

L'Appel

de l'abbé Pierre  
1954 - 2024

70 ans



FONDATION  
**Abbé Pierre**

# Agence Île-de-France **Espace Solidarité Habitat** Bilan d'actions **2023**





## NOS FONDEMENTS

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

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

### Espace Solidarité Habitat

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

### Délégation Générale

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

[www.fondation-abbe-pierre.fr](http://www.fondation-abbe-pierre.fr)

### NOS PARTENAIRES FINANCIERS



MAIRIE DE PARIS 

### NOS PARTENAIRES OPÉRATIONNELS

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

## Sommaire

**P.1 INFORMER, ACCOMPAGNER ET  
INTERPELER EN FAVEUR DU DROIT  
AU LOGEMENT**

**P.5 CHIFFRES CLÉS 2023**

**P.7 PRÉVENIR LES EXPULSIONS**

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

**P.15 DÉFENDRE LES DROITS DES  
PERSONNES EN HÔTEL, FOYER,  
HÉBERGEMENT, LOGEMENT  
D'INSERTION**



## 2023 Bilan d'actions

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

## Informer, accompagner et interpeler en faveur du droit au logement



© Fondation Abbé Pierre

Laure et Saïda à l'accueil de l'ESH.

### ACCUEILLIR ET ACCOMPAGNER

Confrontés à un phénomène de judiciarisation croissante de la société, à une imbrication des difficultés sociales et juridiques entre elles (problèmes de santé, perte d'un emploi, rupture familiale, difficulté d'accès aux droits sociaux...), à une multiplicité d'acteurs et de dispositifs, et à un droit du logement complexe, technique, qui s'est malheureusement

durci avec la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, les ménages mal logés peinent légitimement à connaître et faire reconnaître leurs droits. Que défendre ? Après de qui ? Comment ?

Sans se substituer au « droit commun », l'ESH soutient au plan social et juridique les ménages parisiens en situation de précarité confrontés à des difficultés de maintien, dans leur logement ou structure d'hébergement, ou à des conditions d'habitat indigne.

L'ESH propose divers appuis. Accueillir, comprendre les besoins et les adresser aux bons interlocuteurs est la première de ses missions. **L'accueil répond (au téléphone et en physique) à plus de 5 000 sollicitations en moyenne par an**. Plus de 60 % d'entre elles ne relèvent pas directement de notre champ d'action : hors Paris intramuros et/ou sans lien direct avec une procédure d'expulsion locative ou une situation de désordres dans le logement, il s'agit souvent de demandes d'accès à un logement ou à un hébergement, de demandes d'aide pour constituer un recours amiable au titre du Droit au Logement Opposable (DALO)... La figure de l'abbé Pierre induit nombre de personnes en situation de précarité locative à frapper à notre porte pour trouver un endroit où vivre. Les accueillantes sociales de l'ESH œuvrent à réorienter au mieux ces sollicitations, urgentes et désespérées. L'ESH s'oblige à ne jamais opposer une simple fin de non-recevoir et élabore au contraire la réorientation la plus fine possible pour chacune.

C'est d'ailleurs dans cette optique que les accueillantes sociales sollicitent des **rencontres avec**

**d'autres structures associatives tout au long de l'année, afin d'élargir la base de données de l'ESH.** Cette démarche complète le travail d'écoute des ménages, primordial pour appréhender les situations dans leur singularité et les demandes qui en émergent. Néanmoins, il est fréquent que les personnes aient déjà engagé toutes les actions requises (dépôt et actualisation de la demande de logement social, recours DALO, demande de labellisation d'Accord pour le Relogement des Publics Prioritaires (ARPP), veille sur le site Loc'Annonces, demande auprès du Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) etc.) et que la seule réponse qui s'impose soit la suivante : attendre, encore. Si ce constat d'échec de la politique actuelle du logement demeure probablement l'une des dimensions les plus délicates de l'accueil, il est un rappel quotidien de la nécessité de la vocation d'interpellation de la Fondation Abbé Pierre dans laquelle s'inscrit, à son échelle, la mission d'accueil de l'ESH. La gestion du stress et des émotions difficiles est une composante essentielle du travail des accueillantes sociales, souvent confrontées à des personnes fragilisées psychologiquement par leur situation. Les bonnes nouvelles (relogement, décisions de justice favorables, etc.) en sont d'autant plus précieuses et fêtées comme telles à chaque fois.

En 2023, cette mission d'accueil a été profondément réorganisée dans une perspective de renforcement et d'étoffement avec le recrutement de deux accueillantes sociales en CDI. **Des rendez-vous d'accueil individuel renforcé ont été mis en place afin d'aider les personnes suivies par les chargé.e.s de mission dans la réalisation de démarches** telles que : la demande de logement social ou l'actualisation de celle-ci, le recours initial DALO, l'ouverture de comptes en ligne afin de candidater sur les sites des bailleurs sociaux, la constitution de dossiers d'aide juridictionnelle...

En cas de besoin d'information juridique des ménages, l'ESH mobilise l'expertise de ses partenaires : l'ADIL et l'association Droits et Habitat (ADH), qui effectuent, en ses murs, des permanences juridiques téléphoniques et physiques.

L'aide aux démarches et la coordination des interventions juridico-sociales sont intégrées dans la mission d'accompagnement de l'ESH. **6 chargé.e.s de mission, travailleurs sociaux, juristes et urbanistes de formation, assurent ce travail au quotidien, en liens étroits avec l'appui des avocats de notre ré-**

**seau et de nos 26 bénévoles.** Ces derniers sont notamment présents aux côtés d'ADH pour effectuer les entretiens en permanences juridiques toutes les semaines. Ils assurent également les relances téléphoniques, des permanences DALO, des accueils individuels renforcés ou des accompagnements extérieurs (par exemple pour un dépôt de plainte au commissariat, une visite de logement, etc). Parmi ces bénévoles enfin, l'ESH compte 8 architectes et ingénieurs en bâtiment missionnés pour réaliser des visites à domicile, objectiver et qualifier les désordres au sein des logements des ménages accompagnés et rédiger un rapport technique.

### La place des bénévoles au sein de l'ESH

Par leur disponibilité et leur implication, les **26 bénévoles** permettent un accueil respectueux et bienveillant des personnes reçues, facilitent la lutte contre les logements non décents et indignes ou décuplent la représentation locale de la Fondation.

