'un ménage locataire depuis plus de vingt ans d'une maison intégrée à un lotissement locatif social dégradé, nous ont été signalées par la CAF. La maison n'a jamais été entretenue correctement ni par le bailleur ni par le ménage, dont la situation sociale a toujours été difficile (problèmes conjugaux et grande précarité des revenus).*
- *De nombreux désordres liés à la vétusté des équipements sont constatés, mais la dégradation des lieux est principalement caractérisée par les traces laissées par d'anciennes infiltrations. La rupture de canalisations des sanitaires a été traitée par le bailleur, mais la remise en état des supports muraux n'a pas été prise en charge par l'assurance car la famille n'en avait pas contractée.*
- *Après plusieurs mois de négociation avec le bailleur, d'autres travaux de rénovation sont entrepris (aménagement dans la cuisine, réfection des sols, chauffage, remplacement de la VMC).*
- *Il est convenu avec la famille que la rénovation des pièces d'eau sera réalisée grâce à un fonds recherché par l'Alpil (donation de la Fondation Abbé Pierre), alors que le reste de l'appartement sera rénové par les grands enfants vivant encore au foyer.*

L'objectif de maintien de la vocation sociale de fait des logements n'a pas été possible pour les raisons suivantes :

➤ la nature du parc de logements

Certains logements sont mis sur la marché alors qu'ils ne peuvent être destinés à l'habitation : caves, greniers, anciens locaux destinés aux communs ou au commerce, ils sont dans ce cas déclarés impropres à l'habitation.

D'autres sont de qualité médiocre et peu compatibles avec une destination sociale, du fait du surcoût pour les ménages lié à l'entretien et au mode de chauffage.

Ces logements nécessiteraient des travaux de réhabilitation importants et coûteux pour être économes à l'usage. Or, les propriétaires concernés sont modestes ou n'ont pas de vision patrimoniale, et favorisent les travaux palliatifs en auto-réhabilitation. D'autres sont des marchands de biens raisonnant en terme de spéculation immobilière.

➤ le niveau des loyers pratiqués

Ces logements ont une vocation sociale non par les niveaux de loyers pratiqués mais par les modalités d'accès et le profil des locataires. La réalisation de travaux d'amélioration dégraderait la rentabilité déjà élevée des logements loués.

➤ les outils d'incitation aux travaux sont peu mobilisateurs

Les subventions de l'ANAH sont rarement envisagées par les propriétaires du fait principalement de la contrainte du loyer maîtrisé mais également du fait de la complexité des dossiers à constituer et des délais d'instruction.

➤ la réglementation bien qu'ayant fortement évolué reste lacunaire et peu dissuasive

Les problèmes d'isolation et donc ceux liés à la précarité énergétique ne sont abordés dans aucun texte établissant les normes en matière d'habitat ancien locatif.

Les outils de contrainte des mesures administratives ou juridiques sont à renforcer : mise en œuvre des sanctions pénales, exécution des mesures de justice et des constats des dispositifs de médiation.

Les modalités d'évaluation de danger encouru par les personnes lorsque la structure du bâtiment comporte un risque ne sont pas satisfaisantes : problème de prise en charge financière de l'expertise pour certaines communes, problèmes du droit des occupants lorsque le propriétaire a pris un engagement de travaux sans toutefois l'exécuter (non mobilisation de la mesure de péril ordinaire plus contraignante).

5. Le partenariat

5.1. Comité technique de la MOUS SII

Le suivi des missions est organisé autour d'un comité technique piloté par le Grand Lyon, réunissant l'ensemble des partenaires prescripteurs : maîtres d'ouvrage, techniciens des mairies, de la DDASS, de la DDE ainsi que les représentants de la CAF. Les réunions ont lieu trimestriellement dans les locaux du Grand Lyon.

Elles ont pour objectif d'échanger sur les problématiques récurrentes, sur les points d'actualité notamment juridiques et sur l'état d'avancement de certains dossiers difficiles.

5.1.1. Groupe d'échanges des pratiques

En 2008, 3 thèmes ont été développés au cours des comités techniques :

➤ la responsabilité des maires face aux risques liés à l'habitat pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Le service sécurité de la Ville de Lyon a présenté le cadre réglementaire et les modalités pratiques des différentes procédures administratives (péril imminent, péril ordinaire, arrêté d'évacuation (n'ouvrant pas de droit pour les occupants). L'objectif de cette présentation était également de fournir aux représentants des communes, une information concernant les nouveaux outils d'aides aux municipalités confrontés à ces risques, notamment sur le plan financier : le fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU), en cas de travaux d'office : la subvention de l'ANAH et les modalités de recouvrement auprès des propriétaires.

