



RAPPORT D'ACTIVITE

2015



3 rue Pagézy 34000 Montpellier
Tél./Fax : 04 67 58 40 08 – Mobile : 06 33 41 32 38 –
Mail : habiter.enfin@wanadoo.fr
www.habiterenfin.fr

SIRET : 42504612500034 – N° déclaration en Préfecture : 0343025739

SOMMAIRE

I. LE PROJET ASSOCIATIF	3
II. HABITER ENFIN !, SON EQUIPE DE BENEVOLES ET SALARIES	4
A. Le Conseil d'Administration.....	4
B. L'équipe technique.....	4
C. Notre site internet.....	4
D. Les partenaires financeurs et opérationnels	4
III. LE BILAN DES ACTIONS 2015.....	6
A. Le dispositif « Logement temporaire »	6
Les objectifs de la convention.....	6
Analyse qualitative et quantitative de l'action	7
Le parc en gestion.....	7
Les sorties du dispositif.....	8
L'accompagnement social.....	10
Les 5 logements restant.....	10
B. L'accompagnement des familles mal logées.....	12
Ateliers ACCEDER	12
Objectifs et résultats attendus.....	12
Contenu et déroulement.....	12
Le public reçu.....	13
Ecart entre objectifs et réalisation.....	14
La dimension collective des ateliers.....	14
Partenariats et conclusion.....	15
Accompagnement individuel et collectif des familles.	16
Accompagnement individuel.....	16
Typologie du public.....	16
Problématiques et actions engagées.....	17
Ecart entre objectifs et réalisation.....	19
Le collectif Urgence Familles MAL Logées.....	20
Réalisation 2015.....	20
Ecart entre objectifs et réalisation.....	21
C. Activités de sensibilisation aux processus discriminatoires dans l'accès au logement	22
Le module court de formation / sensibilisation.....	22
La formation "Un citoyen dans la ville".....	22
La formation destination des collectifs d'habitants.....	22
Participation à 3 projections débats.....	23
Intervention au parlement de la région de Bruxelles.....	23
Les réseaux d'acteurs.....	23
De l'intervention dans les réseaux de territoire à la création d'un collectif associatif.....	23
Le REEL	24
Ecart entre objectifs et réalisation.....	24
III. PERSPECTIVES 2016	25

I. LE PROJET ASSOCIATIF

« Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle [...] son appartenance ou non appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou religion déterminée... »

Loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi de modernisation sociale 2002-73 du 17 janvier 2002.

HABITER ENFIN ! a été créée en 1998 suite au constat fait par des éducateurs et des travailleurs sociaux d'une discrimination dans l'accès au logement.

Ces professionnels, qui travaillaient spécialement dans l'accueil de jeunes femmes isolées avec enfants, ont constaté que certaines de ces jeunes femmes restaient « enfermées » dans des structures d'accueil en urgence simplement parce qu'en raison de leur origine et de leur situation familiale, elles rencontraient de grandes difficultés à trouver un logement, tant dans le secteur privé que dans un HLM.

D'où des conséquences :

- négatives pour les personnes laissées artificiellement dans une situation d'assistantat ;
- inutilement coûteuses pour les deniers publics, dès lors que les structures d'hébergement sont beaucoup plus onéreuses pour la collectivité qu'un accès à un logement autonome de droit commun.
- et génératrices d'un sentiment de rejet et d'injustice pour les personnes concernées.

C'est dans ce contexte que l'association HABITER ENFIN ! a été créée, autour d'une double mission :

- lutter contre les discriminations en matière de logement aussi bien sur le plan du logement privé que du logement social (informer et sensibiliser les élus, ainsi que les intermédiaires du logement, soutenir les mobilisations citoyennes, animer des permanences d'accès aux droits et de soutien aux personnes, etc)
- et permettre l'accès à un logement par le système du bail glissant à des personnes discriminées et précarisées.

II. HABITER ENFIN !, SON EQUIPE DE BENEVOLES ET SALARIES

A. Le Conseil d'Administration

COMBET Jérôme	Président – Assistant Social
BRISSAUD Jacques	Trésorier – Avocat
SEVELLEC Sylvette	bénévole assoiative
DIDIER Odile	Animatrice associative
GANDINI Jean Jacques	Avocat

B. L'équipe technique

BOUZANQUET Hélène	Secrétaire comptable - gestion et médiation locative (licenciée le 13/11/2015)
PERSIL Marion	Coordinatrice

C. Notre site internet

[www\habiterenfin.fr](http://www.habiterenfin.fr). Vous y trouverez la présentation de notre association, ses activités et son actualité.

D. Les partenaires financeurs

ETAT (DRJSCS et DDCS) - CAF de l'Hérault - Fondation Abbé Pierre - Conseil Régional Languedoc Roussillon - Ville de Montpellier - Conseil Général de l'Hérault.

E. Les partenaires opérationnels en 2015

ADIL 34 - AJPPN- APAJ - AVEC les Cévennes - Boutique de Gestion (Mtp) - AIVS 34 (Mtp) - Avocats - CAF de l'Hérault - CCAS Mtp - Centre social CAF L'Ile aux Familles - Césam Migration Santé - CIMADE - CICADE - Collectif Yves du manoir - Collectif des Parents d'élèves du Petit Bard Pergola - Collectif de la Tour d'Assas - DEFI - Délégué du Défenseur des Droits (Mtp) – ESSOR - Espace Logement Hérault - FAPIL - Fondation Abbé Pierre (Délégation régionale et plateforme) - Gammes - GIP de Montpellier - IRTS de Montpellier - ISCRA Méditerranée - Justice Pour Le Petit Bard - La Table des Quartier - Les Ziconofages - Maison des Potes (Narbonne) - Maison du Logement (Mtp) - Réseau REEL - Réseaux Rimbaud et Pailladin - Services sociaux PDS de l'Hérault - TELA BOTANICA - Tin Hinan - Unisons - Université Paul Valéry...

III. LE BILAN DES ACTIONS 2015

Récapitulatif des actions

Intitulé des actions	Partenaires financiers	Dispositif	Répartition moyenne ETP
Sous locations / bail glissant pour familles monoparentales	Espace Logement du Conseil Général de l'Hérault	Logement temporaire	1 ETP
Ateliers ACCEDER - Droits au logement	Fondation Abbé Pierre CAF 34 et DDCS	Cohésion sociale en LR et CUCS Mtp	0,4 ETP
Soutien de familles monoparentales discriminées dans l'accès au logement, personnalisé et/ou collectif	DDCS Conseil Général de l'Hérault Ville de Montpellier CAF de Montpellier	CUCS Mtp	0,3 ETP
Sensibilisation formation des acteurs intermédiaires du logement à la LCD			0,1 ETP
Sensibilisation réseau d'acteurs régionaux et des familles à la LCD	Conseil Régional LR - DRJSCS/ACSE LR	Cohésion sociale en LR	0,2 ETP

A. Le dispositif « Logement temporaire »

PARTENAIRE FINANCIER : Espace logement de l'Hérault (CG 34) dans le cadre de conventions d'objectifs pour les dispositifs PDALPD et FSL.

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA CONVENTION

A la fin de la convention 2014, l'association avait **18 logements** en gestion dans le cadre du dispositif sous location à vocation bail glissant.

Objectif pour la convention 2015 :

- Plus de nouvelle captation correspondant au désengagement de l'association Habiter Enfin ! ;
- Réaliser le maximum de sorties positives du dispositif : glissement de bail ou accès à un logement décent dans le parc privé ou public, organiser la sortie des logements vers le droit commun ou des dispositifs type DALO ;
- En dernier recours, transfert des logements restants vers d'autres structures (ADAGE, GAMMES, etc.) en bénéficiant du soutien technique, de la connaissance des interfaces auprès des territoires de l'Espace Logement Hérault, qui permettra un lien solide avec les travailleurs sociaux référents ;
- Accueillir, informer, accompagner et réorienter le cas échéant les familles sollicitant l'association.

MOYENS MIS A DISPOSITION

Moyens humains

La coordinatrice a pour mission :

- L'accueil et l'accompagnement des familles en demande de logement ;
- l'accompagnement des familles sous locataires ;
- la captation de logements et la négociation avec les propriétaires dans le cadre de la médiation locative ;
- le respect des objectifs de la convention et de la finalité du dispositif de sous-location à vocation bail glissant.

La responsable de la Gestion locative a pour mission :

- La gestion courante des appartements en sous location ;
- le suivi des comptes locatifs (sous locataires, prestataires, propriétaires) ;
- le suivi budgétaire et administratif de l'organisme ;
- la négociation et la mise en œuvre du glissement du bail.

ANALYSE QUANTITATIVE ET QUALITATIVE DE L'ACTION

▪ LE PARC EN GESTION SUR L'EXERCICE 2015

Typologie du parc et prix moyens charges comprises :

Nombre de logements	Typologie	Prix moyen
2	T1 Bis	560€
5	T2	503€
7	T3	663€
4	T4	762€

Les loyers des logements reflètent le marché locatif montpellierain, bien qu'ils soient situés dans la fourchette basse de ce marché. Certains loyers ont pu être négociés à la baisse avec des propriétaires avec qui nous avons déjà travaillé par le passé, pour de ne pas dépasser les plafonds FSL.

La localisation par quartier :

Quartier	Nombre de logements
Cœur de ville	5
Celleneuve	3
Sup agro	2
Croix d'argent	2
Aiguerelles	1
Boutonnet	1
Saint Lazare	1
Près d'Arènes	1
Alco	1
Tonnelles	1

Les logements sont situés de manière éparse dans des quartiers non stigmatisés de la ville de Montpellier. Cinq d'entre eux sont situés en plein cœur de ville.