En 2023, 2 407 heures d'interventions ont ainsi été effectuées, soit une **moyenne de 218 heures mensuelles** sur 11 mois ou **300 jours par an.**

L'accompagnement sociojuridique proposé par l'ESH ne se résume pas à des démarches conseillées ou effectuées avec les ménages. **Le temps de la relation est capital.** On note d'ailleurs un accroissement continu de la durée d'accompagnement. **L'instauration d'un lien de confiance avec chaque personne, la levée des résistances, autant que faire se peut, fait partie intégrante de notre mission.** Cela implique une écoute bienveillante et active, et une totale disponibilité. En effet, l'angoisse, les sentiments de honte et d'impuissance causés par la procédure d'expulsion ou l'habitat indigne s'avèrent souvent paralysant pour les personnes concernées. D'autres blocages, telles que la barrière de la langue, l'éloignement des dispositifs de droit commun ou les fragilités psychologiques entravent leur compréhension et leur implication. Ainsi la mobilisation des ménages (rassurer, relancer, alerter) est-il un travail de tous les instants, difficilement quantifiable et pourtant indispensable à la réussite des démarches entreprises.

## MOBILISER ET RENFORCER LE POUVOIR D'AGIR

### Développer les ateliers collectifs

Conformément au 1<sup>er</sup> axe stratégique de la Fondation Abbé Pierre « Mobiliser et faire entendre la voix des mal-logés pour transformer ensemble la société », l'ESH a mis en place des sessions d'information collective à l'attention des ménages accueillis. Celles-ci permettent d'appréhender par le concret le sujet de la recherche de logement (demande de logement social, cotation, Loc'annonces etc.) et de la procédure d'expulsion (audience auprès du juge, convocation au commissariat, intervention du commissaire de justice etc).

337 ménages ont ainsi été réunis pour s'informer, questionner, interpeler mais aussi partager leurs retours d'expérience.

### Développer la logique de capacitation

Le renforcement de la logique de capacitation des ménages s'est également traduit en 2023 par la constitution d'un groupe mobilisation, composé de 10 ménages accompagnés par l'ESH, prêt à engager, avec le soutien de l'ESH un certain nombre de projets :

- La rencontre avec la représentante du Défenseur des droits pour évoquer les situations d'attente anormalement longue d'un logement social et le sentiment de discrimination ;
- La rédaction et mise en forme de 5 récits de vie, avec l'appui d'un tiers écrivain, afin de faire coexister et croiser ces parcours d'hommes et de femmes marqués par l'expérience de la procédure d'expulsion locative ;
- La formation à la prise de parole en public et à l'élaboration d'un récit collectif sur la base d'histoires individuelles par l'association CapaCités. Cette dernière a parallèlement formé l'équipe salariée de l'ESH au changement de posture et à la mobilisation de techniques d'animation particulières inhérentes à la mobilisation de l'intelligence collective.



© Fondation Abbé Pierre

*Virginie participe aux ateliers collectifs, qui lui font du bien. Grâce aux échanges avec les autres, elle y a trouvé du réconfort.*

## INTÉGRER LES VULNÉRABILITÉS DANS L'ACCOMPAGNEMENT AUX DROITS

La précarité locative est source de grande souffrance psychique. Cette dernière, souvent cumulée à d'autres problématiques, impacte la capacité des ménages à se mobiliser. Face au stress, à l'angoisse de perdre leur logement, certains « disparaissent » littéralement, ne répondant plus aux nombreuses sollicitations qui leur sont adressées. Une attitude qui se retourne alors contre eux, au prétexte qu'ils seraient « négligents », ou encore de « mauvaise foi ». D'autres au contraire vont sur-solliciter les acteurs, les dispositifs, démultiplier les démarches et générer ce faisant des effets contreproductifs... Cette question de la souffrance des ménages en précarité locative a notamment abouti à la mise en place d'une permanence d'écoute et de soutien psychologique depuis 2019 avec l'association Soutien Insertion Santé (SIS). Elle permet aux personnes

accueillies de nommer et déposer cette souffrance auprès d'une psychologue aguerrie. En 2023, 21 ménages ont bénéficié de ce soutien.

Ce sujet, fortement porté par l'ESH, a été largement partagé auprès de nos partenaires, parisiens et franciliens. Nous avons participé à l'Alliance Santé Logement lancé par l'ARS où un groupe de travail a été monté, dédié à l'étude des liens entre santé et expulsion locative. Celui-ci va certainement déboucher sur le lancement d'une recherche action pour mieux cerner les enjeux de santé dans le cadre des procédures d'expulsion locative, mais aussi d'identifier des leviers d'action afin de mieux les prendre en compte. L'ESH a également participé à différents temps de sensibilisation et de journées d'échange sur ces questions (journée nationale RAPPEL, rencontre du pôle santé mentale de la Ville de Paris, intervention à l'éclairage régional de l'agence Hauts-de-France, intervention à la journée prévention des expulsions organisée par la DRIHL etc).



© Yann Levy / Fondation Abbé Pierre/ Encrage

## **PARTAGER SON EXPERTISE, CONTRIBUER À LA RÉFLEXION PUBLIQUE ET INTERPELER**

La mission de l'ESH dépasse le seul accompagnement des personnes mal logées ou faisant l'objet d'une procédure d'expulsion. Le travail de terrain permet de visibiliser les réalités vécues par les ménages, de toucher du doigt les limites des dispositifs existants, de renforcer la connaissance sur ces problématiques et *in fine* de suggérer des améliorations des politiques publiques.

En 2023, l'ESH a activement participé à la réalisation d'une [étude](#) dédiée aux étudiants logés en résidence CROUS et faisant l'objet d'une procédure d'expulsion (Cf. chapitre « Défendre les droits des personnes en hôtel, foyer, hébergement, logement d'insertion »).

L'ESH s'est également saisi du sujet récurrent des désordres au sein du parc social. Cette tendance observée au sein de nos permanences, relativement récente et à la hausse, se double d'un sentiment de particulière difficulté à désigner ces désordres tout d'abord, mais aussi à les faire reconnaître et à les solutionner de manière effective et « rapide ». 64 situations ont ainsi été investiguées, suivies par l'ESH, et divers partenaires ont été rencontrés parallèlement, parmi lesquels la Direction du Logement et de l'Habitat et le service technique de l'habitat de la Ville de Paris, les ADIL de Paris, de Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne, les bailleurs Paris Habitat et Emmaüs Habitat ou encore le service solidarité logement de la Ville de Trappes et la direction de l'habitat durable de la Ville de Saint-Denis.

Enfin, l'ESH a rédigé une note d'intention de recherche sur le sujet de la précarité locative et de la santé psychique : peu documenté et objectivé en termes de données scientifiques, celui-ci laisse les personnes concernées comme les acteurs en charge d'intervenir sur leur situation démunis. Comment les appréhender, à partir de quel moment et sur la base de quel élément tangible reconnaître une vulnérabilité psychique ? Jusqu'où et comment les prendre en considération dans le cadre des procédures d'expulsion ? Quel référentiel commun pourrait-on imaginer à l'échelle d'un territoire pour intégrer cette dimension dans nos pratiques ?

