

**A.P.P.E.L.**

Action Permanente de Prévention des  
Expulsions Locatives

Action Permanente de Prévention  
des Expulsions Locatives

Tribunal d'Instance de Lyon  
et  
Tribunal d'Instance de Villeurbanne

**Exercice 2010**



## CONTACTS :

### **Alpil**

12 place Croix Pâquet 69001 Lyon

Tel : 04 78 39 26 38

Fax : 04 72 00 99 40

E-mail : [alpil@habiter.org](mailto:alpil@habiter.org)

Internet : [www.habiter.org](http://www.habiter.org)

Coordination du dispositif APPEL : Françoise FOURMESTRAUX

### **AVDL**

277 rue du 4 Août

69100 Villeurbanne

Tel : 04 72 65 35 90

Fax : 04 78 85 40 53

E-mail : [contact@avdl.fr](mailto:contact@avdl.fr)

### **Barreau de Lyon**

Me Marie-Noëlle FRERY

Responsable de la Commission de l'Observatoire Judiciaire

271 rue Vendôme 69003 Lyon

Tel : 04 37 48 41 00

Fax : 04 72 60 99 70

E-mail : [cabinet.frery@freesurf.fr](mailto:cabinet.frery@freesurf.fr)

### **CAF de Lyon**

Direction de l'Action Sociale

Département du Développement Social

67 boulevard Vivier Merle

69409 Lyon cedex 03

Tel : 04 72 68 11 34

E-mail: [laurent.blardone@caflyon.cnafmail.fr](mailto:laurent.blardone@caflyon.cnafmail.fr)

### **CLLAJ de Lyon**

Comité Local Logement Autonome des Jeunes

3 rue de l'Abbé Rozier

69001 LYON

Tel : 04 72 07 87 17

Fax : 04 78 29 48 74

E-mail : [cllajlyon@aliceadsl.fr](mailto:cllajlyon@aliceadsl.fr)

## Table des matières

Le dispositif d'Action Permanente de Prévention des Expulsions Locatives (A.P.P.E.L.).....	4
SYNTHÈSE DU RAPPORT.....	5
I- PRÉAMBULE.....	7
II- LES PERMANENCES APPEL EN 2010.....	9
II-1- La fréquentation des permanences APPEL.....	9
II-3- L'origine géographique des ménages.....	10
II-4- Les statuts locatifs ou d'occupation des ménages .....	10
II-5- Nature du parc.....	11
III- PROFIL DES USAGERS.....	12
III-1- Composition familiale.....	12
III-2- Les ressources des ménages.....	12
III-3- Les motifs de consultations d'APPEL.....	13
III-4- Les montants de dette.....	14
III-5- Les facteurs à l'origine du risque de perte du logement.....	14
III-6- Tableau récapitulatif.....	15
IV- ÉTAPES DE LA PROCÉDURE ET ORIENTATIONS.....	16
IV-1- Les stades de la procédure .....	16
IV-2- Les orientations post – permanence.....	18
V- CONCLUSION.....	20

## **Le dispositif d'Action Permanente de Prévention des Expulsions Locatives (A.P.P.E.L.)**

### **Pourquoi une permanence APPEL ?**

*Parce que les difficultés rencontrées par les ménages menacés d'expulsion proviennent le plus souvent d'un enchevêtrement de problèmes économiques, sociaux, administratifs et juridiques, la permanence APPEL est née en avril 1998 : une permanence hebdomadaire dans laquelle chaque vendredi matin à Lyon et, depuis septembre 2008, chaque jeudi matin à Villeurbanne, des avocats spécialisés, des travailleurs sociaux de la CAF de Lyon (depuis 2004) et des techniciens du logement (Alpil, AVDL et CLLAJ de Lyon), reçoivent simultanément les ménages menacés d'expulsion ou en conflit avec leur bailleur.*

*La permanence APPEL complète et renforce les passerelles entre la justice et les services sociaux de prévention. Elle s'inscrit dans la suite de l'introduction de la fiche de liaison des travailleurs sociaux avec les juges (PDALPD du Rhône – 1991) : un dispositif d'enquête sociale par la suite étendu à toutes les juridictions par la loi du 29 juillet 1998.*

*Les permanences APPEL se sont installées en lien avec les tribunaux d'instance de Lyon et Villeurbanne qui ouvrent leurs locaux à cet effet :*

### **Un fonctionnement hebdomadaire des permanences**

- *Tous les **jeudis** de 9h30 à 11h30 au Tribunal de Villeurbanne. Accueil sans rendez-vous*
- *Tous les **vendredis** de 9h30 à 11h30 au Palais de Justice de Lyon. Accueil sans rendez-vous.*

### **Les objectifs des permanences**

*Accueillir sans rendez-vous, toute personne menacée d'expulsion locative ou craignant de l'être pour :*

- **une information** des ménages sur leurs droits et obligations,
- **des explications et des conseils** juridiques,
- **une orientation** nécessaire au regard de la situation,
- **la mise en place d'un plan d'action** pour faire face à l'impayé.

### **Qui assure les permanences ?**

- **Les avocats volontaires** désignés par le **Barreau de Lyon** pour conseiller juridiquement à chaque permanence
- **Les travailleurs sociaux de la CAF** pour apporter une expertise sur les questions liées aux prestations familiales et aux aides au logement.  
*Ils informent et conseillent quant à l'accompagnement social dont les personnes reçues ont pu, ou doivent pouvoir, bénéficier.*
- **L'Alpil, le CLLAJ de Lyon et l'AVDL** pour participer aux consultations en tant que technicien du logement et parfois organiser un suivi plus approfondi.
- **L'Alpil**, par ailleurs, assure l'animation de la permanence APPEL et la coordination des acteurs. Elle organise l'analyse des informations recueillies auprès des ménages venant en consultation.

