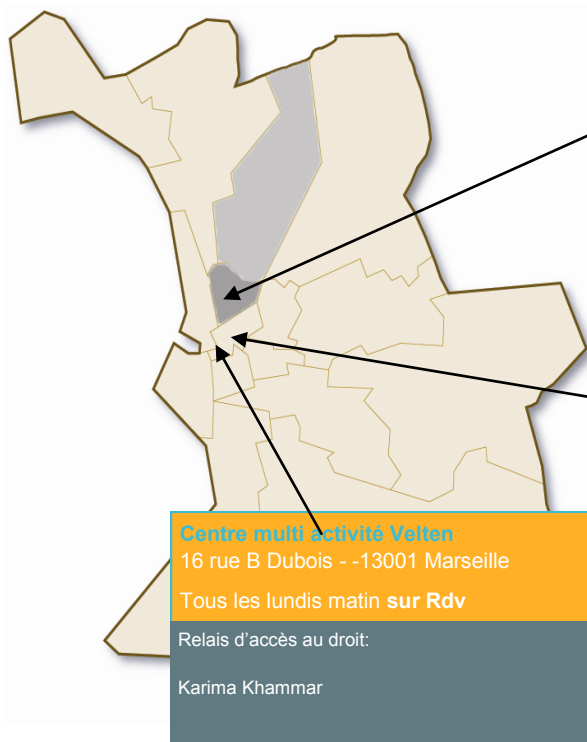


PERMANENCES D'ACCOMPAGNEMENT AUX DROITS LIÉS A L'HABITAT



Fondation Abbé Pierre
20 rue Loubon - -13003 Marseille
Tous les lundis après-midi **sur Rdv**
Relais d'accès au droit:
Karima Khammar

Plate-forme de services publics du panier
11-13 rue Caisserie - 13002 Marseille
Tous les vendredis matin **sur Rdv**
Relais d'accès au droit:
Karima Khammar

Centre multi activité Velten
16 rue B Dubois - -13001 Marseille
Tous les lundis matin **sur Rdv**
Relais d'accès au droit:
Karima Khammar

Les permanences d'accompagnement aux droits liés à l'habitat ont pour objectif premier d'accueillir, de conseiller et d'accompagner les personnes éprouvant un problème de mal logement avéré, plus particulièrement concernées par l'une ou l'autre des situations suivantes :

- Vivant dans un logement indigne
- Menacées d'expulsion
- Rencontrant des difficultés d'accès au logement

La possibilité pour les ménages de faire valoir leurs droits devant les tribunaux est valorisée et encouragée au sein des permanences. Il ne s'agit pas pour autant de permanence délivrant uniquement du conseil et de l'information juridique mais bien de lieux où les professionnels, spécialisés de la thématique logement, sauront intégrer le volet juridique à un accompagnement du ménage dans sa globalité. Les réponses apportées peuvent donc être d'ordre juridique mais aussi technique,

Le public concerné.

Ce dispositif concerne les ménages exclus de manière directe ou indirecte des dispositifs de droit communs, du fait de leur statut, d'un cumul de problèmes, d'une incapacité à gérer le problème seul, d'une absence de compréhension des procédures et toutes autres raisons qui font qu'il échappe aux dispositifs en place sur le territoire.

En conséquence, ce public ne bénéficie d'aucun accompagnement social.

Un dispositif territorial de la Fondation Abbé Pierre

Depuis 2012, l'agence régionale PACA de la Fondation Abbé Pierre a mis en place un dispositif visant à accompagner les ménages dans la résolution des causes du mal logement en repositionnant le dépôt d'un recours DALO comme une option envisageable dans le cadre d'un accompagnement global.

Ce dispositif a ainsi comme objet : l'accompagnement aux droits liés au l'habitat, entendant derrière ce vocable le droit d'accéder à un logement, le droit à ce que ce logement soit décent et le droit de s'y maintenir.

La couverture territoriale de ce dispositif concerne les départements des Bouches du Rhône, du Var, du Vaucluse, des Alpes Maritimes. Sur Marseille, 4 associations participent à la mise en œuvre de ces nouvelles permanences : AELH : secteur Marseille Est -Aubagne. Le CANA : Marseille Nord . AMPIL : Etang de Berre . ALPA : Aix en Provence.

Des objectifs partenariaux partagés

L'enjeu de ce dispositif est de permettre aux ménages démunis de faire effectivement valoir leurs droits liés au logement et ce afin d'éviter une double exclusion par le logement et par le droit.