L'ESH travaille toujours en étroite collaboration avec les services de l'État et la Ville de Paris en faveur de la prévention des expulsions et de l'habitat digne/décent. Il siège au sein de diverses instances telles que le comité de suivi de la Charte départementale de prévention des expulsions, la commission de concertation des actions de préventions des expulsions locatives (CCAPEX), la commission de coordination de la conférence du logement de Paris, le comité technique attaché au comité de pilotage du PDLHI de Paris. Depuis novembre 2023, l'ESH est également membre signataire de la charte du nouveau SLIME parisien en qualité de signalant.

## Chiffres clés 2023



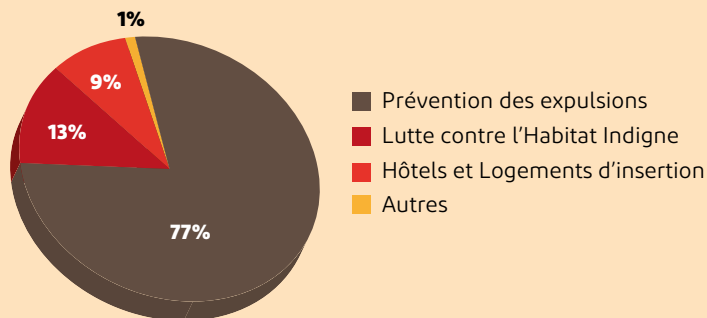
- **5 055 ménages** conseillés et/ou accompagnés par l'ESH
- **3 104 personnes** informées et orientées par l'accueil
- **2 148 appels** assurés dans le cadre de la permanence juridique téléphonique
- **2 133 rendez-vous** assurés dans le cadre de la permanence juridique
- **1 491 ménages** accompagnés socio-juridiquement par l'ESH
- **729** nouvelles situations suivies

### PROFILS DES MÉNAGES REÇUS À L'ESH

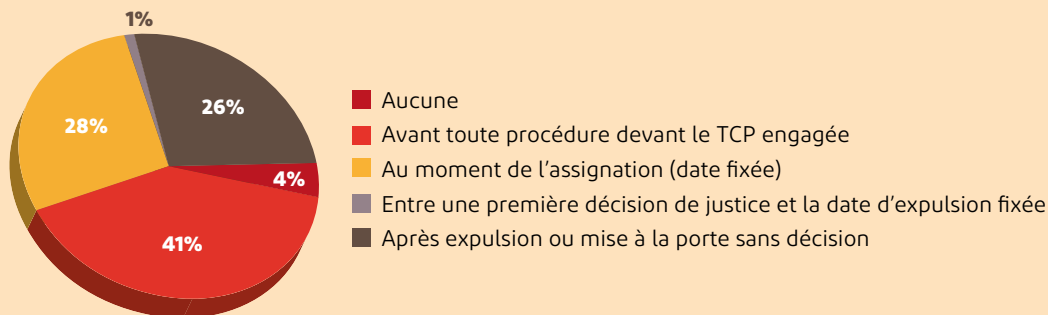
- **56 %** de femmes, âge moyen de 53 ans, **48 %** de personnes seules, **23 %** de familles monoparentales
- **39 %** occupent un emploi
- **48 %** sont locataires dans le parc privé / **42 %** dans le parc public
- **55 %** des ménages ont un loyer compris entre 500 € et 1000 €
- **24 %** attendent un logement social depuis plus de 10 ans
- **49 %** ont une cotation de plus de 25 points

## Actions entreprises et résultats obtenus

### RÉPARTITION DES SITUATIONS PAR SECTEUR



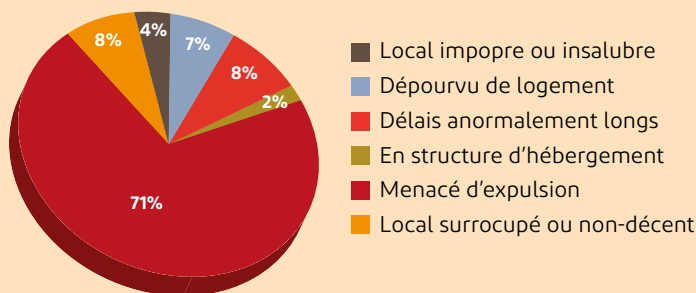
### ÉTAT DE LA PROCÉDURE AU MOMENT DE LA SAISINE DE L'ESH PAR LES MÉNAGES EN SITUATION D'EXPULSION



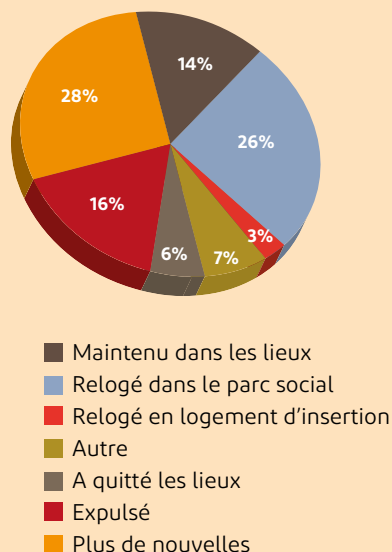
## Chiffres clés 2023

- **28,4 mois** : durée moyenne d'accompagnement
- **58** visites à domicile réalisées, en attente ou demandées auprès des architectes bénévoles de l'ESH
- **45** saisines du STH
- **57** saisines de la CCAPEX
- **591** démarches enregistrées au titre du DALO-DAHO

### LES CRITÈRES MOBILISÉS POUR LES DOSSIERS DALO



### LES RÉSULTATS OBTENUS POUR LES DOSSIERS AVEC FIN DE SUIVI EN 2023



### LES RÉSULTATS OBTENUS PLUS GLOBALEMENT POUR LES MÉNAGES EN 2023

- **34** maintiens dans le logement et **104** relogements obtenus, dont 70 dans le parc social
- **60** expulsions réalisées avec le concours de la force publique, et 7 « auto-expulsions »
- **140** décisions de justice obtenues, 85 procédures engagées devant le JEX
- **4** recours initiés pour contester la décision de la COMED
- **178** ménages conseillés pour déposer un recours injonction auprès du TA dans le cadre du DALO
- **58** recours indemnitaires DALO engagés