LES SORTIES DU DISPOSITIF (Voir TABLEAU N°1 : Logements en gestion au 01/01/2015)

Rappel Objectif : Réaliser le maximum de sorties positives du dispositif : glissement de bail ou accès à un logement décent dans le parc privé ou public, organiser la sortie des logements vers le droit commun ou des dispositifs type DALO.

Les sorties positives	Nombre	pourcentage
Glissements de baux	10	76%
Accès à un logement décent autonome	3	14%
Total	13	100%

Sur les 18 logements en gestion en début de convention, 13 sorties ont été effectuées. **La totalité de ces sorties sont des sorties positives.** En effet, 10 glissements de baux ont été réalisés et 3 foyers ont quitté le logement suite à une proposition de logement dans le parc social.

C'est donc 162% de sorties positives au regard des résultats des objectifs des conventions précédentes et 72% de sorties du parc global 2015.

Les sorties du dispositif en 2015

TYPE	N° DEF	Initiale	Comp. familiale	Adresse	Quartier	Ville	Date entrée	Date sortie	Glissement de bail	Accès logement autonome	
T3	115117	Me	2 adultes + 5 enfants	cours Pierre Le Muet	Celleneuve	MONTPELLIER	01/09/03				
FF4	222280	Br	2 adultes + 3 enfants	rue du Grau	Aiguerelles		13/12/07	01/12/2015	X		
T3	150598	Bd	1 adulte + 2 enfants	rue st Firmin	CV		05/05/09				
T2 mezz.	218165	Kn	1 adulte + 1 enfant	rue du Canal	CV		17/02/10	30/01/2015		Attribution HLM	
T3	351515	Sl	1 adulte + 4 enfants	rue du Bassin	Celleneuve		01/09/11	06/04/2015		Attribution HLM	
T2	231719	An	1 adulte + 1 enfant	rue des Impressionnistes	Saint Lazare		09/01/12				
T4	342422	Es	1 adulte + 2 enfants	rue Aristide Maillol Bât.25	Sup agro		11/01/12	04/09/2015		Attribution HLM	
T4	350777	Zl	1 adulte + 2 enfants	rue Bartholdi Bt12 apt 102	Sup agro		14/01/12	01/12/2015	X		
T3	371668	Bm	1 adulte + 3 enfants	rue des Yuccas Rce Près d'Arènes	Près d'Arènes		01/03/12	01/12/2015	X		
T3		Da	1 adulte + 2 enfants	rue Pagézy	CV		30/06/13	01/12/2015	X		
T4	240751	Hm	1 adulte + 3 enfants	rue Dunant	Boutonnet		19/07/13				
T2		Gc	1 adulte + 1 enfant	avenue de Lodève	Tonelles		18/11/13	01/12/2015	X		
T3	268154	Jh	1 adulte + 1 enfant	avenue Louis Ravas	Alco		02/04/14	01/12/2015	X		
T3	334569	Ak	1 adulte + 3 enfants	rue Fontcouverte	Croix d'argent		17/06/14	01/07/2015	X		
T2	293258	Hb	1 adulte + 1 enfant	rue du Docteur Lachapelle	Celleneuve		18/06/14	01/04/2015	X		
T1bis	432531	Bs	1 adulte + 1 enfant	rue de Fontcouverte	Croix d'argent		08/09/14	01/07/2015	X		
T2	169119	Pj	1 adulte + 1 enfant	rue de l'Aiguillerie	CV		07/10/14	01/11/2015	X		
T1bis	312649	Fz	1 adulte	rue Rigaud	CV		13/11/14				
TOT:										10	3

▪ L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Un accompagnement social lié à :

- La médiation locative : propriétaires/sous locataires/syndics/prestataires,
- Montage de dossiers, renouvellements demandes HLM, recours DALO, etc.,
- Elaborer des solutions en cas d'impayés de loyers ou de régularisations de charges,
- Conseiller pour réduire les coûts énergétiques et pour une occupation responsable de son logement,
- Suivre les problèmes de voisinage : effectuer des rencontres, des courriers et être médiateur pour calmer les tensions.

En fonction des situations locatives, l'association sollicite les travailleurs sociaux référents de la famille, les mandataires judiciaires (tutelles), les services de la CAF, et les différents propriétaires, leurs assureurs et prestataires.

Un accompagnement renforcé en 2015 :

Pour parvenir à maximiser le nombre de sorties, l'accompagnement des familles a été très intense sur l'année 2015. Dès 2014, 4 locataires avaient bénéficié d'une réaffectation vers un logement plus adapté afin de favoriser les glissements de baux.

Les liens ont été renforcés avec les travailleurs sociaux en vue de cerner au mieux les éventuels manques à palier et pour engager toutes les démarches possibles afin d'envisager d'autres issues que le glissement du bail. Des échanges réguliers avec l'ELH ont fait suite aux visites des logements effectuées en 2014.

Les propriétaires ont été avisés de la situation. Des accords ont été trouvés pour des situations bloquées parfois depuis des mois. Certains ont accepté de jouer le jeu du glissement de bail, alors même que la famille avait une dette envers l'association, afin de permettre à la famille de se maintenir dans le logement et de repartir sur de nouvelles bases. Le travail accru de médiation a donc porté ses fruits et permis à 13 familles d'accéder à un logement pérenne de droit commun.

▪ LES 5 LOGEMENTS RESTANTS...

Actuellement il reste 5 familles locataires « sans droit ni titre » qui versent partiellement ou totalement des indemnités d'occupation que nous reversons aux propriétaires des logements.

Deux types de situations :

- Pour deux d'entre eux ce sont les bailleurs, des agences immobilières, qui refusent le glissement du bail au motif que le locataire ne remplit pas les conditions nécessaires à la souscription d'une assurance locative, quand bien même les locataires sont à jour de leurs loyers et assurent une jouissance paisible des lieux. Nous effectuons le reversement des loyers et de l'allocation logement vers le propriétaire dans l'attente d'un accord.
- Pour les trois autres logements, ce sont les locataires qui sont à l'origine de l'impossibilité du glissement du bail. Pour deux d'entre eux le paiement du loyer a été très irrégulier cette année. Ces deux logements représentent des coûts de loyer importants pour ces familles et une solution de relogement est indispensable. Pour la troisième famille le paiement est assuré partiellement par le tuteur d'ATG. Le loyer est inadapté à la capacité financière de la famille. Mais surtout cette situation sort du cadre de nos compétences avec une situation

sociale très complexe, qui s'est largement dégradée ces dernières années malgré les différents intervenants sociaux qui accompagnent cette famille.

Bien que des liens étroits et réguliers aient été établis avec les travailleurs sociaux, que tous les recours possibles aient été activés, à ce jour aucune solution n'a été avancée pour ces trois locataires.

Relais associatif :

Dans le cadre du dernier objectif de la convention « *En dernier recours, transfert des logements restants vers d'autres structures (ADAGE, GAMMES, etc.) en bénéficiant du soutien technique, de la connaissance des interfaces auprès des territoires de l'Espace Logement Hérault, qui permettra un lien solide avec les travailleurs sociaux référents* », quatre de ces cinq logements ont été visités par une association montpelliéraine d'Insertion par le logement afin d'envisager une prise de relais. Les logements seraient captés par cette structure et les locataires réorientés en fonction de leurs besoins vers d'autres dispositifs ou maintenus dans le logement en attendant un accord avec le propriétaire.

B. L'accompagnement des familles mal-logées

PARTENAIRE FINANCIER : CAF de l'Hérault, Fondation Abbé Pierre, DDCS, ville de Montpellier.

ATELIERS « ACCEDER »

Expérimentés en 2014, l'association a souhaité continuer à développer des ateliers collectifs de soutien juridiques et administratifs aux ménages mal logés.

Afin de parvenir à une plus grande égalité dans l'accès au logement, Habiter Enfin ! soutient l'idée que si les élus et décideurs ont leur rôle à jouer dans cette démarche, la conscience collective des personnes qui subissent exclusions et discriminations est une condition première pour de véritables avancées en matière de droit à un logement adapté et décent.

Réunir une expertise et un savoir faire des professionnels du droit (avocats, juristes) et des personnes qui, si elles subissent les effets du mal logement, sont prêtes à s'inscrire dans une démarche d'accès à leurs droits.

Il s'agit à la fois de solutionner des situations concrètes mais aussi d'œuvrer à la transformation d'un système qui génère exclusions et discriminations.

Animée par la coordinatrice de l'association, l'atelier ACCEDER permet d'accueillir toute personne en demande d'information et de soutien juridique et administratif en matière d'accès au parc locatif privé et public montpelliérain.

OBJECTIFS ET RESULTATS ATTENDUS

Objectifs généraux

- Informer et orienter les ménages mal logés pour leur permettre de réunir les meilleures conditions d'accès à leurs droits,
- Accompagner dans les démarches afin de leur permettre d'accéder ou se maintenir dans un logement autonome digne et décent,
- Susciter des interpellations collectives sur les carences/déviations du système ou à l'inverse valoriser des leviers/actions innovantes qui facilitent l'accès afin de faire évoluer les dispositifs.

CONTENU ET DEROULEMENT DE L'ACTION

Dans un premier temps, il s'agit d'informer et d'orienter les ménages mal logés à travers des réunions collectives pour leur permettre de réunir les meilleures conditions d'accès à leurs droits. Cet échange permet de faire le point sur les difficultés et les besoins exprimés par les participants.

