



« Confier ses clefs »

# HABITER CHEZ LES AUTRES LES HÉBERGÉS

## EDITO

### UNE QUESTION À PRENDRE EN COMPTE

*La mission d'observation de l'Adil qui s'attache à rassembler des données, à les traiter, ainsi qu'à les diffuser, a mis en exergue la question des hébergés, sans pouvoir faire la part des choses entre les situations assumées et celles subies de ménages en difficulté. Il faut retenir que le phénomène des hébergés est souvent une manifestation du mal logement. Mais, il peut relever aussi de parcours de vie recherchant la solidarité, la rupture de l'isolement et l'échange de services.*

*Dans tous les cas, comme le montrent l'importance des chiffres de la demande en logement social concernant des hébergés, c'est bien un phénomène à considérer.*

**Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26**  
Conseiller départemental délégué,  
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

## DOSSIER

Avec le concours de la Fondation Abbé Pierre, la mission d'observation de l'Adil 26 va approfondir la question des hébergés dans les mois qui viennent. C'est un sujet difficile et seules quelques premières informations sont apportées ici.



Dispositif d'hébergement en cas de catastrophe naturelle

suite de l'article en page 2

## SOMMAIRE

ÉDITO.....	P.1
<b>Hervé Chaboud, Président de l'ADIL 26, Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE</b>	
ENTRETIEN.....	P.2
<b>Sandrine LAVALLE, Directrice et responsable du Pôle Habitat solidaire, de l'association AIDER</b>	
DOSSIER.....	P.3
<b>Un phénomène mal connu : l'hébergement volontaire ou contraint</b>	
BRÈVES.....	P.4
AGENDA.....	P.4
ACTIONS & PUBLICATIONS.....	P.4
QUESTION/RÉPONSE.....	P.4

## SANDRINE LAVALLE Directrice de AIDER

### Que propose l'association AIDER ?

C'est une solution d'hébergement (chambre ou studio) chez l'habitant, souvent âgé, en échange de présence, d'une aide occasionnelle et parfois d'une contribution financière.

Le dispositif Cohabitons en Drôme-Ardèche s'adresse à toute personne, à partir de 16 ans, qui a besoin d'un hébergement temporaire pour suivre des études, une formation, un stage ou prendre un premier emploi. C'est une formule basée sur l'échange. L'association AIDER par son accompagnement, veille à ce que la cohabitation se passe bien pour les deux parties.

### Combien de ménages sont logés ?

Depuis 3 ans, en Drôme et en Ardèche, AIDER gère environ 100 cohabitations par an d'une durée moyenne de 6 mois, avec 50% de 16 à 30 ans et 50% de plus de 30 ans. Les ménages bénéficiaires sont composés essentiellement d'une personne et 60% sont des femmes. Concernant la situation de formation et d'emploi, on relève 70% d'étudiants, de jeunes en formation, apprentissage ou stage et 30% des personnes en CDD, en périodes d'essai, en CDI ou demandeurs d'emploi.

### Quels enseignements peut-on tirer des cohabitations ?

Cohabitons en Drôme-Ardèche est un dispositif qui permet une réponse rapide (moins d'une semaine), peu onéreuse et avec peu de contrainte administrative. Il permet (parfois plusieurs fois dans l'année) d'accepter un emploi, un stage sans engendrer trop de frais, ni déplacer une famille. Toutefois, l'engagement auprès de l'hébergeur(se) paraît parfois trop contraignant.

Cette cohabitation permet un échange, favorise le lien social dans les villages qui retrouvent un caractère attractif et dans les quartiers.

La santé parfois fragile de l'hébergeur (pouvant conduire à l'hospitalisation voire au décès), peut rendre cette solution précaire, même si dans la majorité des cas, AIDER accompagne les personnes hébergées vers d'autres solutions. Mais certaines cohabitations, se poursuivent au-delà du contrat défini au départ : les personnes se sentent bien ensemble et demandent alors une prolongation.

AIDER, c'est un cadre indispensable avec une tierce personne de confiance et un accompagnement. C'est pour cela que nous avons des hébergeurs fidèles depuis 10 ans.