Rapport d'activité 2017

Dans ces permanences d'accompagnement aux droits liés à l'habitat, le public est toutefois mobilisable par les référents sociaux se sentant désarmés face à un problème précis lié au logement, et ayant besoin d'être épaulé ponctuellement. Le principe de cette action n'étant pas de suppléer aux dispositifs existants et/ou de droit commun dont la compétence est d'accompagner les personnes dans leurs démarches. Il en est de même pour un ménage inscrit dans une action type d'atelier recherche logement ou bénéficiant d'un suivi dans le cadre d'une mesure ASELL. Ce ménage ne peut être accompagné dans le cadre de cette permanence.

Un double accès aux permanences

Deux modalités d'accès principales aux permanences d'accompagnement aux droits liés à l'habitat:

- par l'envoi d'une fiche de signalement à l'agence régionale de la Fondation Abbé Pierre. Cette fiche de signalement pouvant être remplie par un professionnel (exp: le référent social) ou par le ménage lui-même.
- par l'appel à la permanence téléphonique mise en place par l'agence régionale le mardi et le jeudi matin de 9 h à 12 h, tenue par des bénévoles de la Fondation Abbé Pierre.

Numéro d'appel

04.91.50.65.47

A l'occasion du premier entretien téléphonique, les bénévoles de la Fondation abbé Pierre diagnostiqueront les situations au regard des trois problématiques prioritaires.

Lutte contre l'habitat indigne

- le logement est dangereux pour la santé du locataire ou présente un risque pour sa sécurité.
- le logement est non décent et le propriétaire ne veut pas faire de travaux.
- le logement ou l'immeuble fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité ou de péril et le propriétaire réclame le loyer ou demande au locataire de partir.

Prévention des expulsions domiciliaires

- le locataire a reçu un commandement de quitter les lieux.
- le propriétaire a délivré un congé qui paraît contestable.
- Existence d'une dette locative.

Contentieux DALO

- Le locataire est reconnu prioritaire par la commission de médiation du droit au logement opposable et n'a pas encore été relogé.
- Le demandeur conteste un rejet de la commission de médiation.

Les personnes vivant l'une de ces situations bénéficient d'un rendez-vous fixé par la Fondation dans l'une des permanences d'accompagnement aux droits liés à l'habitat de la région au regard d'une répartition géographique déterminée par la Fondation. L'Asmaj accueille les locataires résidant dans les premier, deuxième et troisième arrondissements de Marseille.

Un diagnostic global au premier entretien

Le premier rendez-vous vise à réaliser un diagnostic global de la situation du ménage, de réunir un maximum d'informations afin de comprendre et d'analyser sa situation et de décider des actions qui permettront d'apporter une réponse aux difficultés de la personne tant sur le plan social, que technique ou juridique.

L'entretien devra permettre de faire le point sur la situation sociale du ménage, sa situation par rapport au logement, par rapport au propriétaire, de dresser la liste des différents professionnels accompagnant le ménage.

Dans le cas où la problématique initiale est le mauvais état du logement, une visite à domicile assurée par un bénévole de la Fondation peut permettre de faire un premier état des lieux afin d'évaluer les désordres.

A l'issue du diagnostic, des préconisations d'accompagnement sont formulées et devront être acceptées par le ménage.

Ces différents champs mobilisés nécessitent l'intervention d'un professionnel situé à la croisée du juridique et du social.

L'orientation vers des structures spécialisées

Les PADLH s'inscrivant dans un contexte local n'ont pas pour objet d'accompagner l'ensemble des ménages mal logés.

S'il existe sur le secteur d'intervention de la permanence un dispositif adapté pour répondre à la problématique du ménage : atelier recherche logement, antenne de prévention des expulsions locatives, accompagnement social lié au logement, permanence de l'ADIL... le ménage est orienté vers ces dispositifs. Un lien est fait avec ledit dispositif.

L'accompagnement jusqu'à résolution des problèmes

En matière d'habitat indigne

L'accompagnement proposé vise à améliorer les conditions de vie du ménage, par la réalisation de travaux ou le relogement. Pour y parvenir, la permanence veille à faire appliquer le droit en la matière et à assurer la protection des occupants en situation de mal logement.

Les démarches à entreprendre sur cette thématique sont de :

- tenter une négociation avec le propriétaire en s'appuyant sur le diagnostic technique réalisé.
- effectuer des visites à domicile pour prendre connaissance de l'état du logement, identifier les difficultés, objectiver la situation dans une logique de pré-diagnostic..