Puis, dans un second temps et à partir de l'analyse des besoins, il s'agit d'accompagner les ménages par groupe thématique d'un point de vue administratif et juridique afin de leur permettre d'accéder ou se maintenir dans un logement autonome digne et décent.

Les thématiques :

- Etat du marché locatif privé et public (prix, conditions d'accès, constitution d'un dossier, etc.),
- Conseils liés à la recherche de logements dans le parc privé et public (localisation, outils et dispositifs existants, mettre le propriétaire en confiance, procédures à suivre, les documents légaux à fournir, les « arnaques » et pièces attentatoires à la vie privée, les ateliers "recherche logement"...))
- Informations sur les aides financières existantes,
- Aide aux démarches avec la CAF, portail caf.fr, simulation d'AL,...
- Information sur les droits et devoirs du locataire,
- Information sur les obligations du bailleur et sur les recours en cas d'indécence/insalubrité
- Sensibilisation à la gestion écologique et économique de son logement,
- Loi DALO (explications sur fonctionnement, constitution du dossier, suivi, recours, orientation vers avocats, etc).
- Prévention des discriminations (saisine du défenseur des droits) et autres pratiques illégales (marchands de sommeil, passe-droits et versements d'argent),
- Les mobilisations citoyennes et collectives (notamment le collectif Urgence Familles Mal Logées),

LE PUBLIC RECU

Quartier d'habitation ou d'hébergement	
Montpellier-Centre	5
Le quartier Croix-d'Argent	8
Le quartier Les Cévennes	10
Le quartier Mosson	41
Le quartier Hôpitaux-Facultés	4
Le quartier Port-Marianne	2
Agglomération de Montpellier	2
Itinérant	2

Sexe/Age	18-25	26-64	65 et +	
Homme		10	1	
Femme	7	56		
	7	66	1	74

19 réunions d'information collective ont eu lieu en 2015, dont 12 au Centre Social l'Ile aux familles et 7 au Centre social Espace Familles de la Croix d'argent (démarrage en juin 2015).

Ces réunions d'information collective ont été suivies de 26 ateliers ou plages de RDV individuels au Centre Social l'Ile aux familles et de 8 ateliers ou plages de RDV individuels au Centre social Espace Familles de la Croix d'argent.

ECARTS ENTRE OBJECTIF ET REALISATION :

Les effets :

- ✓ L'augmentation de l'efficacité des démarches grâce à une meilleure connaissance du marché locatif, des dispositifs et des procédures,
 - ✓ Des effets de remobilisation pour leur recherche de logement,
 - ✓ Un élargissement des possibilités (notamment au niveau du parc privé),
 - ✓ Circulation d'informations (échanges très riches sur les parcours résidentiels et les démarches engagées).
 - ✓ Prise de conscience qu'ils peuvent être acteurs de leurs démarches et mettre en place des stratégies d'action,
 - ✓ Et des effets d'entraide (notamment des personnes qui reviennent pour assurer la traduction pour les personnes ne parlant pas le français).
- **En connaissant mieux les dispositifs et les cadres juridiques pour leur recherche de logement adapté, et mieux le cadre des discriminations et des pratiques illégales pour l'accès au logement, les personnes sont plus compétentes pour faire avancer leurs dossiers, réagir en cas de discriminations et pour interpeller les instances compétentes.**
- **En comprenant mieux le fonctionnement du marché locatif, les personnes peuvent élaborer des stratégies, établir un ordre de priorité dans leurs attentes et finalement ne plus attendre passivement une proposition de logement.**
- **Il est notable à chaque information collective que la reconnaissance de leur situation de mal logement et ou de discrimination est déjà un vrai soulagement. Au-delà des réponses concrètes attendues, le besoin d'échanger et d'être entendu sur ces problématiques est prépondérant.**

LA DIMENSION COLLECTIVE DES ATELIERS :

Il y a chez certains participants des **effets de mobilisation citoyenne** et une envie de « faire remonter » leurs constats, de s'inscrire durablement dans un groupe d'entraide et d'obtenir par le biais du groupe, une plus grande force d'action. Ces personnes sont alors réorientées vers les rencontres du Collectif Urgence Familles Mal Logées. **En 2015, 6 personnes issues des ateliers participent régulièrement aux activités du collectif.**

En 2015 les ateliers ont donné lieu à l'émergence **du collectif de la Tour d'Assas**. En effet, de nombreuses familles vivant dans cette tour située à la Paillade (la plus haute de Montpellier) sont venues nous rencontrer pour des problèmes liés à leur logement. Au fil des réunions les habitants de la Tour d'Assas étaient majoritaires. Ils ont donc pris conscience qu'au delà des problèmes individuels (sur-occupation, d'indécence du logement, etc..) des problématiques générales étaient communes à tout l'immeuble et que seule une action collective pourrait permettre de se faire entendre auprès du bailleur. Ces personnes ont donc constitué un collectif. Une manifestation a eu lieu et a permis la mise en place de réunions mensuelles de concertation avec le Délégué du Préfet de la Paillade et le Directeur de l'Agence ACM de la Mosson.

Le collectif est parvenu à ce que les cas les plus urgents puissent obtenir une mutation. Cependant à ce jour ces mutations n'ont eu lieu que dans le quartier de la Paillade ; or, au-delà des revendications en termes de sécurité des locaux, de délabrement des parties communes, d'ascenseurs sans cesse en panne, une des revendications premières du collectif c'est de vivre dans un lieu plus mixte. Cette tour est essentiellement occupée par des familles qui ont une origine marocaine, ce qui crée chez ces familles un sentiment fort de rejet, de « désintégration ».

L'association les Ziconofages a réalisé un film participatif avec les habitants de la tour. Ce film a été sélectionné dans le cadre du Cinémed, et a donc été projeté à plusieurs reprises. Nous intervenons toujours en soutien du collectif.

PARTENARIATS :

Plateforme Accès aux Droits CAF

Ce partenariat avec la CAF nous place en position d'intermédiaire entre les publics les plus vulnérables et les services de la CAF. Nous avons accès à un blog opérateur afin de bénéficier d'une plus grande lisibilité des offres de la CAF et d'une « cellule qualité » afin de répondre au mieux et au plus vite aux besoins des personnes reçues.

Des nouveaux partenariats ont vu le jour, notamment avec **l'association Défi**. Les ateliers sont proposés à des groupes de personnes primo-arrivantes sur le territoire français dans le cadre d'un cursus de formations citoyennes.

L'écrivain public de la Croix d'argent a participé aux ateliers afin de se former sur les questions de logement et de nous orienter le public qui le sollicite. Ce partenariat va aboutir à un renvoie systématique des questions logements vers les ateliers de la Croix d'argent.

CONCLUSION

A l'occasion de ce bilan 2015 nous pouvons réaffirmer que les ateliers sont une vraie réussite ! En effet, ils sont très fréquentés, les personnes y trouvent des réponses, une information fiable sur leurs droits, un soutien dans leurs démarches, un lieu d'échange, de soutien collectif et de citoyenneté.

Le nouvel atelier nous a permis de proposer deux réunions d'information collective par mois ce qui permet de répondre plus rapidement aux demandes, de mieux répartir les personnes en fonction de leur lieu de vie, d'élargir les types de problématiques rencontrées et les mesures d'accompagnement que nous proposons.

ACCOMPAGNEMENTS INDIVIDUELS ET COLLECTIFS

Rappel des objectifs de l'action :

Accueillir, informer, orienter ou accompagner dans leurs démarches de logement, des ménages dépourvus de logements ou mal logés, connaissant des difficultés renforcées par un critère prohibé par la loi (Origine, situation de familles, handicap,...)

Permettre le partage d'expériences et la capitalisation en créant des espaces de paroles individuelles ou collectives

Participer à des actions portées par un collectif et apprentissage d'auto organisation (Collectif Urgence Familles Mal Logées)

Favoriser l'accès au logement autonome, pérenne et décent des familles.

■ ACCOMPAGNEMENT INDIVIDUEL

TYPOLOGIE DU PUBLIC :

Nous avons accompagné 79 personnes en 2015, dont :

- 77% de nouveaux accompagnements
- et 23% de personnes déjà accompagnées par l'association.

Parmi les nouveaux accompagnements 80% des personnes ont d'abord bénéficié des ateliers ACCEDER d'information et d'accès aux droits.

Sexe	18-25	26-64	65 et +	
Homme		16		
Femme	2	57	4	
TOT	2	73	4	79

Nous avons accompagné une très large majorité de femmes, qui représentent 80% du public

92% du public accompagné est âgé entre 26 et 64 ans.

Quartier d'habitation ou d'hébergement	NB	%
Montpellier-Centre	9	11
Le quartier Croix-d'Argent	9	11
Le quartier Les Cévennes	7	9
Le quartier Mosson	40	50
Le quartier Hôpitaux-Facultés	2	2
Le quartier Port-Marianne	1	1
Agglomération de Montpellier	4	5
Itinérant	7	9
TOT	79	

82% de notre public réside en quartier prioritaire.

Composition familiale	NB	%
Couple avec enfant (à charge)	32	40
Couple sans enfant (à charge)	2	2
Isolé avec enfant (à charge)	29	36
Isolé sans enfant (à charge)	16	20
TOT	79	

Les familles monoparentales constituent 36% du public accompagné. Elles sont largement surreprésentées Selon l'INSEE (puisque en 2005, 17,7 % des enfants de moins de 25 ans vivent dans une famille monoparentale en France), ce qui correspond à une fragilité des familles monoparentales face au logement.