Site Internet : [www.aider-initiatives.fr](http://www.aider-initiatives.fr)

Réseau LIS Rhône Alpes : [www.lisrhonealpes.org](http://www.lisrhonealpes.org)

Lettre de l'ADIL 26  
N°40 - décembre 26

page 2

# UN PHENOMENE MAL CONNU

## L'HEBERGEMENT VOLONTAIRE OU CONTRAINT

Au sens courant, héberger signifie « loger quelqu'un chez soi. » Cette définition simple en apparence cache des réalités très différentes. Elles sont difficiles à approcher, le système statistique faisant défaut, en particulier à l'échelle locale.

Le phénomène des hébergés est une réalité très mal connue par les statistiques sur la population et le logement. On distinguera difficilement hébergement consenti et hébergement contraint.

Toutefois les approches encore imparfaites et souvent trop spécifiques permettent d'avancer quelques chiffres.

### L'HÉBERGÉ, UNE FIGURE DU MAL LOGEMENT

À l'échelle nationale, la Fondation Abbé Pierre dans son rapport de 2016 sur le mal logement estime à 643 000 le nombre de personnes qui seraient contraintes à l'hébergement chez un tiers, faute de solutions adaptées à leurs besoins. Ce groupe comprend un noyau dur de personnes âgées de 17 à 60 ans hébergés par des tiers sans lien de parenté directe et qui n'ont pas le moyen de décohabiter. Le phénomène aurait connu un accroissement de l'ordre de 20 % au cours de la dernière décennie. L'hébergement contraint chez des tiers serait donc une dimension importante du mal logement qui tarabuste notre société.



« Tendre la main »

### UNE APPROCHE LOCALE TRÈS IMPARFAITE

L'approche quantitative du phénomène à l'échelle locale est encore plus difficile. Une première estimation à partir du recensement de la population établie par l'INSEE permet d'évaluer les personnes de 25 à 64 ans qui

résident dans des ménages avec lesquels elles n'ont pas de lien familial. 1 500 personnes sont concernées dans la Drôme et 1 000 en Ardèche. A ce noyau dur, s'ajoutent les personnes qui sont logées dans la sphère familiale (chez leurs parents, grands-parents, chez leurs enfants, chez leurs oncles ou tantes par exemple). Plus de 13 000 personnes seraient dans ce cas en Drôme et 8 700 en Ardèche. Enfin, les personnes âgées (de plus de 65 ans) complètent ce panorama de l'hébergement chez un parent ou un tiers, avec près de 3 000 personnes concernées dans la Drôme et 1 800 dans l'Ardèche. Au total de l'ordre de 17 500 personnes sur la Drôme et 11 500 en Ardèche sont ainsi logées chez des tiers, soit 5% de la population. Il n'est pas possible de préciser s'il s'agit d'hébergement contraint ou consenti. Dans bien des cas, c'est la solidarité familiale qui s'exprime et l'hébergement est une valeur positive.

### HÉBERGEMENT ET DIFFICULTÉS SOCIALE

Les statistiques relatives aux demandes de logement social identifient après déclaration par les personnes leur mode actuel de logements. Deux cas de figure se présentent concernant les situations d'hébergement. Fin octobre 2016, sur les 16 000 demandeurs d'un logement social de plus de 25 ans disposant de numéro unique d'enregistrement en Drôme-Ardèche, 17 % étaient hébergés chez des tiers particuliers et 3 % résidaient en structures d'hébergement comme les centres d'hébergement et de réinsertion sociale par exemple.

Mode de logement des demandeurs de logement social	Drôme		Ardèche	
	Nb	%	Nb	%
Hébergés chez un tiers	1 933	17%	767	18%
Hébergés dans une structure	355	3%	103	2%
Autres demandeurs*	9 364	80%	3 422	80%
Total des demandeurs	11 652	100%	4 292	100%

\*Locataires HLM, locataires privés, logés gratuitement, propriétaires,...

source : SNE au 30/10/2016, demandeurs de 25ans et +.



« Loger à la campagne »

Un autre indicateur rend compte de situations difficiles et parfois urgentes. Le bilan 2015 du service d'information d'accueil et d'orientation (SIAO) qui gère le 115, fait apparaître que sur les 1 180 personnes accueillies en permanences sociales dans la Drôme, 33% sont actuellement hébergées par un tiers, 12 % résident dans un dispositif d'hébergement à caractère social et 6 % dans d'autres types d'hébergement. Les autres demandeurs du 115 sont en logement autonome ou à la rue, dans un abri de fortune, voire en squat.