A noter que le nombre de pré-diagnostic réalisé en 2017 par les bénévoles de l'Asmaj est de 17 visites , dont 4 visites pour une demande de métrage afin d'instruire un recours DALO sur le critère de sur peuplement , 2 visites pour engager une procédure judiciaire contre le propriétaire pour refus d'exécuter les travaux, 4 visites pour une demande de passage en CTPLD, et 7 visites pour signalement au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

- interpeler les services compétents : SSPS, ARS en cas d'échec de la médiation,
- saisir la juridiction civile et assurer l'accompagnement du ménage.
- saisir la juridiction pénale en cas d'infractions pénales (perception de loyers sous arrêté, refus de loger ou d'héberger, soumission d'une personne vulnérable à des conditions d'hébergement indignes, menaces...)
- suivre l'exécution des procédures sur la durée et le respect des droits des occupants.

- constituer un recours DALO.
- Saisir la commission partenariale pour le logement décent CTPLD.

La majorité des personnes reçues dans le cadre des permanences bénéficient de l'aide juridictionnelle totale ou partielle. Dans ce cas, l'intervenant assure le lien avec l'avocat. Tout le travail mené au préalable au sein de la permanence permet à l'avocat de disposer d'un dossier solide et complet afin d'assurer au mieux la défense de son client.

En matière de prévention des expulsions

L'accompagnement proposé sur cette thématique se situe à tout moment de la procédure : de la constitution de l'impayé (phase précontentieuse) à l'accord de concours de la force public.

- vérifier la légalité du motif de l'expulsion

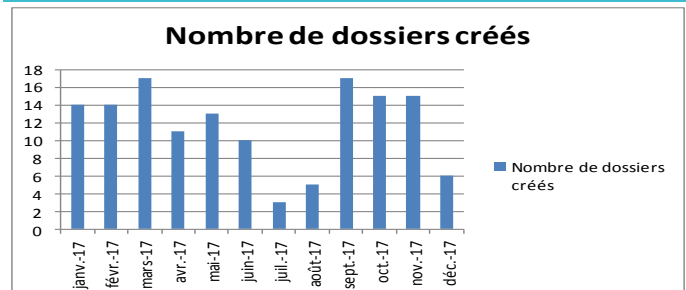
- travailler sur la résorption de la dette : constitution de dossiers FSL, sollicitation des différents partenaires financiers (CAF, CD, associations caritative
- accompagnement budgétaire
- tenter une négociation avec le propriétaire
- saisir la CCAPEX Marseille ou la CCAPEX du 3ème arrondissement (mise en place en 2016 sur ce territoire) ou les commissions locales de prévention des expulsions locatives.
- assurer la présence du ménage, son accompagnement ou sa représentation au Tribunal
- saisir le juge de l'exécution, demander des délais au Préfet
- constituer un dossier de surendettement
- constituer un recours DALO.

En matière d'accès à un logement adapté aux ressources du ménage

Dans cette perspective, les démarches d'accompagnement sont plus réduites :

- constituer les dossiers de demande de logement social, de structure d'hébergement
- appuyer la demande de mutation auprès d'un bailleur
- intervenir en cas de pratiques abusives d'agences immobilières, de commission d'attribution de bailleurs.
- constituer un dossier DALO

Activité des trois permanences.



La PADLH du centre-ville accueille en 2017, 140 nouveaux demandeurs en première consultation. En tenant compte de l'ensemble des accompagnements, elle assure le suivi d'une file active de 306 ménages.

Capacité d'accueil : 3 permanences hebdomadaires réparties : le lundi matin au centre social VELTEN, le lundi après-midi dans les locaux de la Fondation Abbé Pierre, le vendredi matin dans les locaux de la Plate forme de Service Public du Panier.

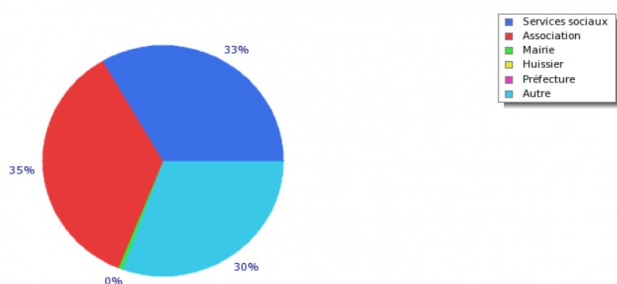
Années	2014	2015	2016	2017
Permanences	109	118	104	121