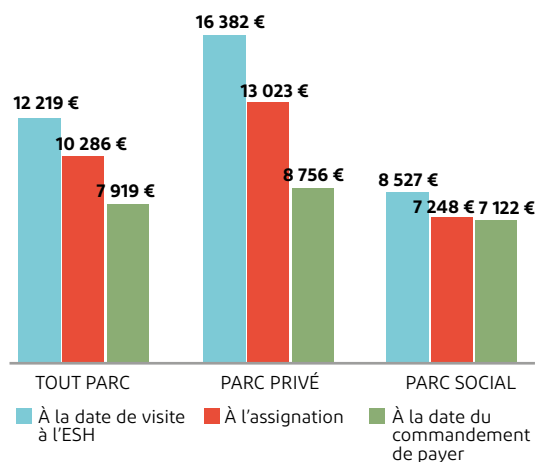


© Yann Levy / Fondation Abbé Pierre/ Encrage

## Prévenir les expulsions

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

### DES DETTES ÉLEVÉES ET UN NOMBRE D'EXPULSIONS PARTICULIÈREMENT IMPORTANT



Les ménages en impayés locatifs représentent l'essentiel des nouveaux ménages accueillis et accompagnés. La problématique des expulsions locatives demeure la plus importante, essentiellement motivée par des impayés de loyers aux montants relativement conséquents. 28 % nous contactent après une première décision de justice, dont 9 % en toute fin de procédure (après commissariat, CFP accordé, expulsion fixée) soit une légère augmentation du nombre de sollicitations en « bout de course », qui rendent l'accompagnement sociojuridique plus restreint et compliqué. La part de ménages venus pour une problématique d'expulsion locative et issus du parc social est plus élevée qu'en 2022. Ces impayés ont pour principale origine un aléa des ressources en raison d'emplois, précaires, ou de problèmes de santé qui ont fait basculer les personnes en situation de plus grande précarité.

**En 2023, 60 ménages ont fait l'objet d'une expulsion** de leur logement avec le concours de la force publique, et 7 ont pris le parti de quitter d'eux-mêmes leur domicile, sachant qu'une date d'expulsion avait été arrêtée par la police. 66 % de ces ménages étaient reconnus DALO, 36 % étaient issus du parc social et 64 % du parc privé (en 2022 on dénombrait 68 % de ménages issus du parc privé, et 78 % en 2021). Autrement, l'ESH voit une tendance à la hausse des ménages expulsés issus du parc social.

## **DES DYSFONCTIONNEMENTS RÉPÉTÉS DES DISPOSITIFS DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS ET DE RELOGEMENT**

### **Des procédures d'expulsion engagées à l'encontre de femmes victimes de violences conjugales**

Cette année encore, l'ESH a été conduit à soutenir des femmes victimes de violences conjugales, confrontées à des difficultés de maintien pour « troubles de jouissance ». Ainsi de Mme B., locataire chez un bailleur social et menacée d'expulsion en raison d'un conflit de voisinage. Ce conflit a débuté alors qu'elle subissait de graves violences de la part de son ex-compagnon dans son logement, générant une première procédure d'expulsion pour trouble et pour une dette. Le bailleur a été débouté sur le motif du trouble et le juge a mis en place un échéancier concernant la dette. Malgré le respect de l'échéancier, le bailleur a néanmoins poursuivi la procédure et Madame, représentée par une avocate de notre réseau, a dû contester le commandement de quitter les lieux devant le Juge de l'exécution pour stopper la procédure. Le conflit de voisinage ayant persisté, Madame a de nouveau été assignée pour troubles, et pour une dette qu'elle conteste. Madame a interjeté appel. Mme est demandeuse de logement social mais n'a reçu, à ce jour, aucune proposition de relogement.

### **Des ménages vulnérables expulsés et non protégés**

Parmi tous les ménages expulsés de leur logement en 2023, **49 % des ceux reconnus DALO/DAHO et/ou vulnérables n'ont pas été mis à l'abri et se sont ainsi retrouvés à la rue sans autre alternative.**

*Madame T., mère de jumelles âgées de 18 ans, était en litige avec son bailleur suite à des impayés locatifs en raison d'augmentations conséquentes non justifiées du loyer (de 900 à 1500 euros). Madame n'ayant plus été en mesure de régler, une dette s'est constituée. Le bailleur s'est alors montré violent. Il a installé une caméra face au logement pour observer les mouvements de la famille, a coupé l'électricité dans l'appartement à plusieurs reprises, injurié, menacé et harcelé Madame et ses filles dans les parties communes. À l'issue de ce harcèlement quotidien, Madame a accepté, sous la contrainte, de signer un congé pour libérer les lieux. Le bailleur l'a assignée en expulsion sur cette base. Ne recevant plus son courrier, elle n'a pas été représentée lors de l'audience. La résiliation du bail a été constatée par un jugement en date du 25 novembre 2022 et des indemnités d'occupation ont été fixées à hauteur de 2 000 euros à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021. La famille a été très impactée par la situation et ces violences subies. En mars 2023, une plainte a été portée au Procureur de la République et une demande de surpondération pour événements graves a été faite à la DLH. Ces démarches n'ont pas été suivies d'effet. Faute de solution de relogement pour elle et ses deux filles, Madame s'est maintenue dans les lieux malgré l'incapacité de s'acquitter des indemnités d'occupation et les violences subies. Elle a été expulsée avec ses filles en août 2023, sans aucune proposition de mise à l'abri, alors même qu'un recours DALO était en cours d'instruction et que de nombreuses interpellations avaient été réalisées auprès du Commissariat et de la Préfecture de Police.*

L'année 2023 a été marquée par la fin progressive de l'application de la circulaire du 26 octobre 2012 dite Valls/Duflot, demandant aux préfets de ne pas procéder à l'expulsion des ménages reconnus prioritaires DALO, tant qu'un relogement ne leur a pas été proposé. Cet impératif avait été réaffirmé par l'instruction du gouvernement du 6 février 2015, relative au plan d'action 2015 pour le logement des bénéficiaires du droit au logement opposable, puis par l'instruction aux préfets du 22 mars 2017, relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives. En pratique, cela se traduisait, a minima, par une proposition de mise à l'abri en cas d'expulsion réalisée avant le relogement pérenne. La mise à l'abri en hôtel permettait de garantir une non remise à la rue des ménages prioritaires et une accélération de leur relogement.