Activité	NB	%
Sans emploi	37	47
CDI	21	26
CDD	6	7
INTERIM	4	5
AUTOENTREPRENEUR	3	4
retraite	3	4
NR	5	6
TOT	79	

47% du public accompagné est un foyer sans emploi, c'est-à-dire en recherche d'emploi, en invalidité, sans activité. Pour 26% au moins une personne dans le foyer a un CDI. 4% du public accompagné est à la retraite.

PROBLEMATIQUES ET ACTIONS ENGAGEES :

Problématiques	NB	%
Mutation logement social	14	17
Dépourvu de logement (hébergé, voiture, garage)	13	16
Logement trop petit	4	5
Sur-occupation	6	7
Trop cher	7	8
Menacé d'expulsion	12	15
Logement inadapté santé / handicap	7	8
Décohabitation (enfant, parent, ex-conjoint)	6	7
Logement indécent	9	10
Rapprochement Montpellier	1	1
médiation (travaux, bail)	3	3

- **Les mutations** : cela concerne des locataires du parc HLM qui souhaitent changer de logement pour différents motifs : inadapté à la composition familiale, décohabitation, problèmes de sécurité, problèmes de voisinage mais aussi souhaits de quitter un quartier stigmatisé.

Nous avons décidé de les regrouper car une politique de mutation au sein du parc social est un outil très efficace pour lutter contre les discriminations. En permettant aux locataires d'accéder à un parcours locatif positif (c'est-à-dire de pouvoir muter vers une partie du parc moins dégradée et dans des quartiers moins marqués par une sur-représentation des habitants avec une origine étrangère) on favorise la mobilité et on casse les effets d'apartheid sociaux qui caractérisent certains quartiers de Montpellier. Une politique de mutation présente de surcroît de nombreux avantages pour le bailleur (meilleur entretien

des logements, baisse des impayés, baisse des conflits,...), cependant il est très difficile d'obtenir une mutation au sein des différents bailleurs sociaux de l'Hérault.

- « **dépourvus de logement** » concernent des familles hébergées par des tiers ou beaucoup plus minoritairement qui dorment dans leur voiture ou dans un garage.
- « **logements trop petits** » et « **sur-occupation** » représentent à elles deux 12% des demandes. Ce sont des foyers qui sont bloqués dans des logements inadaptés parce que le prix des loyers dans le secteur privé ne leur permet pas d'accéder à un logement plus grand.
- **De nombreuses demandes concernent également une menace d'expulsion**, dans la grande majorité des cas en raison d'un congé pour vente. Plus marginalement en raison d'impayés ou pour une fin de prise en charge par un dispositif de logement de transition.
- « **logement inadapté par rapport à un handicap ou à des problèmes de santé** » est également récurrente et souvent cumulé à la problématique logement sur-occupé ou logement indécent. Ce sont des personnes qui souffrent de problèmes de santé liés ou accentués par l'état du logement, ou par exemple un logement inadapté à des personnes avec des difficultés de mobilité.
- **10% des personnes accompagnées sont concernées par un « logement indécent »** Ce sont des personnes qui vivent dans des logements dégradés, humides, qui ne répondent pas aux caractéristiques minimales de confort et d'équipement mais aussi de salubrité et de sécurité.
- « **Décohabitation** » concerne des foyers où les enfants souhaitent quitter le domicile parental sans y parvenir, des enfants qui hébergent leurs parents ou des couples séparés qui ne parviennent pas à se loger suite à la séparation et qui sont contraints de rester dans le domicile conjugal.
- Enfin, 3% des demandes concernent **de la « médiation »** avec un bailleur qui refuse d'effectuer des travaux, pour une modification de bail,...

LES ACTIONS MENEES :

- L'association a accompagnée 16 personnes pour monter leur dossier DALO.
- 16 personnes ont également été accompagnées sur le suivi d'un dossier DALO monté par un tiers. Soit pour leur donner de l'information sur les délais, les procédures, soit pour les orienter vers un avocat afin d'effectuer un recours suite à un refus, soit pour les orienter vers d'autres dispositifs.
- L'association a également aidé à la rédaction d'une vingtaine de courriers afin d'explicitier une situation, de demander à faire valoir des droits ou de solliciter un RDV.
- Nous avons également aidé à la rédaction de demandes HLM pour 16 personnes.
- Nous avons effectué à 11 reprises une médiation avec un bailleur.
- Nous avons assuré régulièrement le lien avec la DDCS ou le travailleur social référent de la famille.
- Nous avons informé et orienté environs 9 personnes vers le service d'hygiène de la mairie de Montpellier.
- Nous avons réorienté 2 personnes vers le Délégué du Défenseur des Droits pour des cas de discriminations directes. L'un pour refus de dossier car la personne bénéficie d'une pension liée à un handicap qui n'est pas saisissable. Le second dans le cadre d'une agence

immobilière qui a refusé un logement à une jeune femme car « ils ne logent plus les jeunes de la Paillade suite à des problèmes».

- Nous avons aidé 8 personnes dans leurs démarches avec la Caf, soit en sollicitant notre partenaire et la cellule qualité sur des dossiers complexes, soit en effectuant des simulations d'allocation logement.
- Nous avons réorienté les personnes vers d'autres structures associatives solidaires telles que la Cagette (un groupement d'achat) ou l'Accorderie qui propose un réseau d'échanges de services.
- Enfin nous avons réorienté de nombreuses personnes vers les ateliers recherches logements, proposés par d'autres structures montpelliéraines.
- Nous avons également systématiquement réorienté les publics jeunes vers la boutique jeune du logement.

Nombre de dossiers DALO montés	16
Nombre de dossiers DALO suivis	16
Aides aux démarches CAF	8
Rédaction de courriers	16
Rédaction demande HLM	16
Médiation bailleur	11
Médiation COMED	3
Médiation / contact AS	10
Orientation service hygiène	9
Collectif familles	6
ATE	9
Orientation bdlj	2
Orientation Délégué Défenseur Des Droits	2
Autre : accorderie, la cagette	4
Solutionné relogé	14

ECARTS ENTRE OBJECTIFS ET REALISATION

Nous avons orienté ou accompagné dans leur démarche d'accès au logement, 79 ménages dépourvus de logements ou mal logés, connaissant des difficultés renforcées par un critère prohibé par la loi (origine, situation de familles, handicap,...).

Ces personnes ont pu partager leurs expériences et l'association capitalise ces informations au bénéfice des autres et dans un objectif de veille contre le mal logement et les discriminations.

Nous avons permis à ceux qui le souhaitaient de s'inscrire dans une démarche collective par le biais du Collectif Urgence Familles Mal Logées.

Nous n'avons pas les données sur le nombre de situations résolues, **mais 18% des personnes accompagnées nous ont recontactée d'elles mêmes pour nous annoncer leur relogement.**

Nous pouvons donc dire que cette action favorise l'accès au logement autonome, pérenne et décent des familles.

▪ **LE COLLECTIF URGENGE FAMILLES MAL LOGEES**

Face à la nécessité de sortir de l'isolement et de se mettre à plusieurs pour se faire entendre, le collectif « **Urgence Familles Mal-logées** » s'est formé en 2004 à Montpellier. Aujourd'hui le collectif est composé de 19 personnes rencontrant des problèmes de mal logement dans le parc privé et public. Constitué essentiellement de mères de familles, ce collectif est un espace qui favorise **l'expression, l'échange, la création de liens** et surtout l'organisation **d'actions collectives** à l'attention des décideurs publics et bailleurs sociaux de Montpellier pour une meilleure efficacité.

CE COLLECTIF DE FAMILLES REVENDIQUE :

- leur droit à un logement décent;
- la reconnaissance de leurs situations de mal logement et les conséquences que cela peut entraîner sur l'insertion professionnelle, le plan psychologique ou social, la scolarité des enfants, etc.;
- la reconnaissance des discriminations qu'elles subissent,
- Et dénonce la ségrégation spatiale et les politiques de peuplement qui ont pour conséquences le relogement de familles d'origines étrangères ou supposées comme telles dans des quartiers dégradés.

REALISATIONS 2015

✓ **Courriers aux élus et récits de vie**

En 2015 le collectif a adressé au Préfet, au ministère du logement et à la Mairie de Montpellier un courrier qui faisait état du parcours du combattant causé par le mal logement, par l'opacité du système, d'un sentiment d'injustice et des avancées sur d'autres territoires avec des politiques novatrices en matière de gestion et d'attribution des logements sociaux.

Afin de rendre plus concrets ces constats et de montrer que derrière les dossiers envoyés aux bailleurs, ce sont des familles, avec leurs vécus, leurs parcours et qui subissent les conséquences du mal logement au quotidien, nous avons joint à ce courrier des récits de vie de membres du collectif.

Ce travail important a fait l'objet d'un mépris des institutions puisque le ministère a envoyé une réponse qui indiquait simplement un renvoi vers la Préfecture de l'Hérault, qui n'a jamais été suivi d'une réponse ou d'un RDV.

✓ **Demande de RDV bureau de la demande**

La création de l'Espace Information Logement en adéquation avec la loi ALUR a pour objectif d'accroître la lisibilité et la transparence des attributions. D'autre part, il s'agit d'être au plus près des demandeurs de logements afin de répondre au mieux à leurs attentes et leurs besoins. C'est pourquoi cette démarche nous intéresse particulièrement et nous avons souhaité rencontrer le bureau de la demande d'ACM pour échanger avec eux à ce sujet. La aussi notre courrier est resté sans réponse.

✓ RDV DDCS

Nous avons été reçus par Fabrice CLASTRE et François BORDAS.