Rapport d'activité 2017

Provenance de la demande

Une forte augmentation en provenance des services sociaux

Nombre de ménages suivis par provenance de la demande

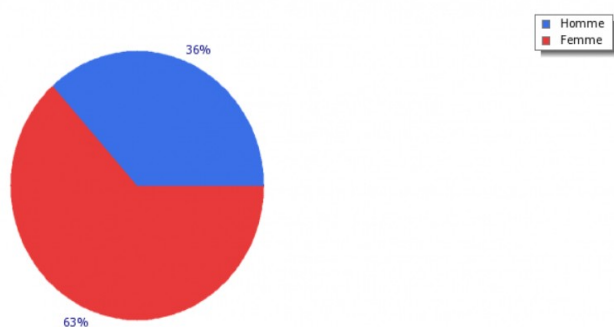


La plus grande part des orientations est assurée par les associations (plate-forme de services publics, Médiane 13, Permanence APEC). On enregistre également un grand nombre d'orientations par les travailleurs sociaux des MDS, CCAS : 33%. Le relais d'accès au droit entre en contact régulièrement avec les travailleurs sociaux accompagnant les ménages afin de faire le lien entre ce qui est réalisé sur un plan juridique et sur un plan social.

Profil du public

Identité sexuelle

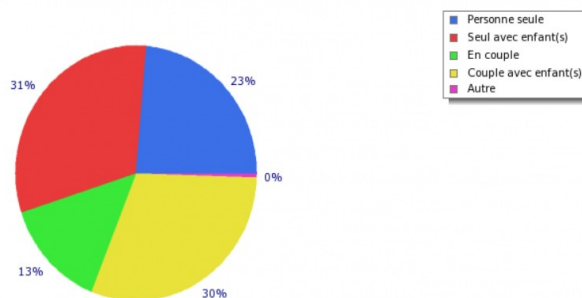
Nombre de ménages suivis par sexe



A noter une participation plus importante des femmes sur cette permanence en comparaison avec les antennes généralistes : 63% dans les PADLH / 57% dans les antennes.

Situation familiale

Nombre de ménages suivis par situation de famille

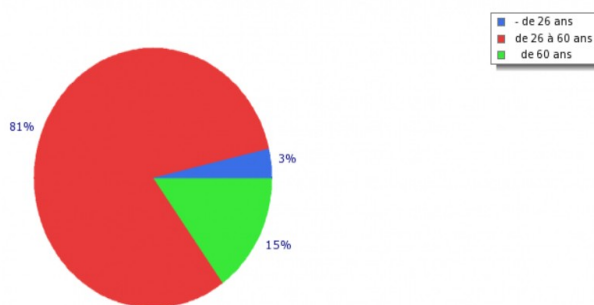


La PADLH accueille 31% de familles monoparentales, essentiellement assurées par des femmes. 67% des situations de mal logement touchent des enfants.

On peut en déduire un impact sanitaire et social aussi bien sur la situation des adultes autant que sur celle des enfants.

Classe d'âge

Nombre de ménages suivis par tranche d'âge



En termes d'âge, le public relève dans 81% des cas de la population dite active. A noter également la faible représentation de jeunes adultes qui mobilisent la solidarité familiale pour leur hébergement.

Les plus de 60 ans sont autant concernés par le mal logement que par le risque d'une expulsion locative.

Nationalité

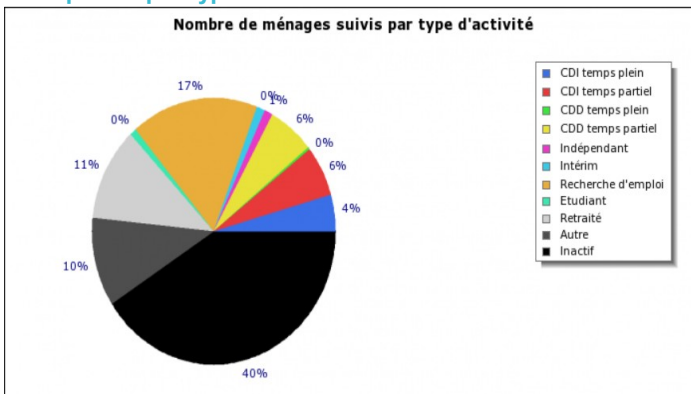


La population demeure majoritairement de nationalité française dans 57% des consultations.

Les personnes de nationalité étrangère sont la plupart du temps en situation régulière sur le territoire français. Ce statut conditionne de nombreuses procédures pouvant être mises en place dans le cadre des permanences : (dossier de demande d'aide juridictionnelle, dossier DALO logement...).