*Monsieur C., âgé de 70 ans, est suivi par l'ESH depuis 2021. Sa procédure d'expulsion touchait à sa fin, sans que nous ayons pu obtenir de solution de relogement. Le concours de la force publique avait été octroyé depuis le mois d'avril 2023. Monsieur a de nombreux problèmes de santé, il est reconnu handicapé à + de 80 % et subit régulièrement des interventions médicales lourdes. Malgré nos nombreuses interpellations, Monsieur a été expulsé en octobre 2023, avec une mise à l'abri de 15 jours en hôtel, très éloigné de Paris et de ses lieux de soins quotidiens. Monsieur a fait plusieurs malaises à l'hôtel, où il a attrapé une pathologie aggravante. A l'issue des 15 jours, la mise à l'abri n'a pas été reconduite et Monsieur a été mis à la porte. Il a contacté le 115, sans aucune solution. Sa santé s'est particulièrement dégradée, et les médecins ont imputé en partie l'aggravation au choc de l'expulsion et à l'errance que cela a produit par la suite.*

## **S'ADAPTER À UN CONTEXTE PLUS RÉPRESSIF À L'ENCONTRE DES LOCATAIRES : INTÉGRER LES IMPACTS DE LA LOI VISANT À PROTÉGER LES LOGEMENTS CONTRE L'OCCUPATION ILLICITE DU 27 JUILLET 2023**

L'adoption et la promulgation de la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a rebattu bon nombre de cartes en matière d'expulsion locative. Parmi les mesures les plus importantes : une accélération de la procédure et un raccourcissement de tous les délais avant audience, l'ajout d'une clause résolutoire obligatoire à tous les contrats en cours et nouvellement conclus, de nouvelles conditions particulièrement restrictives pour obtenir des délais de paiement (notamment la condition de reprise intégral du loyer courant avant l'audience), la possibilité de suppression des délais pour quitter les lieux en cas de « mauvaise foi » du locataire, une criminalisation des ménages du parc privé qui se maintiennent après une décision de justice définitive avec l'instauration d'un nouveau délit passible d'une amende pénale. Depuis la validation quasi-totale de la loi par une décision du 26 juillet du Conseil Constitutionnel, l'ESH s'est attelé à analyser cette loi et ses nouvelles dispositions avec les avocats de son réseau pour mieux en comprendre les applications et en limiter les effets négatifs.

Un comité de suivi a été institué qui s'attache à répertorier les décisions survenues postérieurement à la loi et étudier les interprétations jurisprudentielles qui sont faites des nouvelles dispositions par les magistrats. Ce comité de suivi « parisien » permet de mettre ensuite en regard les nouvelles interprétations et pratiques avec celles observées au niveau francilien (via l'Agence Île-de-France) et au niveau national (via le réseau ADLH). Ce travail se poursuivra tout au long de l'année 2024.

## **DES DÉLAIS TROP LONGS ET DES DYSFONCTIONNEMENTS DANS L'INSTRUCTION DES RECOURS DALO**

L'année 2023 a vu la reprise des rencontres du comité de veille DALO 75, coanimées par la FAS Île-de-France et l'ESH. Cette instance est l'occasion pour les partenaires associatifs de se rassembler afin de mettre en commun les évolutions de pratiques de la COMED de Paris et de réaffirmer l'application stricte du droit au logement opposable, telle que prévu par la loi du 5 mars 2007.

L'ESH constatait déjà en 2022 les absences de notification d'enregistrement des recours, l'allongement des délais de traitement des recours ainsi qu'un durcissement des pratiques de la commission DALO de Paris. Cette année, l'allongement des délais de traitement a battu des records, certains ménages accompagnés à l'ESH ayant attendu 8 mois avant de recevoir la notification de leur reconnaissance prioritaire DALO... Les demandes de pièces injustifiées (notamment sur l'apurement des dettes) ou de justificatifs déjà versés au recours initial sont toujours observées. Enfin, plusieurs ménages ont eu la curieuse surprise de voir leur recours gracieux, adressés après un refus de la COMED, directement requalifiés en primo recours, et traités comme tels, sans autre forme ni information.

## **Des refus de logement qui impactent négativement la reconnaissance PU DALO**

Les refus de logement, constitués même en cas d'absence de réponse au courrier de proposition (qui s'explique parfois par des difficultés matérielles des ménages), ont une forte incidence sur les recours DALO. Les COMED ont en effet tendance à se fonder sur les décisions de dépriorisation pour rejeter les demandes de recours amiables DALO. Pourtant,

saisi de la question de la légalité de cette pratique de « dépriorisation » de la Ville de Paris, le Tribunal administratif a pu confirmer son absence de fondement légal (TA de Paris, 22 septembre 2022, n° 2123445). **Cette année encore, plusieurs dossiers DALO ont été rejetés du fait d'un refus préalable de logement et d'une dépriorisation de la demande de logement social.** Pour les ménages d'ores et déjà reconnus prioritaires PU DALO, une procédure de « caducisation » de la priorité existe, qui implique un renvoi vers la COMED pour un réexamen du recours, et la prise de décision de perte de la reconnaissance DALO. Cette décision peut naturellement être contestée devant le juge administratif. Cependant, il arrive que la dépriorisation soit actée directement par les services de la Préfecture, sans en informer le ménage, du seul fait d'un refus ou absence de réponse à une proposition sur le contingent DALO. Ainsi, lors d'une interpellation auprès des services de la Préfecture, un chargé de mission a-t-il été informé que « le fait pour les demandeurs de ne pas se rendre joignables est assimilé à un refus de proposition » et que le ménage concerné ne recevait pas de nouvelles propositions dans « l'immédiat » car il avait été directement dépriorisé, sans autre procédure ni notification. Cette pratique arbitraire, ne reposant sur aucune décision, ne permet pas au ménage d'être informé de cette dépriorisation ni de faire valoir un quelconque droit de recours.

L'ESH continue de se mobiliser afin d'interpeler la COMED ainsi que les services de la Préfecture sur ces dysfonctionnements d'instruction qui fragilisent l'accès au droit des ménages. Nous rappelons notre attachement au droit de recours des administrés, qui doivent être nécessairement informés des droits qu'ils perdent, connaître le motif de ces fins de droits et être en capacité de les défendre en faisant valoir leur justification auprès des autorités compétentes.



© Yann Levy / Fondation Abbé Pierre / Encrage

## Lutter contre l'habitat indigne

Accompagner des ménages vivant dans des conditions d'habitat indigne consiste à les informer, leur faire prendre conscience de leurs droits et, surtout, les soutenir dans la durée pour les faire valoir. Cette thématique juridique est complexe : elle nécessite d'élaborer puis de respecter une stratégie ad hoc, adaptée à chaque situation (procédures devant les tribunaux civils et pénaux à l'encontre des bailleurs, ou procédures devant les tribunaux administratifs lorsque la puissance publique laisse perdurer des situations d'inconfort extrême ou de danger avéré). L'orientation des ménages concernés vers un avocat du réseau de l'ESH s'avère essentielle. En 2023, **193 ménages en situation d'habitat indigne ont été suivis, dont 44 nouveaux. 62 logements ont fait l'objet d'une procédure administrative.**

Les démarches entreprises par l'ESH auprès des autorités administratives (Service Technique de l'Habitat, Agence Régionale de la Santé, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) aboutissent souvent à la prise d'arrêtés ayant une portée obligatoire et ouvrant des droits au profit des occupants. **36 logements ont fait l'objet d'un arrêté** au titre du traitement de l'insalubrité ou de la mise en sécurité en 2023. Plus de la moitié d'entre eux concerne une mise en demeure de faire cesser l'occupation aux fins d'habitation. **10 ménages ont été relogés**, dont la moitié dans le cadre du DALO.