Cette rencontre avait pour but d'échanger au sujet du DALO. Nous avons pu débattre sur les fonctionnements et ses limites. Lors de ce RDV la problématique du déficit de grands logements a été évoquée. Comme nous avons deux membres qui souhaitent des mutations vers des logements plus petits, ces dossiers devaient être discutés avec les bailleurs. Cela n'a malheureusement pas été suivi dans les faits.

✓ Participation à une commission d'attribution

Nous avons également sollicité l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire afin d'assister à une commission d'attribution. L'objectif étant de nous permettre de mieux comprendre le fonctionnement de cet organe décisionnaire et le processus d'attribution des logements sociaux en nous positionnant en tant qu'observateur.

C'est ainsi que nous avons assisté le 17 avril 2015 à une commission d'attribution du bailleur FDI à Marseille (seul bailleur ayant répondu favorablement à notre demande). Cette participation a été une source d'information très précieuse sur le traitement des dossiers, les procédures suivies, les positionnements des réservataires, etc. Nous devons réitérer l'expérience en 2016.

ECARTS ENTRE OBJECTIFS ET REALISATION :

Bien que 2015 ait été une année difficile par le peu de réponses que nous avons pu obtenir et donc par le sentiment d'une forme de mépris de la part des institutions, le collectif a cependant pu voir le nombre de ses membres renforcé (grâce aux orientations par les ateliers). Il a établi un partenariat intéressant avec le bailleur FDI, a pu échanger et se mettre en lien avec d'autres collectifs aux problématiques très proches et a vu 5 de ses membres accéder à un logement pérenne en 2015.

C. ACTIVITES DE SENSIBILISATION AUX PROCESSUS DISCRIMINATOIRES DANS L'ACCES AU LOGEMENT

Rappel des objectifs :

Afin de sensibiliser et lutter contre les discriminations, l'association s'est fixé pour objectif de :

Sensibiliser les acteurs du logement, notamment professionnels, bénévoles associatifs, habitants aux discriminations systémiques à l'œuvre dans les procédures d'attribution des logements sociaux et de sélection des candidats.

Communiquer sur les constats et expériences réalisées par l'association afin d'informer et sensibiliser le « grand public », les partenaires (associatifs et institutionnels) et les décideurs sur les discriminations au logement.

Le module court de formation / sensibilisation

▪ LA FORMATION UN CITOYEN DANS LA VILLE LES 16 ET 17 DECEMBRE 2015

A destination de jeunes en services civiques (9 participants). Cette formation a été pensée et co-animée par 3 associations : Uni'son, Telabotanica et Habiter Enfin !. L'objectif de cette formation était d'inviter ces jeunes volontaires à une réflexion et à la méthodologie de projet à travers l'illustration de différents projets participatifs en milieu urbain.

Nous leur avons apporté les bases de définition des discriminations grâce à une mise en situation. Nous avons projeté le film le Droit de vivre décemment afin qu'ils puissent entendre des témoignages de vécus discriminatoires dans les quartiers de Montpellier et comment une structure associative peut accompagner des démarches collectives émanant d'habitants.



▪ LA FORMATION A DESTINATION DES COLLECTIFS D'HABITANTS, LE 9 AVRIL 2015

Environs 45 participants :

- Collectif Parents d'élèves du Petit Bard
- Collectif Tour d'Assas
- Collectif Urgences Familles mal logées
- Collectif Aigoual Dourbie-Mosson
- Association L'Elan C
- Association Equaleh
- Association Les Ziconofages
- Association Tin Hinan

L'objectif de cette formation était de donner un cadrage juridique des discriminations et une meilleure compréhension de cette notion et de permettre un temps d'échange et de mise en réseau des différents collectifs d'habitants présents.

- **PARTICIPATION A 3 PROJECTIONS DEBATS ORGANISEES AVEC L'ASSOCIATION LES ZICONOFAGES**



Projection débat « Citoyens de seconde zone » au Cinéma diagonal le 12 juin.

Projections-rencontres autour de mobilisations d'habitants sur Montpellier contre les discriminations et pour l'égalité pour tous. Des films d'ateliers, réalisés par les collectifs des parents d'élèves du Petit Bard-Pergola et de la Tour d'Assas, qui montrent des citoyens en lutte pour l'égalité de traitement et la justice sociale. Des témoignages qui démontent les stéréotypes et demandent aux décideurs politiques et institutionnels d'agir pour les valeurs républicaines.

CINEMED : Mardi 27 octobre à 19h au cinéma Utopia et le Jeudi 29 octobre 16h à 18h à la salle Rabelais.

Le Film le Droit de vivre décemment sur la mobilisation de la Tour d'Assas a été sélectionné pour être projeté dans le cadre du festival CINEMED.

- **INTERVENTION POUR LE PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES, LE 2 DECEMBRE 2015**

Jacques Brissaud et Marion Persil ont été invités à apporter le témoignage de l'association Habiter Enfin ! sur l'expérience du bail glissant en tant qu'outil de lutte contre les discriminations. En effet, dans le cadre de la décentralisation, la région de Bruxelles va se voir octroyer la compétence logement. La Ministre du logement a organisé des débats avec les parlementaires autour de différentes initiatives qu'elle souhaite intégrer à une loi cadre. Le bail glissant en fait partie et c'est à ce titre que nous avons été invités à venir témoigner de notre expérience. Nous leur avons présenté ce dispositif dans son environnement juridique français et en quoi il constitue un levier contre les discriminations. Nous avons fait état des réussites et des échecs de l'association au cours des 18 ans de pratiques, des raisons qui nous contraignent à arrêter nos activités de gestion locatives et nos analyses. Un échange avec les parlementaires et invités a suivi.

LES RESEAUX D ACTEURS

- **DE L'INTERVENTION DANS LES RESEAUX DE TERRITOIRE A LA CREATION D'UN COLLECTIF ASSOCIATIF**

Chaque année à l'occasion de la journée de lutte contre les discriminations le 21 mars, nous organisons des événements ponctuels. En 2014, le choix s'est orienté vers une démarche qui s'inscrit davantage dans le temps.

Nous sommes intervenus dans les réseaux d'acteurs associatifs (Rimbaud, Pailladin). Puis ces interventions ont donné lieu à trois demi-journées en 2014 et 2015 dédiées à la formation, à l'échange et à la réflexion autour de la question des discriminations.

Les échanges ont porté sur les effets des politiques de peuplement, des quartiers dans lesquels la mixité n'existe plus, des écoles paupérisées, où certaines communautés sont dans l'entre-soi quasi total, avec pour conséquence un repli communautaire et des victimes de ces systèmes. Le groupe a décidé de continuer à travailler ensemble à l'issue de ces 3 ateliers afin de porter ensemble ces constats. C'est ainsi que le groupe a rédigé un courrier d'interpellation, co-signé par 13 structures associatives, envoyé à tous les élus et décideurs locaux. Parallèlement le groupe a décidé de servir de plateforme d'échange et d'accompagnement des collectifs d'habitants.

- **LE REEL : RESEAU NATIONAL EGALITE LOGEMENT**

RéEL (Réseau national Egalité et Logement) est né à l'initiative d'associations œuvrant dans le champ du logement et de la lutte contre les discriminations, dont l'AVDL¹. Les objectifs de ce réseau sont de développer l'information des acteurs de terrain et du public en matière de lutte contre les discriminations dans l'accès au logement. Le travail opérationnel et la confrontation à des cas concrets sont la première source de notre expertise.

Dans un objectif de pédagogie, cette année le RéEL a **souhaité produire une note de synthèse sur la question de la cotation de la demande de logement social**. Nous souhaitons ainsi apporter un éclairage et nourrir la réflexion sur le sujet. Au regard de nos actions de prévention des discriminations dans l'accès au logement, il nous semblait essentiel de participer à la réflexion sur la mise en place de la cotation, outil d'aide à la sélection ayant vocation à se développer et devant permettre de renforcer l'équité et l'égalité de traitement entre les demandeurs de logement social.

Cette note a été rédigée tout au long de l'année 2015 et diffusée localement en fin d'année 2015.

Ecart entre objectif et réalisation :

L'association a particulièrement concentré cette année son action sur les collectifs d'habitants afin de les former mais aussi de leur offrir des espaces de paroles en direction du « grand public », des partenaires (associatifs et institutionnels) et des décideurs. Ces différents temps d'échanges et de débat ont permis que la question des discriminations au logement soit mise en visibilité en 2015 avec d'autant plus de force que ce sont les personnes elles mêmes qui l'ont portée.

L'absence de réponse au courrier d'interpellation rédigé par les différentes structures qui ont participé aux ateliers et co-signés par 13 structures a mis en difficulté la constitution d'un groupe étendu constitué en plateforme de prévention et lutte contre les discriminations. Cependant un noyau de 4 structures continue d'échanger régulièrement et de porter des actions communes pour mettre ces questions au cœur des préoccupations des différents acteurs.

Le module court à destination des jeunes Services Civiques sera reconduit en 2016 car les jeunes se sont montrés très réceptifs à la question des injustices et aux solutions qu'on peut y opposer.

Le réseau REEL permet d'alimenter l'association en réflexions, analyses, compréhensions des évolutions juridiques et implications locales, ... Ce réseau nous aide également à remettre les éléments en perspective à l'échelle du territoire national. Il permet enfin de réaliser des travaux pointus sur la question et de les diffuser localement. C'est donc un vrai outil de prévention et lutte contre les discriminations au logement.