### DES MÉNAGES SANS STATUT ?

Hébergés volontaires ou contraints ne disposent pas des mêmes droits que les locataires ou propriétaires dans leur logement.

Accueillis dans des structures spécialisées d'hébergement et de logement adapté, la durée de leur séjour et leurs droits réduits en font des ménages sans statut durable et protecteur.

Les CHRS (centres d'hébergement et de réinsertion sociale), CADA (centres d'accueil pour demandeurs d'asile), RHVS (résidences hôtelières à vocation sociale), résidences sociales, maisons relais ne constituent jamais une solution pérenne, mais répondent à l'urgence ou à des besoins de séjour renouvelables.

L'hébergement chez des particuliers pose également des questions de droit. Par exemple, un locataire peut-il héberger un proche ?

Il le peut effectivement pour un ou plusieurs proches qu'il s'agisse ou non d'un membre de sa famille. Il n'a pas à demander l'autorisation préalable de son bailleur, ni même à l'informer. Ce droit découle de l'article 8 de la Convention Européenne des droits de l'homme affirmant le droit de toute personne au respect de sa vie privée et familiale. Il est rappelé dans l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 qui régit les locations vides ou meublées à titre de résidence principale. Cet article déclare non écrite toute clause d'un bail qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui.



« loger quelqu'un chez soi »

De même, des questions se posent sur les droits de l'hébergé sur le logement, la responsabilité du locataire et de l'hébergé, les assurances et les aides au logement ou à l'accès à un logement social. Les personnes hébergées peuvent déposer une demande de logement social dès lors qu'elles satisfont aux conditions de ressources et de séjour régulier pour les personnes de nationalité étrangère. Ainsi, notion d'apparence simple, l'hébergement recouvre des pratiques complexes, diversifiées parfois incertaines au plan juridique.

## BRÈVES

### La construction neuve repart

Au premier trimestre 2016, les autorisations de construire sont en augmentation aussi bien dans le résidentiel que pour les surfaces d'activité à l'échelle de la région Auvergne Rhône-Alpes. La baisse des logements commencés se ralentit ce qui fait penser à une orientation positive de la conjoncture de la construction dans les mois à venir. Dans la Drôme, sur le seul premier trimestre l'augmentation constatée est 25% pour les mises en chantier de logements. Sur une année glissante elle est de 3 % et le département aura vu la mise en chantier de 2760 logements entre le premier trimestre 2015 et le premier trimestre 2016. Par ailleurs les réservations de logements neufs augmentent fortement même si les mises en vente baissent.

Source : DREAL Auvergne Rhône-Alpes Juin 2016

### L'apport des HLM sur les territoires

Une étude de l'union sociale de l'habitat (USH) a rassemblé 22 indicateurs et établit une méthodologie pour évaluer la création de valeur apportée sur un territoire, par le parc HLM en distinguant plusieurs catégories d'impacts : social, économique, environnemental... Les ordres de grandeur aident à réfléchir au rôle des organismes de logements sociaux sur les territoires.

Source : Actualités Habitat Juin 2016

### Le logement des classes moyennes

Le logement et particulièrement la propriété constitue un des marqueurs des classes moyennes. Le poids et le coût croissant du logement qui a pris une importance grandissante dans le budget des ménages atteint des limites. L'augmentation de certains postes de fonctionnement, l'énergie en particulier, mais aussi les assurances, la fiscalité... constituent des facteurs de pression sur le pouvoir d'achat qui se réduit. La perte du logement est vécue comme un facteur de déclassement, voire de relégation.

Source : Observateur Crédit foncier juin 2016

## AGENDA

### ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS COMMUNAUX

Au début d'année 2016, la mission d'observation de l'Adil 26 va lancer une enquête sur les logements communaux dans les départements de la Drôme et de l'Ardèche avec le concours des structures intercommunales qui vont relayer les questionnaires et appuyer les communes pour leur renseignement. Les résultats seront diffusés à la fin du premier semestre 2017.