Nbre de situations conseillées et accompagnées par l'ESH au titre du LHI en 2023	Nbre de situations signalées et suivies par l'ESH auprès du STH en 2023	Nbre de situations signalées par le STH auprès de l'ESH en 2023
<b>193, dont :</b>	<b>60 dont :</b>	<b>13, dont :</b>
7 arrêtés remédiables	20 nouvelles situations	4 suivis mais 2 d'entre eux ont renoncé ensuite à l'accompagnement
4 arrêtés irrémédiables	10 dossiers clôturés	7 personnes n'ont jamais répondu aux appels
22 arrêtés pour local impropre par nature à l'habitation	50 dossiers en cours	
2 arrêtés pour danger imminent pour la santé		
1 arrêté de mise en sécurité avec interdiction temporaire d'habiter		

Depuis 2016, l'ESH a noué un partenariat avec le STH de la Ville de Paris. La convention porte sur le repérage des situations et l'accompagnement des ménages reçus pour lesquels le STH est intervenu. Elle permet une évaluation, ou une réévaluation, ainsi qu'un suivi régulier et approfondi des situations d'habitat indigne afin de mobiliser les leviers juridiques adaptés en fonction de l'origine et de l'évolution des désordres constatés. **60 personnes ont été suivies dans ce cadre, dont 20 nouvelles.** Ce partenariat a également permis de nourrir la réflexion et les échanges sur les sujets de mise en œuvre des procédures adaptées, notamment au sujet de l'appréciation du caractère impropre à l'habitation d'un logement, de contrôle du respect des mesures de police administrative par le bailleur, de sanction de la violation du règlement sanitaire départemental. L'ESH a également partagé ses préoccupations quant au « régime » des invitations formulées par le STH, qui ne permettent pas, une fois adressées, d'être suivies ni susceptibles d'enclencher systématiquement, en cas de non action du bailleur, des interpellations plus fermes. Il incombe ainsi aux locataires concernés, qui ne voient pas d'amélioration, d'initier une nouvelle procédure de signalement et de supporter les délais supplémentaires afférents.

En 2023, l'ESH a également poursuivi son **travail de mobilisation des acteurs** par le biais d'organisation de formations sur le sujet de l'habitat indigne. Ainsi, des interventions sont-elles intervenues auprès de bénévoles de structures associatives, de réseaux d'acteurs engagés en faveur de l'accès aux droits liés à l'habitat. L'ESH accorde enfin une importance particulière à la **sensibilisation du grand public** par le biais de la médiatisation des situations d'habitat indigne, avec l'accord ou à la demande des occupants. Il a également eu l'occasion d'intervenir auprès de

collégiens, dans le cadre d'échanges autour du film « Le marchand de sable ».

## L'ACCOMPAGNEMENT AU PLAN ADMINISTRATIF POUR DÉNONCER ET RÉGLER LES DÉSORDRES

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

En cas d'urgence à intervenir ou de désaccord avec les pouvoirs publics, l'ESH se déplace au domicile des ménages afin de constater les désordres, directement ou en mobilisant son réseau d'architectes et ingénieurs bénévoles. En 2023, **26 visites à domicile** ont été effectuées par ces derniers, conduisant à la rédaction de rapports. Ceux-ci sont versés dans le cadre des procédures judiciaires engagées : ils permettent parfois au juge d'ordonner une expertise, de qualifier le caractère non-décent d'un logement, de condamner le bailleur à payer au locataire des dommages et intérêts ou l'obliger à faire des travaux. Par ailleurs, 22 visites à domiciles ont été demandées ou sont en cours de réalisation fin 2023.

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

Par ailleurs, **l'interdiction de remettre en location les logements** ayant fait l'objet d'un arrêté d'interdiction d'occupation **n'est pas toujours respectée.** Les bailleurs peu scrupuleux veillent à ne pas faire signer de bail et à limiter les preuves à leur

encontre. Certains vont même plus loin, en faisant signer un bail commercial aux nouveaux locataires, qui, pour la plupart, sont des ménages vulnérables et précaires, dont la première préoccupation est d'avoir un toit au-dessus de la tête. Il est également fréquent que les bailleurs continuent **d'encaisser les loyers et ne respectent pas leur obligation de relogement, même s'ils sont propriétaires de plusieurs biens**. Ainsi l'ESH a-t-il pu accompagner le STH lors d'une visite de contrôle d'un immeuble, suite à la prise d'un arrêté de traitement de l'insalubrité remédiable sur les parties communes. Le STH nous avait informés de l'encaissement des loyers par certains co-propriétaires malgré l'interdiction prévue par l'arrêté. Le porte a porte a permis de faire cesser ces agissements et le remboursement des loyers indûment versés, pour l'une des occupantes.

De surcroît, l'obligation de relogement à la charge du bailleur lors de la prise d'un arrêté pour local impropre à l'habitation, est souvent détournée. En effet, dès lors qu'un congé est délivré ou qu'une procédure d'expulsion est engagée par le propriétaire avant la prise de l'arrêté, l'autorité administrative lève l'obligation légale, remettant en cause « la bonne foi » de l'occupant. Quand elle n'est pas levée, le bailleur, de son côté, n'hésite pas à proposer des logements non-décents ou inadaptés à la situation du ménage victime... L'ESH veille ainsi à ce que les propositions adressées aux ménages soient sérieuses et pertinentes au regard de leurs besoins spécifiques.

L'ESH accompagne également des ménages qui constatent des désordres avant même leur entrée dans les lieux, au moment de l'attribution. Ainsi de la situation de Madame D, qui occupait une chambre en résidence étudiante présentant des désordres. Assignée pour une dette de 8 400 euros suite à des problèmes de santé, madame est expulsable quand un logement social lui est proposé en septembre 2022. Elle le visite mais déçante assez vite. L'installation électrique présente des dysfonctionnements, les revêtements muraux sont particulièrement vétustes, les murs sales, les faïences cassées, les sols abîmés, la ventilation inopérante, la plomberie défectueuse, certaines portes de placard cassées... Madame alerte l'ESH, qui organise une seconde visite en présence d'une chargée de mission. Celle-ci liste les désordres et saisit le bailleur en lui demandant d'être clair vis-à-vis de Madame quant à la nature et à la durée des travaux à engager. N'obtenant aucune réponse, Madame refuse par écrit et de manière très

motivée la proposition malgré le risque d'expulsion. Elle est immédiatement dépriorisée pour refus injustifié. Un premier recours est déposé, qui est rejeté. Un second recours intervient, parallèlement à une interpellation de la Direction du logement et de l'habitat de Paris, et Madame voit enfin son refus justifié. Elle recouvre son droit à accéder au logement social et finit par être relogée, en novembre 2023. Elle aura dû attendre plus d'un an.