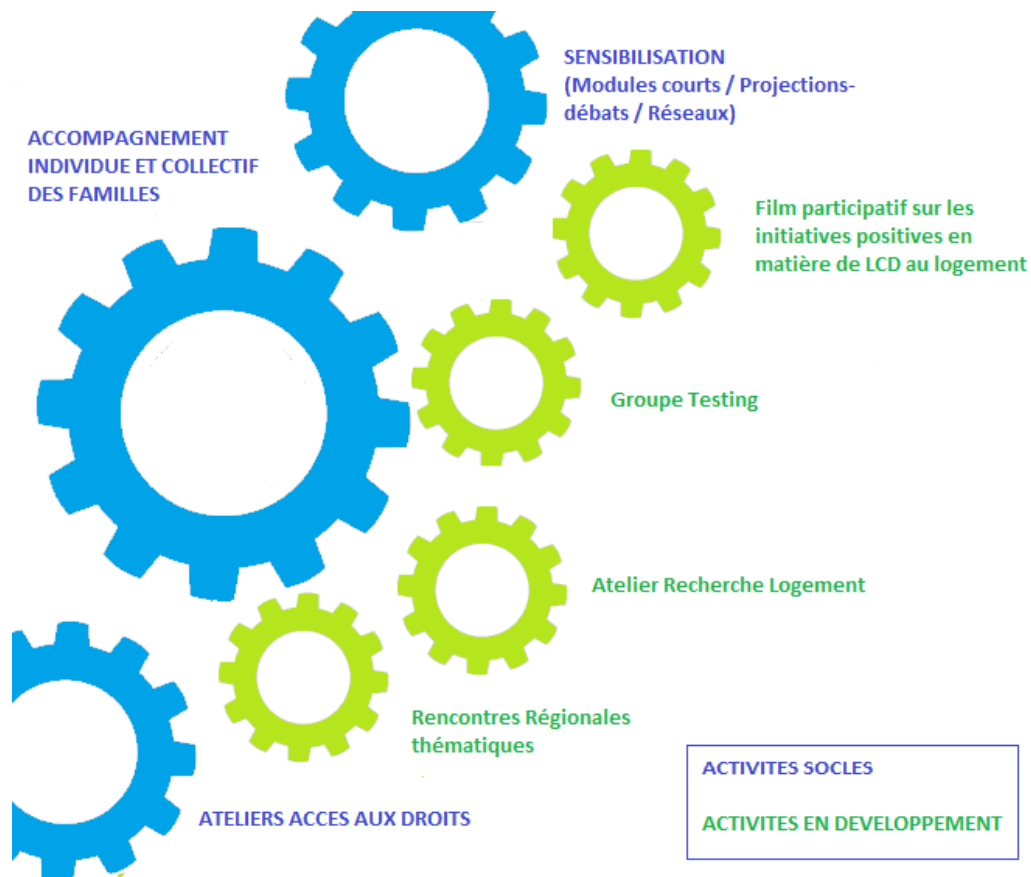
I. PERSPECTIVES 2016

Depuis 18 ans Habiter Enfin ! menait de front deux « chantiers » : des actions de gestion locative permettant à des publics discriminés d'accéder à un logement de droit commun dans des secteurs non stigmatisés ; Et des actions d'accès aux droits, de prévention et de lutte contre les discriminations.

Comme nous l'indiquons dans un document détaillé (en annexe), le relogement par le biais du dispositif de location à baux glissants mettait l'association en difficulté financière depuis 2013, dans la mesure où il n'existait plus aucune possibilité de compensation des impayés de loyers et de charges locatives des familles. C'est pourquoi, Habiter Enfin ! a décidé, en accord avec l'Espace Logement de l'Hérault, de mettre fin à l'action de gestion locative au 31/12/2015. Nous avons également licencié l'une de nos deux salariées, en charge de la gestion locative.

Afin de protéger les autres activités et à la demande de notre cabinet d'expertise comptable, Habiter Enfin ! a saisi le Tribunal de Grande Instance de Montpellier pour une procédure d'observation en vue d'un redressement (et non pas d'une liquidation). L'ordonnance judiciaire du 8 décembre 2015, nous laisse notre pleine autonomie de gestion durant la procédure. Nous ne sommes pas sous administration judiciaire.

En 2016, Habiter Enfin ! concentrera ses activités sur ce qui a toujours été le cœur de son activité : la lutte contre les discriminations au logement, l'accès aux droits, le soutien aux collectifs d'habitants et aux familles monoparentales mal logées et discriminées. Si les partenaires avec lesquels elle a toujours travaillé maintiennent leur soutien financier, l'association, qui est très faiblement endettée, retrouvera un équilibre financier avant la fin de l'exercice 2016 et renforcera ses activités sur le terrain avec une embauche d'ici la fin de l'année.



ANNEXE

LE BAIL GLISSANT COMME OUTIL DE LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS AU LOGEMENT 17ANS D'EXPÉRIENCE D'HABITER ENFIN !

I. Le bail glissant : ce qu'il est.

Le bail glissant constitue un dispositif permettant à des personnes discriminées ou précarisées d'accéder un logement autonome et de droit commun

Le bail glissant met en présence quatre acteurs :

- un opérateur : une association ou une structure qui prend contact avec des bailleurs, en leur proposant d'apporter sa garantie et son suivi dans le cadre d'une sous location temporaire au profit d'une personne discriminée ou précarisée ;
- un bailleur : privé ou social. Le bailleur cherche une « sécurisation », soit sur un plan économique (doute sur la capacité du candidat à payer le loyer et les charges), soit sur le plan des obligations locatives (doute sur l'entretien des locaux ou les relations de voisinage), soit sur plan de l'origine (préjugés ambiants sur le « risque » locatif pris en louant à des personnes d'origine étrangère) ;
- un bénéficiaire : c'est le candidat locataire, qui n'est pas dans une situation lui assurant son « droit au logement » (absence de logement, « sur occupation », logement insalubre ou inadapté, relégation dans un quartier, etc) ;
- un commanditaire : très généralement une personne publique qui a la volonté de lutter contre les discriminations au logement, et d'utiliser entre autres comme moyen le bail glissant. C'est le partenaire de l'opérateur.

II. Pourquoi le bail glissant constitue-t-il un moyen concret de lutter contre les discriminations au logement ?

Non seulement le bail glissant permet à des familles ou des personnes discriminées ou précarisées d'accéder à un logement autonome de droit commun ;
mais il constitue un outil global de lutte contre les discriminations en ce qu'il permet de **lutter par une démarche citoyenne de prise de conscience contre les phénomènes discriminatoires, en montrant que la discrimination n'est pas une fatalité.**

Cette démarche est importante vis-à-vis des bailleurs privés, qui, pour les besoins de la captation d'appartements, sont contactés et informés, et qui trouvent ainsi la possibilité d'aller au-delà des préjugés ambiants. La question de la discrimination au logement est concrètement portée dans le secteur immobilier.

Elle l'est bien sûr aussi pour les personnes logées ou en attente de logements, qui trouvent là l'occasion d'une prise de conscience citoyenne sur leur situation (HE ! les a invitées depuis l'année 2005 à se regrouper dans un collectif « Urgence familles mal logées », qui depuis une dizaine d'années se mobilise pour l'égalité de traitement dans l'accès au logement privé et au logement social), et qui peuvent adopter face à la discrimination dont elles sont l'objet une prise en charge responsable, en montrant leur capacité à rechercher et à gérer un appartement de façon autonome. Par ailleurs, en groupe, elles se battent pour faire reconnaître leurs droits.

Egalement, la captation de logements privés peut se faire hors des « quartiers stigmatisés », et constitue donc un instrument concret de lutte contre la ghettoïsation, et contre l'insalubrité.

Le bail glissant a également permis à l'association de mettre une place un OBSERVATOIRE DES DISCRIMINATIONS à Montpellier, dans la mesure où il a inséré HABITER ENFIN ! dans le champ des professionnels de l'immobilier, et dans le concret des difficultés rencontrées par les personnes les plus vulnérables pour accéder à un logement digne et adapté, au sens du droit au logement.

III. Quel fonctionnement pour ce dispositif dans le cadre d'une lutte contre les discriminations ?

Le bail glissant échappe au cadre de la réglementation impérative de la loi du 6 juillet 1989 (qui n'est applicable ni aux personnes morales, ni aux sous locations)

Donc LIBERTE CONTRACTUELLE.

Le dispositif vise à ce qu'après une période de probation, le sous locataire « glisse » à la place de l'opérateur, et entre dans un rapport direct de location de droit commun avec le bailleur. L'opérateur se retire, et capte de nouvelles locations pour en faire bénéficier d'autres personnes.

Sa mise en œuvre nécessite un certain nombre d'étapes : une phase d'orientation des personnes vers le bail glissant, la signature de plusieurs conventions, un accompagnement des personnes durant le bail, le glissement du bail, puis enfin la captation de nouveaux appartements.

L'expérience d'HABITER ENFIN ! permet à l'association de souligner certains points importants à respecter à chacune de ces phases pour que le bail glissant remplisse sa vocation de lutte contre les discriminations.

La phase d'orientation :

Avant d'orienter une personne ou une famille vers le dispositif du bail glissant, il faut s'assurer qu'elle est en mesure d'assumer de manière autonome la gestion d'un bail de droit commun. Cette question importante se pose de manière générale à chaque fois que le dispositif est proposé.

Mais lorsque le bail glissant vise plus particulièrement à lutter contre les discriminations dans l'accès au logement, une autre question doit être abordée : dans quelle mesure la famille en cause est-elle en situation de discrimination ?