## **SYNTHÈSE DU RAPPORT**

### ***Une plus grande fréquentation des permanences***

*Les permanences APPEL enregistrent une hausse des consultations à Lyon et à Villeurbanne. Le souci porté par l'ensemble des acteurs autour de la prévention des expulsions locatives – qui est l'objet premier du dispositif – porte sur le moment de la rencontre au regard du processus qui peut conduire à la perte du logement.*

### ***Le rôle préventif des permanences***

*Rappelons ici que notre approche de la prévention ne vise pas à retarder la procédure mais à faire en sorte qu'elle n'aboutisse pas à l'exclusion par absence de logement. En ce sens nous savons qu'il existe deux possibilités : soit le maintien dans le logement par un rétablissement de relations normales entre bailleurs et locataires (règlement du conflit, reprise des loyers, extinction de la dette), soit l'accès à une solution de relogement lorsque le maintien dans les lieux s'avère impossible (en particulier du fait de l'écart entre le loyer et les capacités financières des personnes).*

*Pour cela le moment où la prévention s'exerce est capital : il n'y a de réelles possibilités de construction d'une réponse que lorsque l'intervention se situe très en amont. Pour l'heure c'est un peu moins du tiers (30%) des dossiers examinés qui remplissent cette condition. Il s'agit des personnes qui se présentent dans les permanences avant toutes procédures mais mises en alerte par la « dégradation » de leurs situations locatives. Il s'agit également de celles qui ont reçu un commandement de payer. C'est ces deux catégories de demandes que nous souhaitons voir devenir majoritaires parce qu'elles offrent la possibilité d'un véritable travail préventif. Pour cela nous pensons qu'il faut encourager toutes les formes d'informations qui passent essentiellement par les travailleurs sociaux auxquels les personnes en difficulté s'adressent et par les huissiers de justice qui sont en première ligne lorsque la procédure se profile.*

### ***Un socle partenarial fort comme condition de l'efficacité***

*Les travailleurs sociaux sont dans la moitié des cas, à l'origine de l'orientation vers les permanences. Avec les associations qui interviennent dans le champ de l'insertion par le logement, ils sont aussi les agents du suivi et de l'accompagnement des personnes. La formation de ces intervenants a une grande importance, elle mérite une attention soutenue d'autant plus que la charge de travail et la multiplicité des champs où il s'exerce ne cessent de s'élargir. Les professionnels de la justice (magistrats, huissiers de justice et avocats) sont également de plus en plus présents au stade de l'information et de l'orientation des usagers. Le renforcement des liens avec les professionnels de la justice est un des axes de travail pour 2011.*

### ***Les permanences sont un indicateur des rapports à l'habitat et au logement***

*Si la grande majorité des ménages est locataire (87%) le nombre de propriétaires en difficulté de maintien dans leur logement doit être une préoccupation pour deux raisons au moins : d'une part du fait des enjeux personnels particuliers – la perte, ou le risque de perte, d'un bien acquis avec l'idée d'une sécurité future qui s'effondre – et d'autre part les ressorts nouveaux à trouver et mettre en place pour trouver une issue favorable.*

*Par ailleurs le nombre plus importants de situations qui relèvent du parc public (41%) peut être l'indicateur d'une dégradation de la situation économique des ménages en cause mais aussi de difficultés de prévention dans la relation bailleurs-locataires. En toute hypothèse cela mérite*

*une attention particulière qui ne doit pas occulter l'accroissement du décalage entre les revenus des ménages et l'évolution des loyers très présente dans le parc privé.*

### ***L'exclusion par le logement est un indicateur de la paupérisation***

*Les ménages qui s'adressent à la permanence sont souvent en situation de précarité économique ; l'exclusion du logement - a fortiori l'expulsion locative - peut être mise en relation avec la pauvreté.*

*La proportion des ménages aux ressources dites « précaires » toujours en augmentation, passant de 68% à plus de 71%. Cette catégorie concerne les revenus instables ou faibles, elle comprend les Contrats à Durée Déterminée, les contrats d'intérim, les prestations liées au chômage, les Indemnités Journalières, les pensions d'invalidité, les prestations sociales mais aussi les situations avec une absence totale de ressource ou en cours de rétablissement (8%).*

*Les personnes ne disposant que de prestations sociales en ressource principale, sont nombreuses, parmi celles-ci, les bénéficiaires du RSA qui passent de 19 à 34%.*

*La proportion des ressources plus stables passe de 32 à plus 28%, rappelons que l'on comptabilise parmi elles, les revenus issus des pensions de retraite (12%) , alors que parfois, le passage à la retraite (source d'appauvrissement et de précarité) est présenté comme étant à l'origine de l'impayé.*

*N.B : Les familles avec enfants sont représentées à plus de 52% (+4,5 points par rapport à 2009) avec une proportion égale de familles monoparentales pour 38% de personnes isolées.*

### ***L'impayé de loyers est le résultat d'une accumulation de difficultés***

*Comme nous l'avons constaté par le passé – et ce rapport ne déroge pas - les imbrications des difficultés contribuent à générer l'impayé de loyer : les problèmes de santé (23%), la perte d'emploi (23%), la séparation conjugale (18%), l'endettement (11%),... Il est fréquent de cumuler plusieurs problèmes qui entraînent pour certains une rupture, voire une perte de droits sociaux.*

*La problématique des congés pour vente ou reprise et la perte du logement de fonction demeure préoccupante (18,5% des locataires du parc privé) car elle est corrélée par l'absence d'un logement de remplacement.*

### ***Les orientations à l'issue de la permanence***

*L'action de la permanence ne vise pas le traitement des situations, elle a pour objet le conseil et l'orientation opérationnelle. En cela elle est un complément indispensable à l'accès de tous au droit commun. Elle fait appel aux différents acteurs et métiers du social, du droit et du logement.*

*Devant la complexité des situations, les orientations sont souvent multiples et nécessitent une coordination entre elles, ainsi :*

- *pour 46,5% des ménages orientés vers un travailleur social, cette orientation se fera en complémentarité à la fois vers le travailleur social de la CAF (21%) et l'assistante sociale MDR/CCAS (25,5%) ;*

- *pour 44% des ménages vers un avocat, pour être assister lors de l'assignation (34% d'entre eux) et pour la moitié d'entre eux ce sera pour demander des délais devant le Juge de l'exécution ;*