## L'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES AUPRÈS DES JURIDICTIONS CIVILES

La procédure civile présente un double avantage : les décisions interviennent dans un délai relativement rapide et permettent de sanctionner financièrement le bailleur qui refuse d'assumer ses obligations.

En 2023, **12 procédures ont été engagées devant le juge du contentieux et de la protection** cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou, en défense, pour faire valoir des désordres dans le logement dans le cadre d'une procédure d'expulsion. Chaque fois, l'ESH a saisi le juge des rapports du STH et/ou rapport de ses bénévoles architectes en vue d'établir la réalité des troubles de jouissance dénoncés par les locataires. Parmi les ménages concernés, **6 ont pu obtenir des dommages-intérêts allant de 500 à 11 150 euros**, un maintien dans les lieux, un échéancier de la dette, une réduction des indemnités d'occupation de 30 %, une expertise judiciaire et/ou faire invalider un congé pour vente.

Dans certains cas malheureusement, le juge a résilié le bail sans prendre en compte les désordres présents dans le logement, et cela en dépit de l'article 1719 du Code civil qui précise : « (...) Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ».

## L'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES AUPRÈS DES JURIDICTIONS PÉNALES

La procédure pénale vise à faire reconnaître la culpabilité et à sanctionner les bailleurs peu scrupuleux, qui profitent du manque criant de logements accessibles et de la vulnérabilité de publics en difficulté d'accès au parc social ou privé décent par manque de ressources et de garanties ou de titre de

séjour. La loi « ELAN » a renforcé ce volet en aggravant les peines encourues par les « marchands de sommeil ».

**En 2023, 3 situations ont fait l'objet d'une plainte déposée par les occupants ou d'un signalement direct de l'ESH au Procureur de la République (2 plaintes et 1 signalement)**, notamment suite à des actes d'intimidation, menaces ou violences verbales des bailleurs. Toutefois, il est toujours aussi difficile pour les occupants de déposer une plainte auprès du commissariat, entretenant ainsi les pratiques abusives et illégales des marchands de sommeil. L'ESH poursuit néanmoins son objectif de voir **multiplier les sanctions pénales** à l'égard des propriétaires indécents et la Fondation Abbé Pierre ne manque pas de se constituer partie civile autant que nécessaire.

**La violation du règlement sanitaire départemental** constitue également une infraction de 4<sup>e</sup> classe depuis le décret du 29 juillet 2023, sanctionnée d'une amende de 750 euros. Partant, les victimes peuvent réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice subi devant le tribunal de police. L'ESH poursuit, en lien avec le STH, une stratégie d'accompagnement des ménages concernés afin de se constituer partie civile lors de l'audience en vue d'obtenir une condamnation financière des bailleurs mis en cause. Le STH a mis en place une politique d'information renforcée des victimes de cette infraction, grâce à courrier qui leur est systématiquement communiqué. En 2023, **4 ménages** ont ainsi été accompagnés devant le **tribunal de police** suite à une mise en demeure restée infructueuse.

## L'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES AUPRÈS DES JURIDICTIONS ADMINISTRATIVES

Les ménages suivis par l'ESH ne sont pas informés d'une éventuelle procédure de contestation de la validité d'un arrêté engagée par les bailleurs devant le juge administratif. Cela pose un vrai problème juridique étant donné que l'occupant du logement concerné par un arrêté en tire un intérêt direct et concret et a dès lors un intérêt à agir. N'étant ni informé ni convoqué, il se prive de la possibilité de faire valoir ses droits. Aussi, afin d'associer les occupants dans le cadre de cette procédure, l'ESH continue d'encourager les ménages à introduire un recours en tierce opposition devant le juge administratif, afin de contester leur exclusion de la procédure et éventuellement aboutir à l'annulation d'un arrêté. Mal-

gré la lenteur des procédures, le juge administratif a déclaré à plusieurs reprises recevables les recours en tierce opposition, mais en rejette encore certains et poursuit cette pratique de non-convocation des occupants dans le cadre de ce type de procédures.

## L'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES EN FAVEUR DE LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

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

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

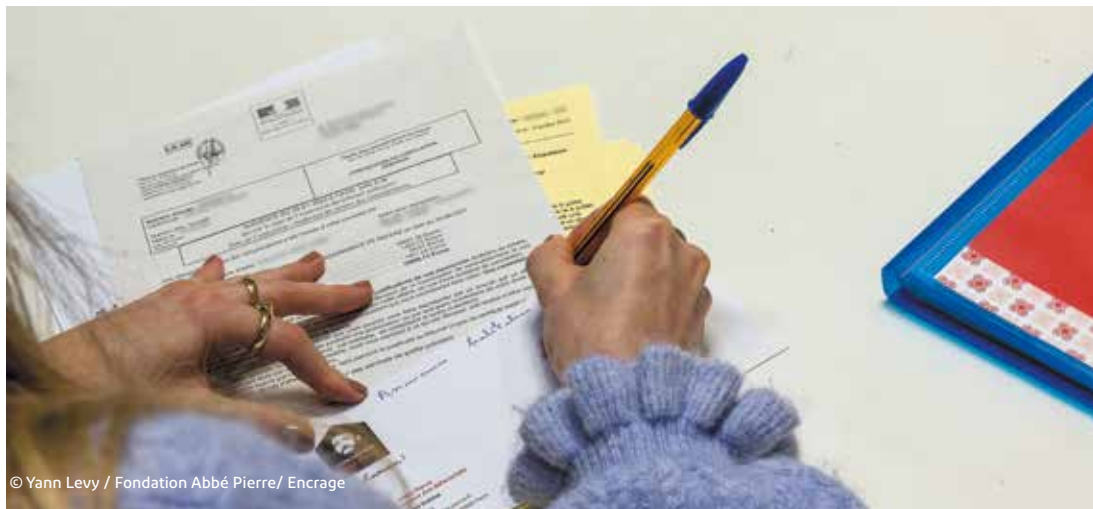
En février 2023 **l'ESH a signé la charte attachée au SLIME 75 et adresse en qualité de signalant des demandes de diagnostics sociotechniques**, depuis novembre 2022. 9 saisines ont ainsi été effectuées :

- 7 demandes émanent du secteur habitat indigne, dont 5 concernant le parc social ;
- 2 de la prévention des expulsions locatives, dont une concernant le parc social.



Il a été indiqué à l'ESH dans un second temps qu'aucun diagnostic sociotechnique ne saurait être réalisé au sein du parc social, la priorité étant donnée à l'éradication des situations de précarité énergétique au sein du parc privé. La DLH serait en revanche saisie des demandes de contrôle au sein du parc

social et solliciterait des informations auprès des bailleurs sociaux concernés. Cette règle écarte en revanche les ménages concernés de la possibilité de pouvoir s'appuyer sur un document tiers susceptible d'attester de la situation de précarité énergétique...