Sur ce point, l'analyse d'HABITER ENFIN ! est que nombre de personnes ou de familles se voient refuser un logement stable, ou sont maintenues dans des structures fortement assistées (appartements relais, habitat en urgence, structures d'accueil, etc) non pas en raison d'une incapacité à remplir les obligations qui pèsent sur un locataire dans le cadre d'un bail de droit commun, mais parce qu'elles sont victimes de discriminations, au sens de la loi, en raison de leur origine, de leur situation de famille (familles mono parentales), de leur situation de santé, de leur handicap, de leur orientation sexuelle, de leur âge ... Dans ce cadre, il est alors important au stade de l'orientation d'évaluer si tel est bien le cas pour la personne ou la famille candidate.

La signature des actes

Plusieurs types d'actes sont passés dans le cadre de la conclusion d'un bail glissant :

- Un bail entre l'opérateur et le bailleur.

Puisque le bénéficiaire du bail glissant va normalement « glisser » à la place de l'opérateur après une période de probation, ce bail doit être contractuellement calqué sur le droit commun, dans la mesure où le but final de l'opération est de permettre au sous locataire d'accéder à un logement dans le cadre du droit commun.

Ce bail doit prévoir les conditions du glissement de bail, qui deviennent contractuelles et engagent le bailleur.

C'est un point particulièrement délicat. Il faut prévoir un engagement formel et précis de « faire glisser le bail », par exemple quand il n'y a pas eu de sérieux incidents de paiement à l'expiration d'un certain délai et quand le locataire a rempli normalement ses obligations. Cela risque de rendre difficile la « captation d'appartements » dans le secteur privé, dans la mesure où les propriétaires peuvent être réticents à s'engager de manière ferme. Mais rester trop « flou » en la matière peut entraîner une grande difficulté à « faire glisser » les baux, ce qui a été un des problèmes rencontrés par l'association. Cela a notamment conduit HABITER ENFIN ! à ne plus conclure avec des agences immobilières, qui étaient en général très peu pressées de faire glisser les baux, puisque l'association faisait l'essentiel de leur travail sans que cela ne leur coût un sou !

- Un bail de sous location entre l'opérateur et le bénéficiaire

A l'origine, l'association adoptait des baux calqués sur les baux de la loi du 6 juillet 1989. Depuis quelques années, comme il lui a été suggéré par son partenaire public, elle a signé avec les futurs bénéficiaires un contrat de sous-location court dérogatoire au droit commun (un bail de 1 an reconductible par tacite reconduction, qui prévoit qu'au bout de neuf mois une réunion se tiendra dans les lieux loués avec le sous locataire, le bailleur et l'opérateur, pour apprécier si les conditions du glissement (c'est-à-dire le respect par le sous locataire de ses obligations locatives tant au regard du paiement des loyers et des charges, de l'assurance et de l'entretien des lieux) sont réunies. Si c'est le cas, le bail glisse à la date anniversaire du bail. Sinon, le glissement est reporté à l'année suivante).

- une convention entre l'opérateur et le partenaire public (commanditaire).

Cette convention peut régler les conditions d'orientation (le choix du sous locataire), les modes d'accompagnement (rôle respectif de l'opérateur et des travailleurs sociaux du commanditaire), et les relations entre le commanditaire et l'opérateur (financement mais aussi assurance relative aux risques locatifs, à savoir impayés, dégradations, frais de justice).

La question est particulièrement importante aujourd'hui. Le dispositif du « bail glissant » est largement aujourd'hui en crise, au moins quand il est mis en place avec des bailleurs privés. Cette crise est surtout économique, car, dans le contexte actuel de montée des loyers et des difficultés financières des familles, les opérateurs se trouvent face à des impayés de loyers et de charges en forte augmentation. S'ils ne sont pas soutenus en proportion par leur « partenaire » public, ce qui a été le cas d'HABITER ENFIN !, la situation devient ingérable pour les opérateurs, d'autant qu'ils ne peuvent recourir à un système d'assurances.

Mais il serait très dommageable que le dispositif du bail glissant soit en définitive la victime d'une situation de crise économique, par incapacité des partenaires à « repenser » les conventions sur de nouvelles bases. La fin du bail glissant ne serait pas une économie pour les deniers publics dans la mesure où ce dispositif est en définitive très « économe » des fonds publics, puisqu'il fait sortir des personnes de formes non nécessaires d'assistantat, et permet l'insertion de celles-ci dans le droit commun. Et aussi ce serait la fin d'un outil concret et généralement efficace de lutte contre les discriminations,

L'accompagnement

S'il peut inclure, si besoin, une aide du locataire sur le plan de la gestion du budget, du respect des obligations locatives, et des économies d'énergie, l'accompagnement, s'agissant de personnes victimes de discrimination, doit concourir avant tout à la prise de conscience et à la prise en charge par la personne elle-même de la situation de discrimination qu'elle subit. C'est ce qu'HABITER ENFIN !

s'est attachée prioritairement à faire, tant à travers un suivi individuel que par des actions collectives, visant à réunir les candidats locataires et les personnes déjà logées autour d'un même objectif : poser publiquement la question des discriminations au logement, avec des actions collectives visant au respect de leurs droits.

Le glissement du bail et la captation de nouveaux appartements

HABITER ENFIN ! a toujours recherché à ce que la captation d'appartements soit partie intégrante de son action contre les discriminations :

- à travers les contacts pris avec des bailleurs privés, et la sensibilisation qui peut s'opérer à cette occasion ;
- par le choix des appartements, selon le désir des familles, hors des quartiers « stigmatisés », de manière à aller, même à une échelle modeste, contre la formation de « ghettos » ;
- par le choix de logements conformes aux critères de salubrité.

IV. Bail glissant et logement social

On peut aussi signaler une tendance à utiliser le bail glissant dans le cadre du logement social, où il change souvent de sens en devenant un « sas » d'entrée en HLM, au détriment de l'application du droit commun (avec pour conséquence une précarisation des demandeurs, qui au lieu de bénéficier d'un bail de 3 ans, peuvent être expulsés au bout d'une année ; également le bail glissant peut devenir un facteur de ghettoïsation, si les bénéficiaires sont regroupés dans un certain nombre d'immeubles dégradés).

Même si les conditions économiques sont beaucoup plus favorables pour l'opérateur de baux glissants, puisque le bailleur social garantit généralement celui-ci contre les impayés, HABITER ENFIN ! n' a pas voulu intégrer ce système, dans la mesure où dans les faits les conditions de fonctionnement qui lui étaient proposées n'allaient pas dans le sens d'une lutte contre les discriminations.

Il reste que le bail glissant peut prendre place dans le logement social s'il est pensé, comme c'est le cas dans certaines régions, comme un outil de lutte contre les discriminations. C'est le cas particulièrement s'il est compris comme moyen de loger des familles discriminées dans des quartiers non stigmatisés, la période de « probation » visant dans cette hypothèse à montrer que l'instauration dans les faits d'une mixité sociale effective peut s'opérer sans difficulté particulière.

V. Notre bilan

Durant les onze dernières années, où HABITER ENFIN ! a pratiqué le dispositif du « bail glissant », 91 familles ont été logées et accompagnées.

Les « sorties » se sont faites comme suit :

Glissements du bail	36	39%	86%
Attribution HLM	23	25%	
Logement privé autonome	19	20%	
Sorties positives	78		
Expulsion	3	3%	14%
Abandon du domicile sans nouvelle	3	3%	
Appartement relais	1	1%	
Autres	6	6%	
Sorties négatives	13		

Dans la mesure où la rubrique « Autres » ne regroupent pas en réalité des sorties « négatives », mais simplement un déménagement des familles pour raisons personnelles, le bilan est donc globalement très positif, puisque plus de 90 % des familles à l'origine discriminées ont pu accéder grâce au dispositif à un logement adapté dans des conditions de droit commun.

Ce qui a marché :

- 39 % des familles ont pu être logées de manière durable après le glissement de bail dans des quartiers non stigmatisés de la ville, avec des loyers adaptés à leurs revenus ;
- 25 % des familles ont eu un logement et un accompagnement administratif avant d'accéder à un logement social ;
- 25 % des familles ont eu le temps et les moyens de rechercher et de trouver un appartement dans le secteur privé.

59 propriétaires privés ont pu être touchés et sensibilisés à la question des discriminations, et ont accepté de « jouer le jeu » (quelques agences immobilières, de petites SCI, une grande majorité de particuliers) dont certains ont fait appel à nous à plusieurs reprises entre 1998 et aujourd'hui).

Ce qui n'a pas fonctionné : Une procédure d'expulsion menée à son terme dans un cas de pathologie mentale, quelques menaces d'expulsion pour arriver à la solution de situations extrêmes, des personnes qui abandonnent le logement en laissant des dettes et des lieux très dégradés, et enfin certaines réaffectations dans un logement relais plus adapté au besoin de soutien social de la famille.

VI. Pourquoi aujourd'hui avons-nous dû arrêter notre activité de gestion locative ?

Dans le cadre du bail glissant, tel que l'association l'a pratiqué, l'opérateur supporte l'ensemble des « risques locatifs », qu'il s'agisse des impayés de loyers et de charges, des réparations locatives en cas de dégradations des lieux, et éventuellement des frais de procédure.

Depuis l'année d'origine (1998) jusqu'à l'année 2005, ces frais ont été supportables pour l'association, ne dépassant pas 3.000 € par an, sauf à atteindre exceptionnellement 4.434 € en 2004.