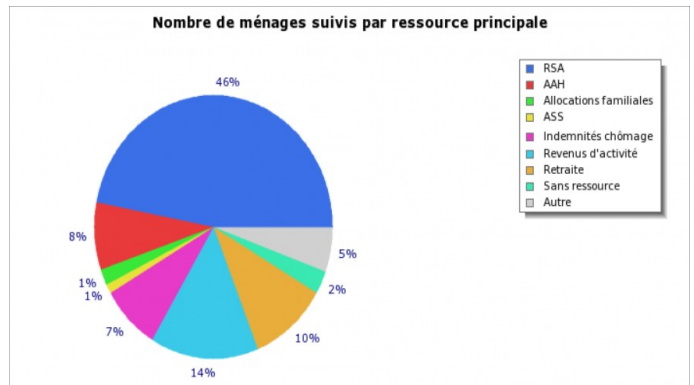
Situation sociale

Comparatif par type d'activité



Seulement 16% des personnes ont une activité professionnelle dont près de la moitié est à temps partiel. La majorité des personnes qualifiées d'inactives se situe hors dispositif d'emploi.

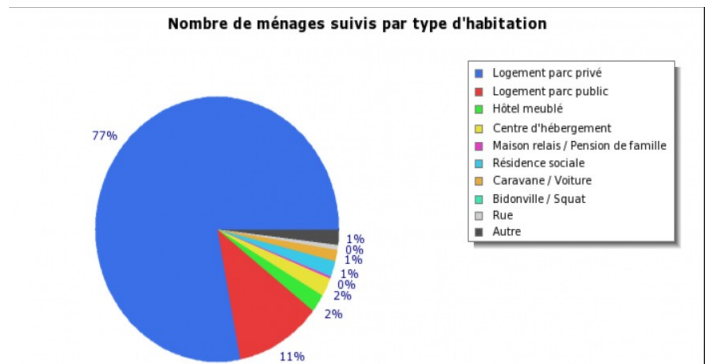
Provenance des ressources principales



Le dénominateur commun du public demeure son faible niveau de ressources, y compris pour la catégorie des salarié (e) s vivant une précarité de leur emploi (aide à domicile, agent d'entretien...) avec des horaires fractionnés et une difficulté de mobilité pour accéder à un logement.

Logement

Type d'habitation



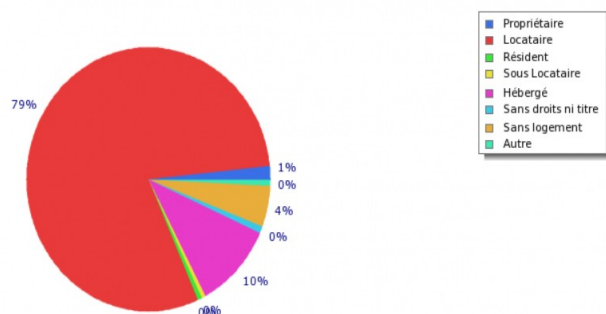
La très grande majorité du public loge en parc privé en tant que locataires.

Ces derniers rencontrent des difficultés pour résoudre un litige avec leur propriétaire et cherchent soit à quitter leur logement, soit à obtenir une amélioration de l'état de leur logement. L'offre de logement dans le parc HLM est souvent restreint aux quartiers nord, territoire qui ne correspond pas forcément à la demande des usagers.

Rapport d'activité 2017

Statut d'occupation

Nombre de ménages suivis par statut d'occupation



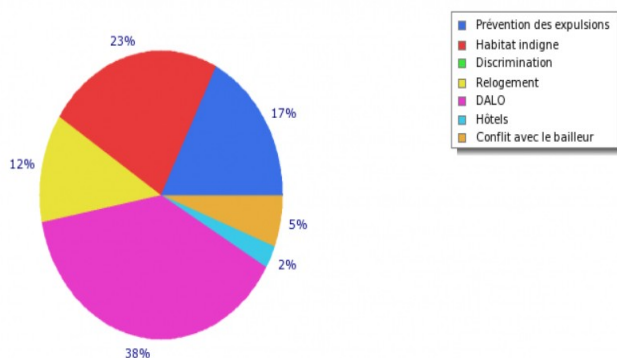
A constater la forte proportion de locataires parmi les usagers. Insatisfaits de l'état vétuste de leur logement situé en centre ville, ils ont sollicité en vain la réalisation de travaux (humidité - fenêtres non étanches - effondrement du plafond) auprès de leur bailleur. Cet état d'insalubrité est aggravé par l'infestation de rongeurs et de punaises de lit dans les logements. Cet état de fait rejaillit sur la santé des enfants (morsures, boutons asthme, allergie).

L'ensemble de ces conditions génère un sentiment d'impuissance face au délabrement de leur logement. C'est la raison pour laquelle, la première demande relève d'un changement de logement.