© Yann Levy / Fondation Abbé Pierre/ Encrage

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

En 2023, **128 ménages hébergés ont été accompagnés par l'ESH, dont 33 nouveaux dossiers**, sur l'ensemble du territoire parisien, soit une légère hausse au regard des années précédentes.

Les situations d'hébergement sont très variées : mises à l'abri ou hébergement (hôtel conventionné par le Samu Social, CHU, CHR), logements-foyers (résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, résidences étudiantes privées, pensions de famille, logements temporaires), intermédiation locative, résidences CROUS, hôtels payés au mois directement par les ménages...

La principale problématique rencontrée à l'ESH demeure celle des impayés. Les personnes reçues, endettées, font mention d'événements ayant provoqué un déséquilibre ponctuel ou durable de leur budget : perte d'emploi, perte du titre de séjour, séparation conjugale, problèmes de santé... D'autres situations rencontrées mettent en exergue, surtout dans le secteur de l'hébergement d'urgence, l'amalgame qui peut exister entre **fin de prise en charge et sortie des lieux. La méconnaissance par les mé-**

**nages occupants de leurs droits en la matière est importante.** Cela est d'autant plus grave concernant les troubles de jouissance du fait de problématiques de santé psychique et de l'inadaptation de la solution d'hébergement. L'importance de dossiers SIAO actualisés avec des préconisations adaptées permet de limiter le risque mais cela suppose qu'un travailleur social puisse assurer cette mission. Dans ces cas, l'orientation vers les services sociaux de la Ville de Paris et la saisine du DAHO sont deux tâches réalisées quasi systématiquement.

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

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

Dans le cadre des **procédures d'expulsion pour impayés**, des solutions amiables peuvent être trouvées

avec les structures gestionnaires par la mise en place de plans d'apurement ou la sollicitation du FSL maintien. Un travail de médiation avec le bailleur et de partenariat avec le travailleur social permettent souvent de maintenir le ménage dans l'attente d'un relogement. Cela s'avère beaucoup plus difficile en revanche lorsque la personne ne bénéficie pas d'accompagnement social au sein de sa structure, ou qu'elle est en conflit avec cet intervenant social, et ne s'est pas déjà tournée vers les services sociaux de la Ville de Paris.

La fin de prise en charge liée au dépassement des délais de la durée d'hébergement inscrite dans le contrat est un autre motif de rupture de droit. Certaines associations gestionnaires maintiennent des pratiques en la matière allant à l'encontre de la jurisprudence établie. Celle-ci reconnaît que **le dépassement de la durée maximale de séjour ne saurait faire partie des clauses de résiliation du contrat de location en résidence**, prévues à l'article L.633-2 du CCH<sup>1</sup>. Ce motif de dépassement des délais peut être couplé avec d'autres motifs tels que **le dépassement de l'âge**, indiqué dans le contrat, ou encore **l'hébergement de tiers** dans les résidences.

## L'ACCOMPAGNEMENT DES OCCUPANTS D'UNE CHAMBRE EN HÔTEL

Ce type d'occupation relève de deux réalités distinctes :

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

**Dans le cadre de l'hébergement d'urgence**, les ménages occupants peuvent avoir des difficultés à faire valoir leurs droits face à un hôtelier qui s'appuie sur le jeu d'acteurs complexe entre gérant, opérateur de réservation Delta et financeurs (département ou Etat). Deux problématiques intrinsèquement liées

peuvent être repérées : celle des droits dans le cadre de l'occupation des lieux (respect de la vie privée, problèmes techniques au sein de l'hôtel, désordres, présence de nuisibles...) et celle du maintien dans les lieux, avec des changements d'hôtel qui peuvent être décidés par l'organisme financeur ou faire suite à la demande d'un gérant dans le cadre de conflits avec les occupants. Face aux gérants, il est toujours difficile pour ces derniers de faire valoir leur version des faits. L'ESH les appuie dans cette démarche. La non continuité de l'hébergement (c'est-à-dire la remise à la rue) est également une réalité encore trop souvent constatée. Les ménages concernés ne reçoivent aucune décision pour la plupart (le gérant leur indique simplement oralement que la prise en charge est terminée), aucun motif ne leur est communiqué, ce qui ne rend pas aisé la contestation de ces décisions : ici encore, le droit au recours des personnes concernées est mis à mal.

*Monsieur D., âgé de 69 ans, a résidé pendant plus de 40 ans au sein du foyer de l'ADEF : il en a été expulsé le 04 octobre 2023 matin pour avoir hébergé son cousin pendant 6 mois, et contracté une dette de 900 euros. Il n'avait jamais eu la moindre difficulté jusqu'alors, en 40 ans de vie au sein de la résidence. Reconnu DAHO, Monsieur a bénéficié de 15 jours en hébergement d'urgence, dans un hôtel situé en banlieue, avant d'en être sorti par le gérant « faute de continuité de prise en charge ». Il se retrouve ainsi à la rue, sans décision. Diverses interpellations assurées par l'ESH auprès de la Préfecture de Paris et du Samu social ont permis, in extremis, d'obtenir une prolongation de la prise en charge de Monsieur. Ce dernier a accédé, in fine, à une résidence senior de la Ville de Paris.*

**Dans le cadre de l'hébergement au mois, de type contrat en logement meublé**, les ménages occupants peuvent solliciter l'ESH lorsqu'ils sont confrontés à un risque d'expulsion avéré, souvent suite à un souhait de vente par le gérant de l'hôtel. **Une fiche de conseils en cas d'expulsion illégale a été réalisée et est régulièrement diffusée aux personnes concernées.**

<sup>1</sup> Jurislogement, veille jurisprudentielle, TJ de Paris, jugement n° 11-19-007438 du 27 janvier 2020, 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

## L'ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES HÉBERGÉES DANS LE DISPOSITIF LOUEZ SOLIDAIRE

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

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

## L'ACCOMPAGNEMENT POUR LES OCCUPANTS D'UNE RÉSIDENCE CROUS

En 2023, **six occupants de résidence sociale CROUS ont sollicité l'appui de l'ESH.**

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

Une [étude](#) dédiée au régime et aux pratiques des expulsions de ces étudiants en résidence CROUS à l'échelle nationale a été réalisée par un collectif d'étudiants de Paris I, avec l'appui de la Direction des Études de la Fondation Abbé Pierre. Des recommandations sont faites pour améliorer notamment la prévention de ces expulsions sans délai, homogénéiser les pratiques, améliorer l'articulation entre soutien social dispensé par les CROUS et les services sociaux locaux de droit commun. Augmenter parallèlement l'offre de logements / chambres accessibles à l'attention des étudiants, fortement touchés par la précarité économique, est impérieux.



*Être humain !*