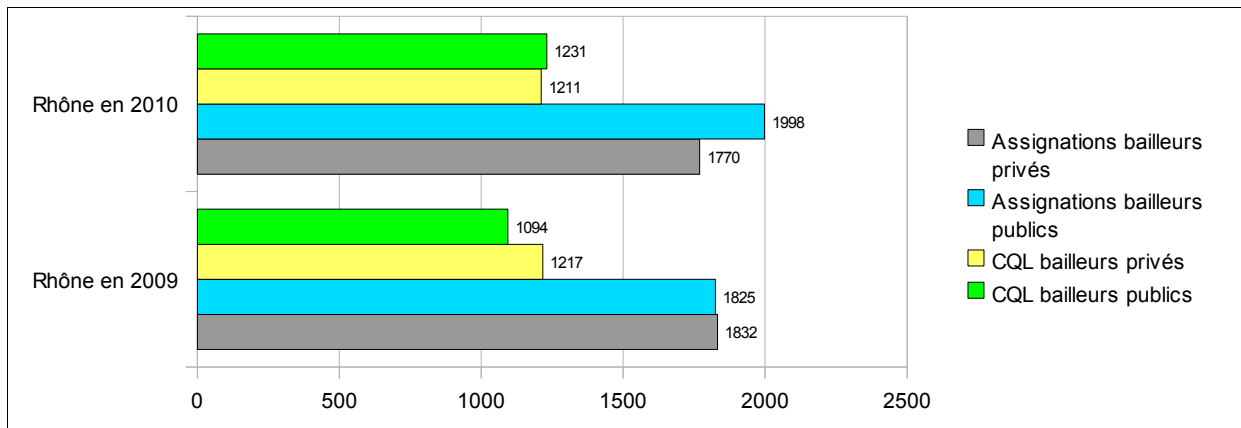
- *pour 42,5 % vers une association spécialisée en logement pour une aide à la constitution de dossiers de relogement (66% d'entre eux) et pour entreprendre un dossier de recours DALO (20% d'entre eux) ;*

- *pour 16% des ménages, une demande de délais devant le JEX est préconisée.*

# I- PRÉAMBULE

## Les procédures d'expulsion dans le département du Rhône<sup>1</sup>

Le **Service Inter Administratif du Logement** a recensé 3 768 ménages, dans le Rhône, ayant reçu une assignation en vue d'une expulsion dont 3 475 pour l'arrondissement de Lyon (2 arrondissements : Lyon et Villefranche), soit une hausse de 3 points par rapport à l'année 2009 (3 657 procédures).



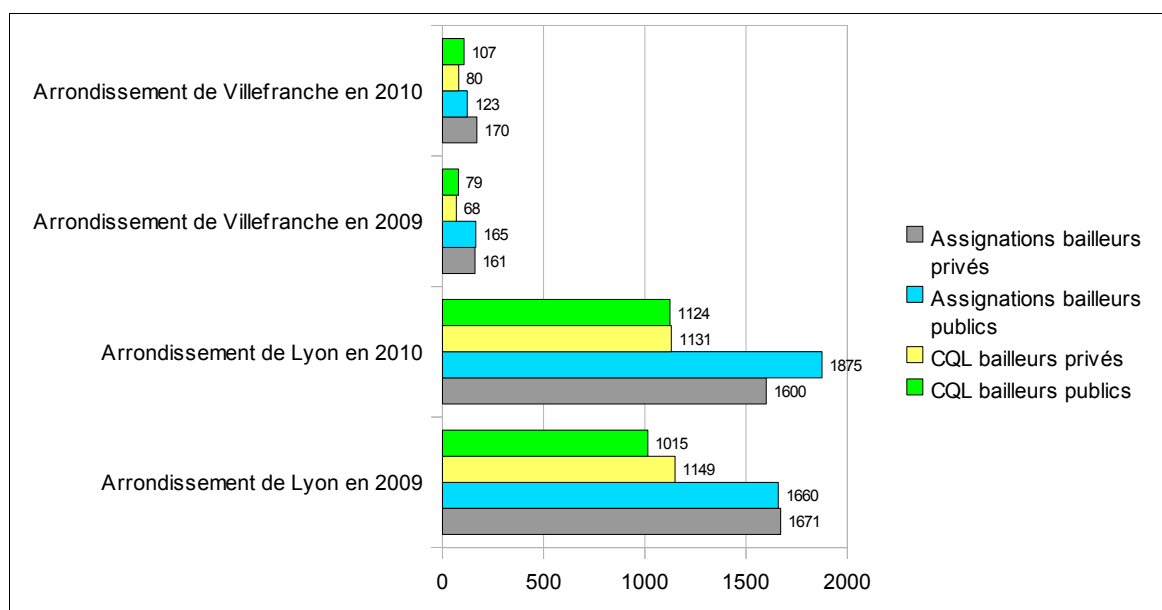
**Cette hausse se caractérise par une augmentation significative des assignations émanant du parc public plus de 8,5 points (1 825 en 2009 contre 1 998 en 2010).**  
 Cette tendance forte reste à observer sur la durée .

Année	Assignations sur le Rhône (Lyon + Villefranche)	CFP demandés	%	CFP accordés	%	Exécutions	%
2010	3768	1592	42%	1422	37%	228	6%
2009	3657	1517	42%	1387	38%	284	8%
2008	3546	1644	46%	1508	43%	267	8%

Pour cet exercice, le nombre d'expulsions exécutées représente **16 % des concours accordés.**

<sup>1</sup> Sources : Préfecture du Rhône SIAL & Service de la Réglementation

## Tableau détaillé comparatif des procédures sur les 2 arrondissements et selon les parcs



CQL : commandement de quitter les lieux

### En comparaison pour l'activité de la permanence APPEL, ce sont :

- pour les procédures au stade du commandement de quitter les lieux, **61%** des locataires du privé et 51% des locataires HLM
- pour les procédures au stade du concours de la force publique, 36% des locataires du parc privé et **48%** des locataires HLM
- pour les expulsions réalisées 3% de locataires et 1% des locataires HLM



## II- LES PERMANENCES APPEL EN 2010<sup>2</sup>

**502 consultations données aux Tribunaux d'Instance de Lyon et de Villeurbanne sur l'année 2010.**

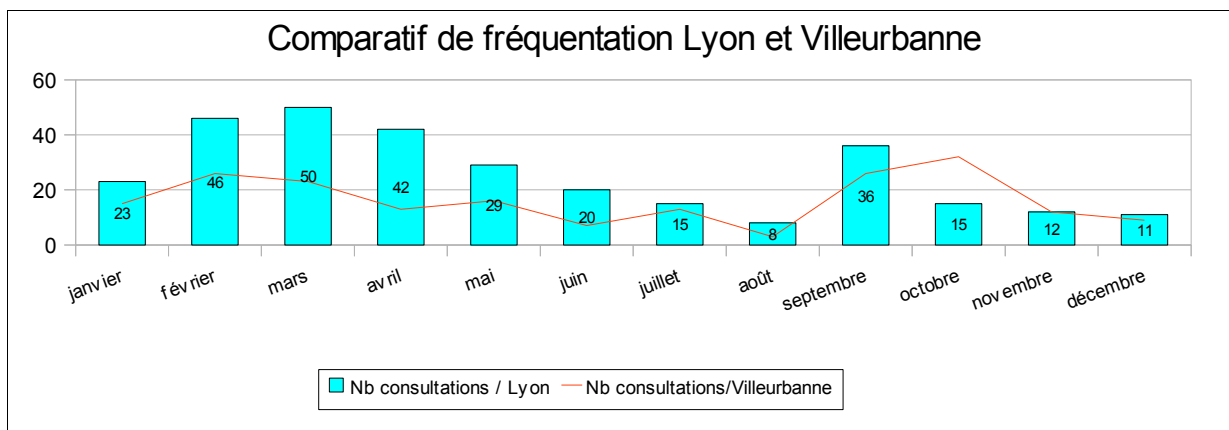
### II-1- La fréquentation des permanences APPEL

**En 2010, 502 consultations** ont été données dont **307** au Tribunal de **Lyon** et **195** consultations au Tribunal de **Villeurbanne** au cours de 42 permanences. On note sur une année pleine, une fréquentation régulière de la permanence de Villeurbanne et une augmentation régulière du nombre total des consultations (Lyon & Villeurbanne) qui passe de 471 en 2009 à 502 en 2010, soit +6 %.