- présentation par la DDE du dispositif mis en place dans le département du Rhône en application de la Loi relative au Droit Au Logement Opposable et spécifiquement pour les catégories de ménages confrontés à des conditions de logement indigne. En particulier, ont été présentés les modes de validation de la légitimité des demandes mises en œuvre par la commission de médiation, mais également le dispositif de transmission des situations vers le dispositif traitant l'habitat indigne sur le territoire concerné.
- Modes de traitement des situations signalées ou traitées par la MOUS, dans le cadre de la réglementation relative à la décence du logement et en particulier les passerelles pouvant être établies pour une intervention publique.
 - Présentation des dossiers traités au cours de l'exercice et du type d'actions engagées.
 - Mise en place d'un dispositif d'interpellation du maire dans les cas de présomption d'indécence signalé par la CAF et en l'absence de possibilité de validation des travaux (exemple : en cas de départ prématuré du locataire, un courrier institutionnel d'alerte du maire et de sensibilisation du propriétaire).

5.1.2. Modalité de suivi du dispositif

Les informations relatives à chaque dossier sont synthétisées et restituées dans un tableau de bord transmis tous les trimestres aux partenaires de terrain et aux maîtres d'ouvrage.

Il sert de support pour un échange avec les responsables locaux. Il convient de souligner que l'équipe ne reçoit pas de demandes d'éclairage des partenaires sur les dossiers individuels à l'occasion des comités techniques.

En fait, dans les cas de situations lourdes tant sur la plan de la détresse des ménages que sur les questions réglementaires, il est très souvent proposé **des réunions de synthèse** locales « interprofessionnelles » d'aide à la décision.

5.2. Autres actions partenariales

En 2008, la MOUS SII a participé aux instances chargées d'encadrer les actions relatives à l'habitat indigne à l'échelle du département :

- le Comité Technique Plomb
- participation aux actions entreprises par le groupe technique régional de l'habitat indigne
- participation à la mise en place d'un groupe technique « insalubrité » par la DDASS du Rhône et la DDE. Cette instance a pour objectif d'échanger avec les services d'hygiène municipaux sur l'évolution de la réglementation dans ce domaine, le suivi des mesures prises et les demandes de bilan émanant de la DGUHC.

Par ailleurs, il a été décidé avec le service habitat de la DDE, de développer l'information aux maires sur le territoire du département en dehors du Grand Lyon. Des réunions de présentation du dispositif MOUS SII, auront lieu au niveau des EPCI au cours de l'année 2009.

6. Conclusion et perspectives 2009

La mobilisation de l'ensemble des textes réglementant les conditions d'habitat permet le traitement de logements en cours de dégradation et inscrit la MOUS dans un rôle de prévention de l'insalubrité.

Dans un contexte du marché peu favorable où les situations souvent complexes et conflictuelles nécessitent des actions croisées, la MOUS SII a particulièrement développé son rôle de coordination et d'inter-médiation vis à vis de l'ensemble des acteurs.

Ainsi dans ce domaine, la MOUS constitue un outil d'accompagnement tant des politiques publiques que des ménages en difficultés.

En 2009, l'activité de la MOUS se développera aussi bien au niveau géographique que thématique

A compter de mars 2009, le Grand Lyon en lien avec la Ville de Lyon a confié le suivi de certains dossiers relevant du périmètre du Plan de Lutte contre l'Habitat Indigne. Ainsi 20 situations de logements diffus seront traitées sur les arrondissements du 1er, 3ème, 4ème, et 7ème de Lyon.

Par ailleurs, afin de renforcer la pertinence de l'action, il est proposé en 2009, de développer les réflexions et de mettre en oeuvre des actions autour des thèmes suivants :

- Renforcer le travail sur la qualité énergétique :
 - intervention en lien avec les dispositifs relatifs à la précarité énergétique
 - contribution aux réflexions sur l'évolution de la réglementation
- Contribuer à l'élaboration d'un dispositif de veille des immeubles dégradés dans le but :
 - d'une transformation parc social (dispositif à renforcer)
 - d'une vigilance sur les immeubles à risque
- Contribuer aux actions à l'encontre des nouvelles formes de marchands de sommeil
- Contribuer à la réactivation de l'information sur le droit du locataire à un logement décent et sur les modes d'accès au droit.

Hors Grand Lyon, un travail sera mené dans le but de développer l'information aux maires sur la réglementation et les modes de traitement de l'habitat indigne.