Objet de la demande

Thématiques principales

Nombre de ménages suivis par thématique principale

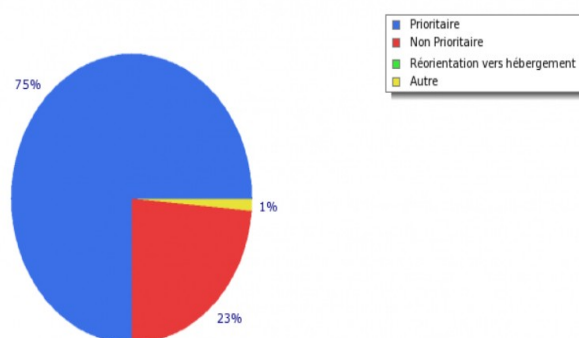


La demande qui revient le plus souvent auprès du public demeure l'obtention d'un nouveau logement. Le parc privé du centre ville reste malheureusement dégradé. Très souvent, les locataires croient peu que leur situation va s'améliorer au regard de l'état de leur logement et ils souhaitent déménager par le biais d'un dossier DALO.

Toutefois, le dossier DALO ne permet pas toujours de reloger les demandeurs en situation d'indécence ou d'insalubrité. Ces dossiers là sont bien souvent rejetés par la commission de médiation au motif que le droit commun doit pouvoir remédier à la situation invoquée. En 2017, la réduction de l'accès aux critères prioritaires DALO se maintient. C'est pour cette raison que le relais d'accès au droit encourage toujours les usagers à entamer les procédures nécessaires devant les différentes institutions existantes afin d'obtenir les travaux nécessaires en attendant l'attribution d'un nouveau logement dont le délai peut être long. Les femmes en situation d'exclusion sociale présentent des spécificités que l'Asmaj a pris en compte pour adapter son mode de réponse. Nombre d'entre elles sont réorientées vers les antennes généralistes pour des problématiques de séparation notamment ou de surendettement.

Décision de la COMED

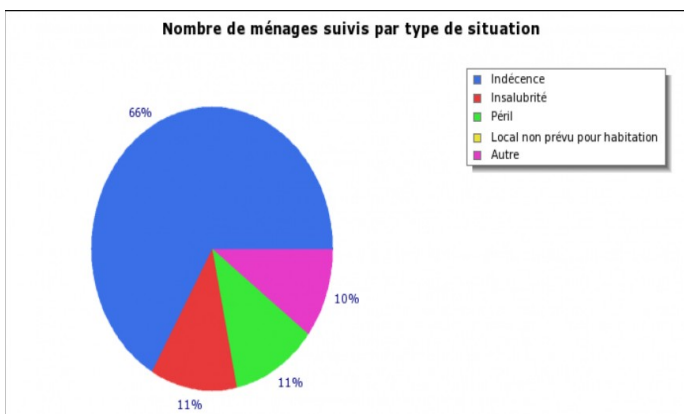
Nombre de ménages suivis par nature de la décision de la COMED



La permanence de l'Asmaj n'a pas pour vocation première de constituer les dossiers DALO. Elle reçoit le public orienté le plus souvent par des travailleurs sociaux, pour tenter un recours en injonction devant le Tribunal Administratif, ou pour tenter un recours à l'encontre de décisions de rejet de la commission de médiation qui paraissent contestables.

Situation par rapport au logement

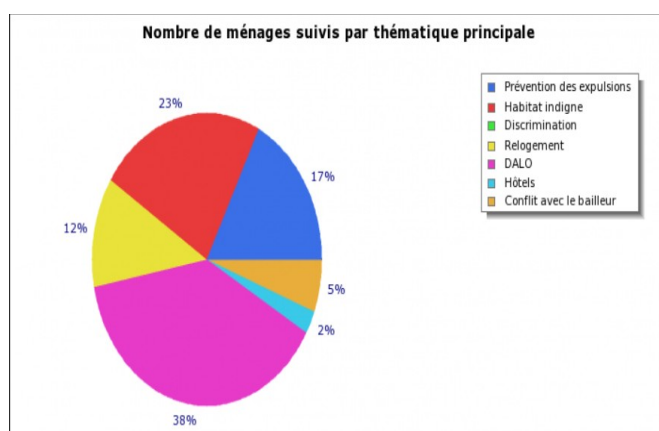
La demande des personnes logées dans le parc public concernent soit un litige (dette locative, travaux) soit une mutation. A rappeler que l'Asmaj n'intervient qu'exceptionnellement auprès des bailleurs pour les situations préoccupantes.



Le premier diagnostic du logement est réalisé par le bénévole de l'ASMAJ en se déplaçant au domicile du ménage. Sa visite lui permet d'établir un état des lieux objectif transmis aussitôt au relais d'accès au droit de l'ASMAJ ce qui permet d'envisager l'accompagnement réalisable et réaliste au regard de la situation des personnes et des moyens des intervenants. Ce binôme permet notamment d'identifier si la situation relève de l'indécence de l'insalubrité ou du péril.