La permanence de Lyon permet de tenir, en deux bureaux contigus, deux consultations simultanées toujours avec un avocat, 2 travailleurs sociaux de la CAF de Lyon, ainsi que 2 permanents « logement » Alpil et/ou CLLAJ de Lyon ; la permanence de Villeurbanne, quant à elle, est organisée en un seul bureau, selon les mêmes modalités, l'AVDL et l'Alpil intervenant sur la partie logement. Cette organisation permet de recevoir toutes les personnes présentes.

La permanence de Lyon reçoit, en moyenne, chaque semaine, 7 ménages et celle de Villeurbanne 4 ménages.

Au sortir de la trêve hivernale, la permanence connaît toujours un « pic » de fréquentation, faisant passer la moyenne sur les mois de mars à mai inclus, à 11,5 consultations pour Lyon et 5,6 pour Villeurbanne.



Parmi les 502 consultations données, certains ménages sont venues plusieurs fois (8%).  
**Le travail qui suit, porte sur l'analyse de 454 situations renseignées.**

<sup>2</sup> Les informations recueillies auprès des ménages consultant la permanence APPEL font l'objet d'un traitement statistique anonyme. Ne sont collectées que les données nécessaires à un conseil éclairé et pertinent, ce qui explique que le traitement statistique ne se fasse pas sur l'ensemble des situations mais uniquement sur celles pour lesquelles l'information a été collectée.

L'Alpil assure le recueil et l'analyse de ces informations.

## II-2- L'orientation des ménages vers la permanence

(347 situations renseignées, 76% du total)

Orientation des ménages	Total	%	Rappel 2009 Lyon & Villeurbanne
Maisons du Rhône	130	37%	29%
Associations spécialisées	75	22%	32%
Tribunaux et autres professionnels de la justice	60	17%	21%
CCAS / Mairies	36	10%	7%
CAF	9	3%	2%
Autres	39	11%	10%
Total	347	100%	100%

La moitié des orientations se fait par les travailleurs sociaux de terrain, cette année on note une progression des orientations émanant des Maisons du Rhône (+6 points).

## II-3- L'origine géographique des ménages

(439 situations renseignées soit 97% du total)

Communes	Lyon	Villeurbanne	Vénissieux	Decines	Vaulx en Velin	Autres communes	total
Nombre	194	115	19	15	14	82	408
%	45%	26%	4%	3%	3%	19%	100%
Rappel % 2009	47%	24%	3%	0%	5%	21%	100%

56% des consultations dépendent de la juridiction de Lyon et 44% de celle de Villeurbanne  
4 consultations dépendent de la juridiction de Villefranche

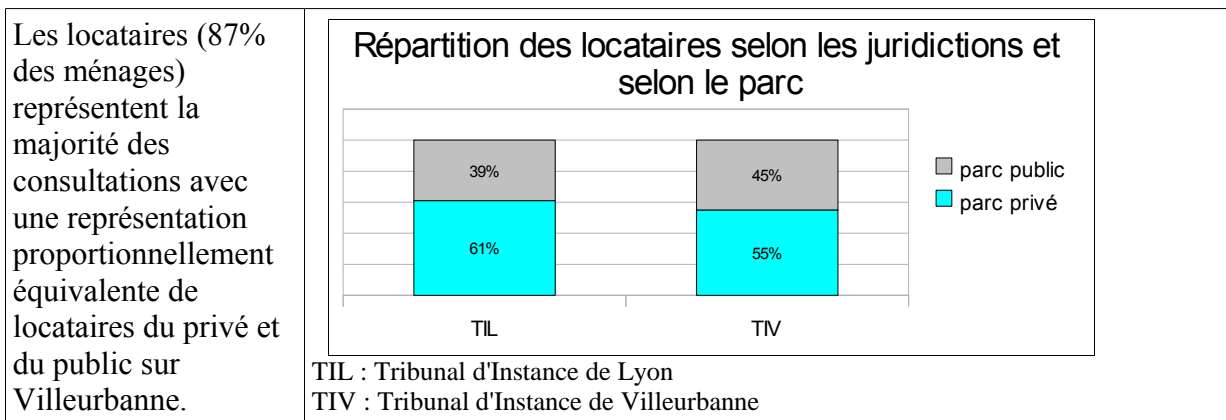
## II-4- Les statuts locatifs ou d'occupation des ménages

(448 situations renseignées soit 99% du total)

Statut locatif	Nombre	%	Rappel % 2009
locataire	391	87	84
Sans droit ni titre	21	5	2
Hébergement en structures	13	3	5
meublé	9	2	1
propriétaire	9	2	4
co-locataire	4	1	1
Logement de fonction	1	–	2
total	448	100	100

Les statuts locatifs dits « précaires » (11%) dont les ménages occupant sans droit ni titre, sont pour le 1/3 d'entre eux des sous-locations amiables, un autre 1/3 correspond à des ménages hébergés chez un parent qui est décédé.

Parmi eux, restent les occupants de logements de fonction, les locataires en meublés et les résidents de structures d'hébergement ou de foyer.



## II-5- Nature du parc

(416 fiches renseignées soit 91%)

Type de bailleurs	Parc Privé	Parc Public*
nombre	244	172
%	<b>59%</b>	<b>41%</b>
<i>Rappel 2009</i>	<b>65%</b>	<b>35%</b>

\*les foyers sont intégrés au parc public

On note une augmentation des consultations de locataires du parc public (+6 pts) dont 17% en fin de procédure et deux situations pour lesquelles l'expulsion a été réalisée.