A partir de l'année 2006, la situation est devenue plus difficile, avec un pic en 2007 (près de 30.000 € en 2007 en raison de l'effondrement matériel et psychologique de deux familles, ce qui a donné lieu à un soutien financier ponctuel de notre partenaire public). Mais, sauf ces exceptions, les impayés et travaux restaient à un niveau inférieur à 10.000 € par an, ce qui pouvait être supporté grâce à des dépassements d'objectifs effectués par nos salariés, qui nous ont été financés jusqu'en 2013..

Mais à partir de l'année 2011, l'association s'est trouvée confrontée à des montants croissants d'impayés et de travaux de rénovation : 12.589 € en 2011, 16.223 € en 2012, 36.953 € en 2013, 30.198 € en 2014.

De 2003 à 2014, l'association a dû faire face sur son budget propre à des « risques financiers » d'un montant total de **179 247€ (impayés de loyer : 114 669€ + réparations locatives : 64 578€)**.

Rares sont les locataires qui ont cessé complètement de payer mais nous sommes plutôt trouvés face à des « loupés » réguliers notamment sur les régularisations de charges.

Comment expliquer que ce phénomène se soit amplifié au fil des années ?

1/ **Crise du logement privé :** A Montpellier, les loyers ont connu une augmentation constante, alors que les revenus des locataires baissaient et les aides au logement stagnaient (nos locataires pour la grande majorité étaient éligibles au logement social). Certaines familles perçoivent le dispositif du bail glissant comme une mesure d'assistanat, et préfèrent « remplir leur frigidaire » que de payer leurs charges. Les « accidents de la vie » ont tendance aussi à se multiplier dans une société toujours plus tendue.

2/ **Pas de garantie assurantielle ou publique des loyers et des réparations locatives** (dans certains départements, comme le Rhône, il y a des fonds d'aide obtenus par les associations en négociation avec les services publics qui financent l'intermédiation locative). La prise d'un pourcentage du loyer par l'association a toujours été écartée par HE !, dans la mesure où elle alourdirait encore le loyer que va supporter la famille. Jusqu'à maintenant, la garantie

universelle des loyers n'a pas apporté la solution escomptée, ce qui continue de laisser aux opérateurs de baux glissants, sauf accords particuliers, la charge exclusive des risques locatifs.

3/ **le choix du locataire** était autrefois assumé par l'association. Nous rencontrions les personnes dans le cadre des actions d'accès au droit ou dans le collectif « Familles urgence mal logées », et nous les inscrivions sur une liste d'attente. C'était donc en général des personnes que nous connaissions et accompagnions depuis longtemps.

Depuis 2012, c'est le SIAO qui fait le lien entre l'offre et la demande de logements gérés par des associations. Les candidats locataires sont orientés vers nous par un travailleur social, qui, souvent, ne transmet pas toutes les informations pertinentes relatives à la famille, ou les ignorent. Nous avons ainsi perdu en partie la relation de confiance que nous avons avec les candidats locataires, que nous savions victimes de discriminations, et nous avons vu orientées vers nous des personnes moins autonomes, pour lesquelles le bail glissant n'était pas nécessairement une solution adaptée.

4/ **La précarité sociale grandissante, allant de pair avec un lien sociale dégradé.**

Ce constat dépasse le dispositif du bail glissant, mais il fragilise plus particulièrement le travail de l'opérateur, dans la mesure où le bail glissant est un dispositif qui vise à donner aux personnes leur autonomie en matière de logement, et ne peut atteindre son objectif que dans une relation de confiance.

VII. Notre situation aujourd'hui

HABITER ENFIN ! n'avait plus la capacité financière pour supporter de façon pérenne l'augmentation de la charge des impayés, qui ne pouvait être supportée que grâce à des budgets alloués pour d'autres actions de l'association que la gestion locative (accès aux droits, soutien aux familles et actions collectives), lesquelles étaient assumées en partie de façon bénévole par les administrateurs et adhérents de l'association.

L'avenir était d'autant plus incertain que rien ne laissait présager une inversion de la courbe des impayés, que les subventions propres à la gestion locative étaient à la baisse (notamment par suppression de certains « bonus ») et que notre partenaire public nous indiquait clairement qu'aucune augmentation ou aide ne devait être espérée dans les années qui viennent.

C'est dans ces conditions qu'à la fin de l'année 2014, HABITER ENFIN ! a décidé, d'accord avec son commanditaire, de mettre fin à son activité de gestion locative à la fin de l'année 2015.

Mais cette décision, qui s'est imposée à nous pour des seules raisons budgétaires, a eu des conséquences lourdes pour l'association.

D'abord, la nouvelle convention transitoire passée avec notre partenaire public pour l'année 2015 en vue de mettre fin aux baux glissants en cours sans en contracter d'autres, a amputé de plus de 50% nos ressources relatives à la gestion locative (soit environ 30.000 €, dans la mesure où par hypothèse nous arrêtons la captation de nouveaux appartements), alors que par ailleurs nos charges de gestion locative restaient inchangées. En effet, c'est bien entendu pour les familles en difficultés que le glissement du bail a posé problème, si bien que sont restés à la charge de l'association pour l'année 2015 les impayés de loyers et de charges, ainsi que les travaux de rénovation lorsque les appartements étaient dégradés. Cette minoration de nos ressources, qui nous a été imposée contre toute justice, a manqué à notre trésorerie en fin d'année.

Par ailleurs, le glissement de certains baux a fait difficulté pour certains bailleurs qui auraient souhaité garder à l'infini notre médiation et notre garantie.

Face à cette situation, nous avons voulu que cette phase d'évolution dans la mission de l'association se passe sous le contrôle d'un juge, et nous avons-nous-même sollicité la mise en observation de l'association.

Nous avons dû également, à notre grand regret, licencier une de nos deux salariées, qui s'occupaient de la gestion locative.

Aujourd'hui, HABITER ENFIN ! concentre ses activités sur ce qui a été toujours le cœur de son action : la lutte contre les discriminations au logement, l'accès aux droits, le soutien aux collectifs d'habitants et aux familles mono parentales mal logées et discriminées.

L'association garde sa pleine autonomie de gestion durant la procédure d'observation, et, grâce au maintien du soutien financier des partenaires avec lesquels elle a toujours travaillé, est en passe de retrouver un équilibre financier, en développant l'expertise acquise durant dix-sept années d'action dans le secteur immobilier, et en renforçant ses actions sur le terrain.

Il reste que l'abandon du dispositif du bail glissant, qui n'a été nullement choisi mais a été imposé à l'association pour des raisons purement économiques, soulève une question qu'HABITER ENFIN ! se doit de poser auprès de tous ceux qui sont concernés par la lutte contre les discriminations en matière de logement.

VIII. En conclusion...

Le bail glissant est et demeure un outil important pour la lutte contre les discriminations au logement. Si sa mise en œuvre rend nécessaire une remise à plat du dispositif et une refonte de ses règles de fonctionnement, il doit rester une des outils importants de la lutte contre les discriminations en matière de logement.

Les difficultés qu'HABITER ENFIN ! a rencontrées, ces dernières années, dans la gestion des baux glissants ne remettent pas en cause la pertinence du dispositif, qui n'a cessé jusqu'à la fin de l'expérience de jouer son rôle d'outil concret de lutte contre les discriminations. Car, à aller au-delà de l'expérience d'HABITER ENFIN !, qui a achoppé uniquement sur la question de la prise en charge des risques locatifs, le bail glissant reste un outil important parce qu'il apporte en matière de lutte contre les discriminations **des éléments qu'il est le seul à pouvoir donner.**

En effet :

- Le bail glissant est souvent la seule solution pour certaines personnes ou familles, et il vient à la place de l'intervention de dispositifs qui seraient de toute façon plus coûteux ;
- le dispositif met en relation et en situation de responsabilité des personnes qui communiquent peu d'habitude, comme les personnes discriminées et précarisées, les bailleurs privés et les intermédiaires du logement. C'est donc un outil de citoyenneté ;
- Pour les associations ou structures qui, comme HABITER ENFIN !, luttent contre les discriminations au logement, le bail glissant permet une mise en relation avec des personnes discriminées dans le concret d'une recherche de logement, puis de rapports locatifs. Grâce à cette entrée en relation, la mise en place d'actions collectives, comme la prise de conscience des systèmes discriminatoires à l'œuvre dans notre société, se font naturellement à travers la gestion des difficultés quotidiennes, et des blocages rencontrés. C'est un point de départ essentiel pour des actions collectives. Sur le plan de la discrimination à l'origine, le bail glissant est un outil qui aborde de front les problèmes, dans le vécu du quotidien.

Certes, si l'on élargit cet outil à des publics de plus en plus en difficultés, les risques locatifs augmentent, ce qui implique de mieux garantir les structures d'intermédiation locative qui le pratiquent.

Cela implique un coût, mais ce coût trouve une justification :

- d'abord dans les réussites, qui sont extrêmement importantes pour les familles : accès à un logement de droit commun, de façon stable, autonome et responsable, avec toutes les conséquences en matière d'éducation, de travail etc ;

- ensuite dans le désengorgement des structures d'accueil ou d'urgence, qui voient leur efficacité entravée par la présence obligée de personnes qui ne relèvent pas de leur mission...et donc dans la diminution du coût de fonctionnement de ces structures.

Pour ces raisons, le dispositif du bail glissant ne doit pas être abandonné de façon larvée, ou devenir seulement un auxiliaire d'appoint dans le logement social.

C'est pourquoi l'association HABITER ENFIN ! prend l'initiative aujourd'hui d'inviter toutes les personnes et structures concernées à un large débat de fonds sur l'avenir du bail glissant comme outil de lutte contre les discriminations au logement.