Catégorie de droit

Comparatif par thématique



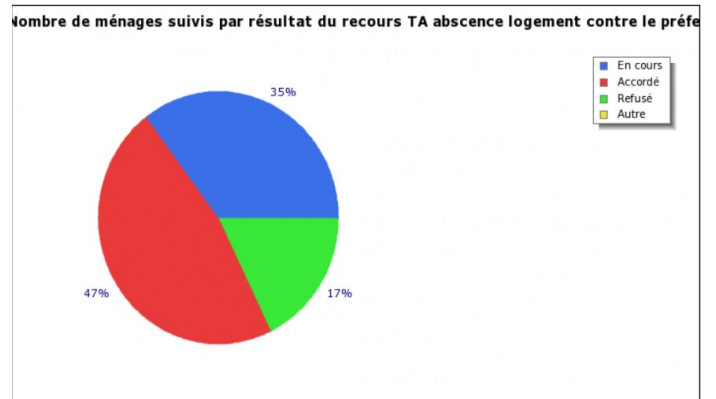
23% des usagers viennent pour une situation de logement indigne. Le dispositif dans ce cas, propose un ensemble de procédures visant à la réalisation de travaux.

Le public vient toutefois majoritairement pour une démarche contentieuse liée au DALO (37%) car la demande est souvent orientée vers un relogement.

Il est important de souligner que régulièrement les deux procédures sont menées en parallèle afin de permettre au ménage de vivre dans de meilleures conditions en attendant un éventuel relogement.

Les situations d'expulsions concernent malheureusement souvent des ménages arrivant en bout de parcours (jugement d'expulsion souvent déjà prononcé, commandement de quitter les lieux délivré, voire concours de la force publique accordé). L'accompagnement consiste donc parfois à éviter la mise à la rue.

Résultat du recours TA absence logement contre le préfet



47% des décisions du Tribunal Administratif est favorable pour les ménages.

L'Asmaj ne détient que peu d'informations sur la suite des recours tant en termes de délai que de résultat.

Cette absence d'information empêche une évaluation quantitative sur le résultat de ces procédures.

Quelques recours indemnitaires ont été introduits dont nous attendons les effets car il s'agit d'une procédure assez longue.

Rapport d'activité 2017

2017: Sixième anniversaire du dispositif « permanences d'accompagnement aux droits liés à l'habitat »

Cette sixième année confirme à la fois :

- les hypothèses avancées par la Fondation Abbé Pierre sur les difficultés rencontrées par les personnes vulnérables dans leur rapport au logement.

- l'impérieuse nécessité d'un accompagnement personnalisé dans la recherche de logement comme dans la réalisation de travaux.

- la nécessaire articulation entre les champs du droit et du social.

- la fonction d'interface des permanences entre différentes catégories d'acteurs concernés par le logement des publics en difficulté.

En conclusion, la collaboration entre l'Asmaj, les associations logement, membre du collectif et la Fondation Abbé Pierre s'avère efficiente pour :

- les usagers compte tenu des compétences complémentaires des acteurs et les réponses pragmatiques et réactives des partenaires dans des situations d'urgence ou de gravité.

- des intervenants susceptibles d'élaborer en commun un diagnostic et un plan d'action partagé.

Les associations membres du collectif se donnent pour objectif de :

- Échanger sur un réseau informatique, type « blog » PADLL.

- Capitaliser les expériences communes : Etude de cas - jurisprudence

- Produire une connaissance heuristique de l'habitat

Le 29 juin 2016, la Fondation Abbé Pierre et l'Asmaj organisent une réunion relative aux visites techniques des logements réalisés dans le cadre des PADLH. Cette rencontre part d'un constat : De nombreux ménages consultent les PADLH pour un problème en lien avec l'état de leur logement.

2017: Les visites à domicile pour définir la stratégie et le plan d'action

La description des désordres est rarement accompagnée de constats, rapports, photos qui permettent aux intervenants des permanences de qualifier les problèmes, d'identifier les causes et les responsabilités ainsi que les autorités compétentes pour agir. Une visite du logement est alors primordiale pour définir la stratégie et le plan d'action à mettre en œuvre pour répondre aux besoins exprimés.