### III- PROFIL DES USAGERS

#### III-1- Composition familiale

(437 fiches renseignées soit 96% du total)

Composition des ménages	Personnes isolées	Couples sans enfant	Couples avec enfants	Familles monoparentales	Autres (2 adultes & +)	Total
Nombre	<b>154</b> (dt 37,5% de femmes seules )	44	116 (dt 16% avec 4 enfnts &+)	<b>115</b> (dt 10% avec 4 enfnts & +)	8	<b>481</b>
%	35,50%	10%	<b>26,50%</b>	<b>26,00%</b>	2,00%	<b>100%</b>
<i>Rappel 2009</i>	<b>38%</b>	10%	24%	<b>24,5%</b>	3,5%	<b>100%</b>

On note une augmentation des familles avec enfants +4,5 points par rapport à 2009

#### III-2- Les ressources des ménages<sup>3</sup>

(420 fiches renseignées soit 92,5% du total)

	Ressources stables <b>28,5%</b>	Ressources faibles ou précaires <b>71,5%</b>			Total
Types de ressources	49% salaire CDI , 44% Retraité, 7% commerçant, indépendant	54% CDD/ Intérim 31% chômage 9% IJ 5% pension d'invalidité 1% bourse	<b>Prestations sociales</b> 86% RSA 5% PF 9% AAH	47% <b>sans ressources</b> 53% « en cours »	
nombre	120	123	143	34	420
%	29%	29%	34%	8%	100%
<i>Rappel 2009</i>	117	150	90	29	386
	32%	39%	23%	6%	100%
	<b>32%</b>	<b>68%</b>			

Par rapport à 2009,

– **La nombre des ressources faibles ou précaires passe de 68 à 71,5%** avec en premier lieu les bénéficiaires du RMI/RSA (34%), les salaires « précaires (15,5%) et les chômeurs indemnisés (9%).

Les ménages sans ressources ou « en cours » (8%) se retrouvent temporairement devant une absence totale de ressources lors d'un licenciement, d'un arrêt-maladie, d'un passage à la retraite ou d'un changement de vie familiale (décès du conjoint, séparation..).

– **Les ressources « stables »** sont composées à hauteur de 12% de revenus issus de pensions de retraite. Le passage à la retraite reste souvent synonyme de basculement en raison de la baisse importante des ressources (12% d'entre eux signalent le passage à la retraite comme déclencheur des problèmes financiers.

<sup>3</sup> À titre d'indication :

Au 17/12/2010, le SMIC brut est de 1 365€

Au 1/01/2011 montant RSA socle pour une personne seule est de 466,99€ et de 410,95€ avec l'allocation logement

Au 1/09/2010, le montant de l'AAH est de 711,95€

*Les modes de calcul des aides viennent fragiliser davantage les ménages retraités déjà mis en difficulté par la perte ou la baisse des ressources. Pour d'autres, la perte d'emploi est prise en compte après 2 mois, par les services de la CAF et l'aide au logement sera maximale jusqu'en fin d'année ; toutefois le mode de calcul à N-2 entraînera à N-1 un surcroît du coût logement avec une aide au logement réduite à portion congrue, car indexée sur la dernière année d'activité et ne prenant pas en compte la perte effective des ressources.*

Pour plus de 24% des ménages, la question du sur endettement reste centrale, parmi eux :

- 10,5% évoquent un sur endettement à l'origine de leur impayé locatif
- 14% instruisent un dossier de sur endettement lors de la consultation
- 6% sont orientés vers un dossier de sur endettement pour traiter leurs difficultés financières

### III-3- Les motifs de consultations d'APPEL

(432 fiches renseignées soit 95%)

motifs	nombre	%	Rappel 2009
Impayés/dettes de loyer	329	77%	72%
Absence de perspective de logement <sup>4</sup>	66	<b>15%</b>	<b>13%</b>
Statut temporaire, précaire	2	1%	2%
Difficultés lors du renouvellement de bail	5	1%	<b>6%</b>
Montant charges loc./ restitution caution	17	4%	2%
Troubles de voisinage	10	2%	2%
autres	3	1%	3,00%
Total	432	100%	100%

L'impayé de loyer reste le motif prépondérant aussi bien chez les locataires du parc social (43%) que chez ceux du parc privé (56 %).

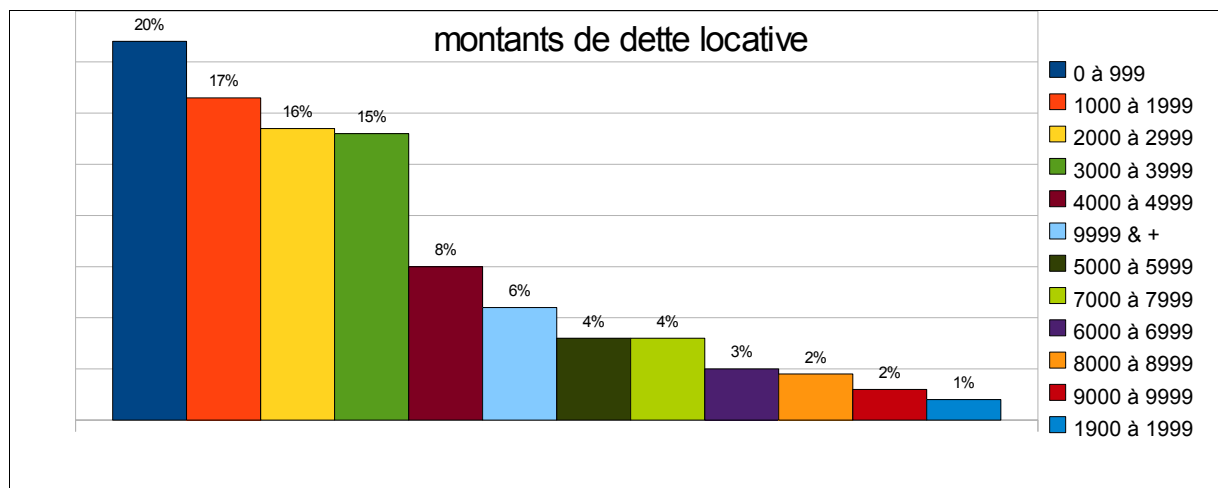
Si l'absence de perspective de logement est commune à toutes les situations, la délivrance de congé (vente ou reprise) au plus tard six mois avant la date d'expiration de leur bail, ne laisse pas le temps suffisant aux ménages se trouvant subitement confrontés à la recherche d'un logement accessible économiquement, dans un contexte tendu où le délai d'attente dans le parc public est long : **47 mois d'attente en moyenne sur le département du Rhône, en 2010.**