### ÉTUDE SUR LES HÉBERGÉS

Avec le concours de la Fondation Abbé Pierre, la mission d'observation de l'Adil 26 se penche sur le phénomène des hébergés avec une approche statistique et des éléments plus qualitatifs recueillis dans le cadre d'entretiens avec des ménages connaissant ces situations dans la Drôme.

### RENCONTRE ANNUELLE

La mission d'observation de l'Adil tiendra sa rencontre annuelle à l'automne 2017. Le thème retenu pourrait être celui de l'accession abordable. À suivre...

#### La Mission départementale d'observation de l'habitat

Mise en place en 2003, la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier des départements de la Drôme, de l'Ardèche et de structures intercommunales ainsi que de l'appui des DDT. Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre les Présidents des Conseils Départementaux, les Préfets de la Drôme, de l'Ardèche, le Président de l'ADIL 26 et de conventions avec les EPCI.

Contacts : Jacques EBEL  
Flavien GUÉRIMAND  
Charline GÉRARD

# ACTIONS ET PUBLICATIONS

## Observation habitat

La mission départementale d'observation de l'ADIL 26 capitalise un ensemble de données statistiques sur le logement, la démographie, etc. Elle réalise des analyses, publie des études et conduit des animations : réunions d'information, rencontres ...

## ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ ABORDABLE

Avec le CAUE, l'Adil a organisé le 22 septembre dernier une rencontre sur le thème du logement abordable avec présentation d'une synthèse (définition, produits financiers,...) et l'intervention de constructeurs sociaux, Habitat dauphinois sur le prêt social location-accession (PSLA) et la SDH (Société pour le Développement de l'Habitat) sur l'accession à prix plafonné. Les interventions sont disponibles sur site Internet de la Mission d'observation.

## PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Un cahier de la collection « Données et analyses » traite du bilan de la charte de prévention des expulsions de la Drôme et des chiffres clés sur les dispositifs de diagnostic, d'accompagnement et de traitement des premiers impayés jusqu'au concours de la force publique. Chaque année plus

de 1000 ménages sont aidés par le fonds unique au logement et un habitat (FULH) du Département pour régler des impayés de loyer, 900 locataires sont assignés en justice et 80 font l'objet d'un concours de la force publique pour expulsion.

## LES ÉTUDES RÉALISÉES

La mission d'observation de l'Adil 26 a réalisé durant le deuxième semestre 2016 une étude sur le Suivi du PDALHPD (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) de la Drôme et de l'Ardèche. À noter pour la Drôme une analyse spécifique sur l'accompagnement social lié au logement. Ont également été réalisées des notes d'analyse territoriale sur des communes en lien avec l'EPOPA (Etablissement Public de l'Ouest de Rhône-Alpes) : Saint-Marcel-lès-Valence, Crest, Saint-Paul-les-Romans, Sauzet, Loriol, Grâne, Val d'Eygues, Les Gorges de l'Ardèche.

## QUESTION / RÉPONSE

### Qu'est-ce que la DVF ?

La DVF, Demandes de Valeurs Foncières est une base de données exhaustive mise à disposition par les services fiscaux permettant de connaître le nombre et le montant des transactions sur une période de cinq ans pour les maisons individuelles, appartements et terrains. La mission d'observation de l'Adil traite cette base de données dont les résultats figurent notamment dans la « fiche territoire » d'indicateurs statistiques. C'est un outil complet de connaissance des marchés.



observation habitat

44 rue Faventines BP 1022  
26010 Valence  
tél. 04 75 79 04 66  
fax. 04 75 79 04 54  
mail. [adil26@dromenet.org](mailto:adil26@dromenet.org)  
site <http://adilobs.dromenet.org>

MISSION DÉPARTEMENTALE  
D'OBSERVATION  
DE L'HABITAT DE LA DRÔME  
ADIL 26

La lettre de la Mission d'Observation de l'Habitat de l'ADIL, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26  
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574  
Directeur de la publication - Jean-Luc Piolet  
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau  
Collaborateurs : Flavien Guérimand, Jacques Ebel, Odette Soulier - Conception : Vincent Sauty  
Imprimeur : Impressions modernes  
Crédit photos : ADIL 26, SOLIHA Drôme

Un outil partagé