Ce pré-diagnostic est d'abord un support de discussion entre le relais d'accès au droit et le ménage. Couplé à une analyse de l'adaptation du logement en surface et en loyer à la situation du ménage, il permet d'évaluer les possibilités au regard de la réglementation et des dispositifs en vigueur. C'est l'occasion également pour les médiateurs de l'Asmaj d'établir un lien de confiance avec le ménage susceptible d'aborder d'autres problématiques qui pourront être traitées dans le cadre des autres dispositifs de l'Asmaj. Au total 17 visites en 2017.

Participation de l'Asmaj aux instances partenariales

A noter que l'ASMAJ participe à travers le dispositif PADLH à certains réseaux et commissions:

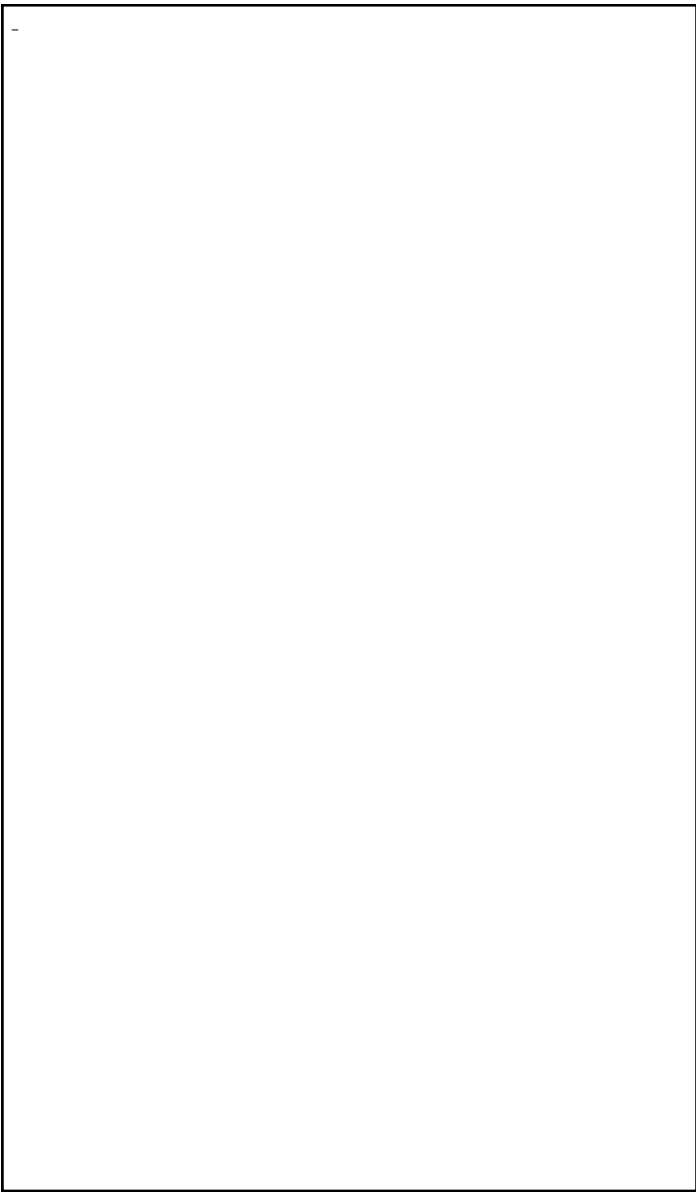
- **la CCAPEX.** L'Asmaj peut présenter certains dossiers auprès de cette commission afin de trouver des solutions permettant de prévenir l'expulsion. Il est possible aussi d'y aller afin de bénéficier des séances « boîte à outil » relative à la problématique de l'expulsion.

- **Commissions DALO.** Il s'agit de défendre la position des associations du réseau lors de l'analyse des dossiers en commission de médiation.

- **Commissions CTPLD.** L'Asmaj peut présenter certains dossiers auprès de cette commission qui est pilotée par la CAF des Bouches du Rhône, et qui permet à ce titre de réunir l'ensemble des acteurs institutionnels de l'habitat autour d'une même table dans le but d'apporter les solutions les plus adaptées en cas de logement indécemment.

- Le relais d'accès au droit est également présente aux réunions du **Réseau Santé Mentale et Logement** des 1er, 2e et 3e ardt. Il s'agit de travailler en réseau afin de trouver des solutions acceptables lors de difficultés liées au logement pour des personnes souffrant de troubles psychiques. Ces rencontres permettent de pouvoir imaginer des solutions à des situations qui paraissent bloquées.

L'Asmaj participe également aux rencontres organisées par le **Réseau National d'Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat (ADLH)** avec une rencontre annuelle organisée par la Fondation Abbé Pierre à Paris. Ce travail commun sur les échanges de pratiques et d'informations autour de l'habitat confère au réseau une fonction ressources et une fonction d'expertise.



Rapport d'activité 2017