*Le 13/12/2010, date anniversaire de la loi SRU, à l'instigation de la Fondation Abbé Pierre, les associations lançaient à Lyon, une alerte rouge, rappelant :*  
*« Aujourd'hui 138 500 personnes sont en attente de logement social en Rhône-Alpes. Elles ne peuvent plus se loger dans le parc privé devenu trop cher, ou sont forcées d'en partir pour ces mêmes raisons. Les familles s'entassent dans des logements trop petits, les ménages populaires doivent s'éloigner toujours plus loin des villes, les étudiants galèrent, les jeunes travailleurs ne peuvent plus s'installer, les plus âgés ne trouvent pas de solution adaptées au vieillissement, les plus fragiles sont condamnés à la rue sans solution...  
 Au-delà de la production de logement social, c'est l'ensemble des politiques de l'habitat qui sont aujourd'hui épuisées : dérapage des prix sur le parc privé, engorgement des centres d'hébergement, fiscalité inadaptée. »*

<sup>4</sup> L'absence de logement à l'issue de la procédure caractérise l'ensemble des situations, mais elle est mentionnée par 15% de ménages (dont 62% ont reçu un congé, 21% sans droit ni titre dans le logement, 12% sont en conflit avec leur bailleur)

### III-4- Les montants de dette

(363 fiches renseignées soit 80% du total)



**54 % des ménages ont une dette de loyer inférieure à 3000 € permettant d'envisager la mise en place d'une aide du Fonds de Solidarité Logement (56% en 2009)**

### III-5- Les facteurs à l'origine du risque de perte du logement

(407 fiches renseignées soit 89,5% du total)

Principaux facteurs * à l'origine de la procédure	Perte emploi/ faillite de l'activité	Divorce/ séparation /décès conjoint	Litige avec propriétaire	Santé	Endettement	Congés	Qualité du logement	Perte de droits	Passage à la retraite	autres
Nombre	93	76	67	63	46	41	17	10	6	22
%	23%	18,50%	16,50%	15,50%	11,00%	10,00%	4,00%	-	-	-
Rappel 2009 %	25%	16%	15%	9%	13%	10%	5%	2,50%	2%	5,00%

\*Les facteurs peuvent être multiples pour certaines situations.

On peut remarquer l'augmentation du motif qui pointe un changement de vie familiale (divorce, séparation familiale, décès du conjoint (+2,5 points) ainsi qu'un problème de santé (+6,5 points) : tous ces signaux sont initiateurs pour la plupart de problèmes budgétaires et financiers qui vont se cumuler en quelques mois ; les litiges sur l'état du logement et le respect des règles de location restent problématiques car l'impayé apparaît dans certaines situations comme un moyen de pression pour obtenir « à tort », gain de cause auprès du propriétaire.

2% des ménages évoquent précisément le passage à la retraite comme étant à l'origine de leurs difficultés.

Le sur-endettement qui ne permet plus de prioriser le loyer conduit plus de 38% des ménages à une procédure à un stade avancé : 13,5% en commandement de quitter les lieux et 18% au concours de la force publique.

### III-6- Tableau récapitulatif

<b>Tableau récapitulatif</b>	
<p style="text-align: center;"><b>Les 172 ménages du parc public</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 56% des ménages sont orientés par les services sociaux (MDR, CCAS, CAF)</li> </ul> <p>Sachant que les problèmes se cumulent, l'origine de l'impayé est du, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>25%</b> à une baisse de ressources liées à la perte d'un emploi, ou d'une rupture de droits, ou d'un passage à la retraite</li> <li>• <b>21%</b> à un changement de vie familiale du à une séparation ou un divorce, ou le décès du conjoint</li> <li>• <b>20%</b> à un problème de santé</li> </ul> <p>Le montant de dette se situe en dessous de 3000€ pour 56% et 5% ont une dette supérieure à 9000€ ; <b>15%</b> des ménages ont un dossier de surendettement en cours au moment de la consultation</p> <p>Ce sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% de personnes seules et <b>33%</b> de ménages monoparentaux</li> <li>• 25% seulement ont des ressources dites « stables » dont 12,5% sont des retraites</li> <li>• <b>41,5%</b> en toute fin de procédure, dont 20% en concours de la force publique accordé</li> </ul> <p>A l'issue de la consultation, plusieurs orientations sont données. En général, elles se répartissent comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% sont orientés vers un avocat</li> <li>• 35% vers des associations logement</li> <li>• 27% vers des démarches de relogement dont 12% vers un recours DALO</li> <li>• 20% vers une négociation avec le bailleur</li> <li>• 20% vers une saisine du JEX</li> <li>• 19% vers la CAF, 31% vers MDR/CCAS</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Les 244 ménages du parc privé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 48% des ménages sont orientés par les services sociaux (MDR, CCAS, CAF)</li> </ul> <p>Sachant que les problèmes se cumulent, l'origine de l'impayé est due, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 23% à une baisse de ressources liées à la perte d'un emploi, ou d'une rupture de droits, ou d'un passage à la retraite.</li> <li>• 14% à un changement de vie familiale du à une séparation ou un divorce, ou le décès du conjoint</li> <li>• 11,5% à un problème de santé</li> <li>• <b>16,5%</b> à cause d'un litige avec le bailleur</li> <li>• <b>14%</b> à un congé</li> </ul> <p>Le montant de dette se situe en dessous de 3 000 € pour 56% et 7,5% ont une dette supérieure à 9 000 € ; 12% des ménages ont un dossier de surendettement en cours au moment de la consultation.</p> <p>Ce sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>39%</b> de personnes seules et 26% de couples avec enfants</li> <li>• <b>30%</b> seulement ont des ressources dites « stables » dont 13% sont des retraites</li> <li>• 30% viennent en amont de la procédure, 25% sont assignés et dans les mêmes proportions en toute fin de procédure, (dont 9% en concours de la force publique accordé)</li> </ul> <p>A l'issue de la consultation, plusieurs orientations sont données. En général, elles se répartissent comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 46% sont orientés vers un avocat</li> <li>• 44,5% vers des associations logement</li> <li>• 32% vers des démarches de relogement dont 14% vers un recours DALO</li> <li>• 12% vers une négociation avec le bailleur</li> <li>• 14% vers une saisine du JEX</li> <li>• 22% vers la CAF, 22% vers MDR/CCAS</li> </ul>

## IV- ÉTAPES DE LA PROCÉDURE ET ORIENTATIONS

### IV-1- Les stades de la procédure

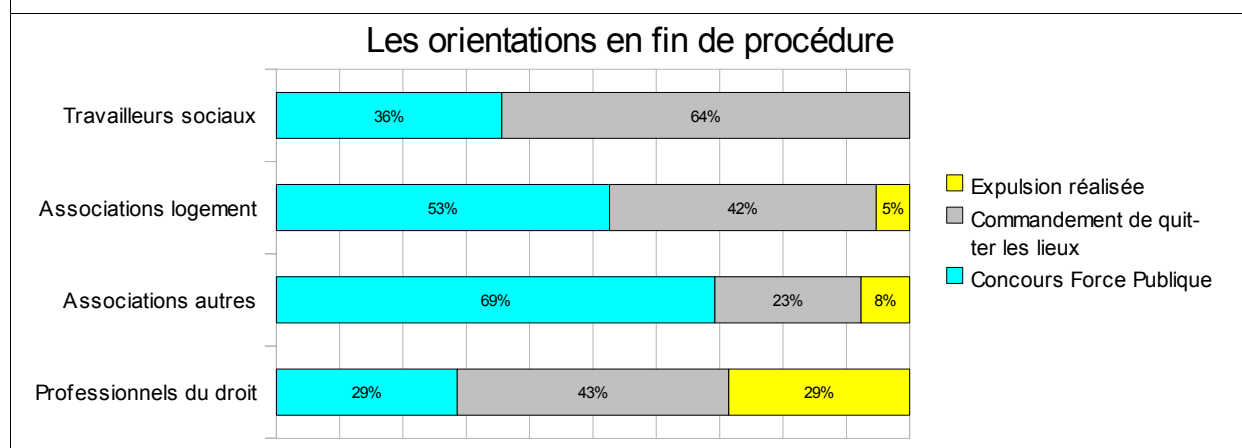
(447 fiches renseignées soit 98%)

Le tableau suivant détaille à quel stade de la procédure, les usagers viennent consulter : à noter une légère augmentation des situations où aucune procédure n'est engagée. La permanence à ce moment de la consultation peut jouer pleinement son rôle de conseil et d'orientation.

						Fin de procédure		
Etape de la procédure	Pas de procédure légale	Commandement de payer	Assignation	Jugement signifié	Renvoi de l'audience	Commandement de quitter les lieux	Concours de la Force Publique	Expulsion réalisée
Nombre	102	26	102	42	15	77	60	5
%	27%	6%	23%	9%	4%	17%	14%	1%
	69%					32%		
Rappel 2009 %	26%	6%	25%	11%	4%	17%	11%	2%
	71%					30%		

L'augmentation du nombre de consultations en amont d'une éventuelle procédure ou au stade du commandement de payer (33% en 2009 contre 28% en 2008) est un résultat positif, toujours insuffisant au regard de l'objectif de prévention poursuivi par les permanences APPEL.

Si l'on peut noter que la permanence joue son rôle de prévention pour 26% des ménages qui viennent consulter en amont d'une éventuelle procédure, il subsiste encore un nombre important d'orientations en fin de procédure. Ce sont des procédures qui reprennent après jugement (plan d'apurement non tenu,...), pour des baux résiliés car les locataires sont non-comparant lors de l'audience, pour des problèmes administratifs qui suspendent les droits, une défaillance de paiement justifiée par un accident de la vie qui survient après le jugement (perte d'emploi, problème de santé, divorce...), un conflit important avec le propriétaire par rapport à la qualité du logement, et pour la moitié des occupants sans droit ni titre.



Concernant les orientations faites alors que l'expulsion est réalisée, il s'agit de conseils pour solder des frais d'huissier ou récupérer des meubles chez le garde meubles ou de pratiques abusives de propriétaires reprenant leur logement, en l'absence du locataire et sans véritable engagement de procédure.



**Cas de Monsieur M.** qui occupe depuis 2 ans un logement dans le parc privé et qui s'est retrouvé à la porte de son domicile suite à l'intervention de son bailleur ayant changé les serrures du logement en son absence et sans titre exécutoire l'y autorisant (il avait un retard de 2 mois de loyers). Monsieur M. a du porter plainte pour violation de domicile et vol d'effets personnels. A l'issue de la consultation, Monsieur est orienté vers un avocat qui a fait assigné le bailleur et vers une association spécialisée en logement pour des démarches. Monsieur trouvera une chambre d'étape en foyer dans l'attente d'un logement dans le parc HLM et son bailleur sera condamné à 1 000 € de préjudice moral.

## A TITRE INDICATIF :

### ► 44,5% des consultations nécessitent une défense en droit et une orientation vers un avocat

Elles se répartissent comme suit selon les stades de la procédure

Etape de la procédure	Pas de procédure légale	Commandement de payer	Assignation	Jugement signifié	Renvoi de l'audience	Commandement de quitter les lieux	Concours de la Force Publique	Expulsion réalisée	total
Nbre de ménages	30	8	68	15	9	41	27	2	200
%	15,00%	4,00%	34,50%	7,50%	4,50%	20,50%	13,50%	0,50%	100,00%
Rapport % 2009	18,00%	1,5%	37%	9,5%	6%	15,5%	12,5%		100,00%

### ► 16,5 % des consultations concernent des litiges avec le propriétaire et nécessitent d'apporter des précisions sur le respect de la part des deux parties sur des règles du contrat de location

Les pratiques non respectueuses du contrat de location de la part de certains propriétaires ou régies peuvent être à l'origine d'incompréhensions des locataires qui éprouvent des difficultés pour réagir (hausses de loyer, problème de charges excessives, frais de relance, problèmes liés à l'état du logement, non réalisation de travaux incombant au propriétaire, sorties de loi de 1948, restitution de caution, changement de propriétaire en cours de bail...). Cela concerne la moitié de ce type de consultations et permet une prévention en amont.

### ► 4% des consultations portent sur des problématiques de qualité de l'habitat

Souvent les ménages sont tentés d'interrompre le règlement du loyer dans l'attente de réalisation de travaux. Le rôle des permanents d'APPEL est de mettre en garde le locataire qui se sent dans son droit, que le paiement du loyer constitue le premier devoir du locataire, malgré la défaillance du bailleur. Seul le Juge peut apprécier la situation.

La moitié de ces ménages ayant interrompu le règlement du loyer, il leur est conseillé de reprendre leurs paiements.

Le tiers d'entre eux aspirent et recherchent un autre logement, mais se heurtent aux difficultés d'accès à un logement correspondant à leurs besoins et capacités financières.

Plus de la moitié de ces ménages ont besoin de l'assistance d'un avocat face à leur propriétaire.

### ► 18,5 % des consultations des locataires du parc privé portent sur des congés.

La problématique des congés concerne 36% des ménages de Villeurbanne et pour 45% de ceux de Lyon

Le tableau suivant détaille la répartition de ceux-ci :

Types de Congés	Nombre	%
Vente	20	56,5%
Reprise	14	24,5 %
Motif légitime et sérieux	7	13,00%
Perte du logement de fonction, suite à un passage à la retraite	1	2 %
Total	42	100%

73% des ménages concernés consultent en amont d'une procédure : le premier travail d'APPEL est la vérification de la validité du congé et une orientation vers un avocat a été donnée dans 28,5% des cas soit pour le contester, soit pour saisir le juge de l'exécution.

**Le congé vente reste majoritaire, les congés reprises représentent le tiers des congés.**

Dans tous les cas la réalité du motif du congé ne pourra être vérifiée qu'après le départ du locataire.

**La perte du logement de fonction.**

Le bail est attaché au contrat de travail, et lorsque la personne n'exerce plus son travail, elle perd le droit de se maintenir dans le logement.

#### IV-2- Les orientations post – permanence

Souvent les ménages sont très perturbés par l'avalanche d'actes, les risques de perte du logement et par la complexité de la stratégie à mettre en œuvre pour enrayer la procédure et effectuer les réajustements les plus adaptés à la situation. Une aide à la lecture du jugement est parfois demandée : c'est l'occasion de rappeler l'importance du respect scrupuleux des dates fixées par le Juge concernant les échéances du plan d'apurement concomitantes avec la reprise du loyer courant.

A l'issue de la consultation, le ménage est conseillé et orienté : il repart avec « une prescription » où l'on a recensé l'ensemble des actions à mettre en place : rendez-vous avec un avocat, avec un travailleur social, une association spécialisée, des démarches de relogement, un courrier à faire, ...

Le tableau suivant détaille la totalité des orientations préconisées à l'issue de la permanence APPEL, sachant que le ménage peut nécessiter plusieurs interventions complémentaires :

Orientation	ALPIL/ AVDL/ CLLAJ	Avocat	Travailleur social	CAF	JEX	Négociatio n	Démarches de relogmt	Commissio n surendette ment	Recours DALO	Plan d'apurement
Nombre	193	203	116	96	76	66	131	25	59	29
% Total	42,50%	44,50%	25,50%	21,00%	16,50%	14,50%	29,00%	5,50%	13,00%	6,00%
<i>Rappel 2009</i>	55%	43%	26%	18%	16%	15%	32,00%	6%	14,00%	5%

Un ménage peut bénéficier de 2 (26%) à 8 orientations (0,5%) : 18% ont 3 orientations, et 13,5% ont 4 orientations.

Dans la mesure du possible, et compte tenu de l'urgence et des difficultés des ménages, les rendez-vous sont pris lors de la permanence.

L'orientation vers un avocat (en cas d'assignation au Tribunal ou de recours devant le JEX) reste la première indication au sortir de la permanence ainsi que l'orientation vers une association spécialiste du logement (en particulier pour une aide aux démarches de recherches d'un autre logement, négociations avec les bailleurs, soutien au décryptage et à la maîtrise des différents documents liés à la procédure). Plus de 46% sont réorientés sur les travailleurs sociaux (MDR, CCAS et CAF de Lyon).

Il est également important de rappeler que la question de l'aide juridictionnelle<sup>5</sup> se pose pour un certain nombre de ménages qui sont dans une situation financière délicate, notamment pour les situations de sur-endettement. Certains n'ont pas les moyens de s'offrir l'assistance d'un avocat, et la plupart auront pour seule aide, la fiche de liaison établie par l'assistante sociale qu'ils peuvent avoir contacté grâce à la lettre de mise à disposition envoyée avec l'assignation.

---

<sup>5</sup> Les conditions pour bénéficier de l'Aide Juridictionnelle à compter du 1er janvier 2011 :

Pour bénéficier de l'**aide juridictionnelle totale**, la moyenne mensuelle des revenus perçus par le foyer en 2010, doit être inférieure ou égale à **929 euros**.

Pour bénéficier d'une aide de l'Etat comprise entre 85% et 15% du montant des frais engagés, le demandeur doit disposer de ressources comprises entre 930 euros et 1 393 euros.

Ces plafonds sont majorés de 167 euros pour chacune des deux premières personnes à charge (conjoint, concubin, partenaire pacsé, descendant ou ascendant) puis 106 euros, pour chacune des personnes suivantes.

**Ressources**

**Contribution de l'Etat**

de 930 à 971 € .....	85%
de 972 à 1.024 € .....	70%
de 1.025 à 1.098 € .....	55%
de 1.099 à 1.182 € .....	40%
de 1.183 à 1.288 € .....	25%
de 1.289 à 1.393 € .....	15%

**Exclusion :**

Au-dessus d'un niveau de ressources de 1 393 euros mensuel, l'aide sera refusée.

## V- CONCLUSION

Les partenariats mis en place grâce au dispositif, permettent un véritable échange entre les acteurs du droit, ceux de l'action sociale et les acteurs du logement et permet d'envisager la mise en chantier de travaux et de réflexions en commun. Cet échange repose sur les complémentarités bien comprises comme addition de compétences intervenant dans le respect des prérogatives de chaque secteur d'activité.

Les permanences APPEL construisent un lien essentiel entre travailleurs sociaux, conseillers logement, avocats et magistrats. Elles ont produit un réseau de réflexions qui se concrétise par des réunions régulières, mais aussi par la mise en œuvre d'actions, de groupes de travail thématiques, de participation à différentes instances :

- Participation aux dispositifs locaux :
  - Conseil Départemental de l'Accès aux Droits
  - CCAPEX depuis novembre 2010
  
- Participation au groupe de travail d'élaboration de propositions sur le volet du PDALPD : prévention des expulsions locatives porté par le Collectif Logement du Rhône
  
- Contribution et réflexion sur le plan : local lors de l'Assemblée Générale d'APPEL, le 28 mai 2010 au Tribunal d'Instance de Lyon, RENCONTRE-DÉBAT sur :  
**« les évolutions législatives et réglementaires »**
  
- Participation au groupe de travail sur l'indécence porté par l'équipe d'APPEL et l'équipe de la « MOUS Saturnisme Insalubrité Indécence » (SII)
  
- Proposition de formations des acteurs (cf. catalogue de formation Alpil)
  
- Rôle d'alerte et d'interpellation (communiqué de presse, émissions radiophonique, articles de presse....)