



A.P.P.E.L.

Action Permanente de Prévention des
Expulsions Locatives

Permanence de Prévention
des Expulsions Locatives

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

**Rapport annuel
Exercice 2008**

Alpil

CLLAV
Lyon



CONTACTS :

Alpil

12 place Croix Pâquet 69001 Lyon

Tel : 04 78 39 26 38

Fax : 04 72 00 99 40

E-mail : alpil@globenet.org

Internet : www.habiter.org

Coordination du dispositif APPEL : Françoise FOURMESTRAUX, Adeline FIRMIN

Barreau de Lyon

Me Marie-Noëlle FRERY

Responsable de la Commission de l'Observatoire Judiciaire

12 cours Gambetta 69007 Lyon

Tel : 04 37 48 41 00

Fax : 04 72 60 99 70

E-mail : 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

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

SOMMAIRE

RESUME	p 4
<u>I. LE CONTEXTE ET LA PREVENTION DES EXPULSIONS</u>	
I. 1. les procédures d'expulsion dans le département du Rhône.....	p 5
I. 2. le contexte législatif.....	p 5
<u>II. PRESENTATION DU DISPOSITIF APPEL</u>	
II. 1. Historique du dispositif APPEL.....	p 6
II. 2. Les acteurs intervenants du dispositif APPEL.....	p 6
II. 3. Objectifs et public des permanences APPEL.....	p 6
II. 4. Fonctionnement des permanences APPEL	p 6
<u>III. LES PARTENAIRES DU DISPOSITIF APPEL ET LES ACTIONS MENEES EN 2008</u>	
III. 1. le CDAD.....	p 7
III. 2. des dispositifs locaux de prévention des expulsions.....	p 7
III. 3. des rencontres avec les acteurs du logement.....	p 7
III. 4. des temps de réflexion avec les partenaires du dispositif.....	p 7
<u>IV. LES PERMANENCES APPEL EN 2008</u>	
IV. 1. la fréquentation.....	p 8
IV. 2. l'orientation des ménages vers la permanence.....	p 9
IV. 3. typologie des ménages.....	p 9
<i>IV. 3. 1. Domiciliation.....</i>	p 9
<i>IV. 3. 2. Statut locatif et répartition selon les parcs.....</i>	p 10
<i>IV. 3. 3. Composition familiale.....</i>	p 10
<i>IV. 3. 4. Les ressources.....</i>	p 11
<i>IV. 3. 5. Le montant de la dette des ménages.....</i>	p 13
IV. 4. Motifs des consultations.....	p 14
<i>IV. 4. 1. Les facteurs déclenchants.....</i>	p 14
<i>IV. 4. 1. 1. Eclairage particulier sur les 42 consultations suite à un congé congé.....</i>	p 15
<i>IV. 4. 2. Les types de difficultés.....</i>	p 16
<i>IV. 4. 3. Les stades de la procédure.....</i>	p 17
<u>V. ORIENTATION A L'ISSUE DE LA CONSULTATION</u>	
p 19	
<u>VI. PERSPECTIVES 2009</u>	
p 20	
VI. 1. Une nouvelle plaquette d'information sur la prévention des expulsions locatives	
VI. 2. Un nouveau partenaire associatif	
VI. 3. Mise en place de deux demi-journées d'échanges sur l'habitat précaire et sur l'habitat indécent	
VI. 4. Augmentation du nombre des permanences	
<u>ANNEXES</u>	p 21

RESUME

Pour l'année 2008, ce sont 3546 ménages (contre 4000 en 2007) **qui ont fait l'objet d'une procédure d'expulsion locative sur le département du Rhône**. Pour 1644 ménages (46 %), cette procédure a mené à une autorisation effective d'expulser avec le concours de la force publique accordé dont 17% réalisée. Lors des permanences APPEL, 56 ménages (17%) sont venus consulter à cette étape ultime de la procédure dont 3% étaient déjà expulsés de leur logement.

L'année 2008 marque la mise en application du Droit au Logement Opposable et replace le PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Plus Démunis) dans l'actualité, avec la nécessité de renforcer la prévention et développer de nouveaux outils dans un climat de crise économique. C'est dans le contexte législatif de la loi contre les exclusions du 29 juillet 1998, que la permanence APPEL créée, il y a 10 ans, poursuit et renforce aujourd'hui son action.

Malgré les évolutions constantes tant législative que politique et économique, la permanence connaît une stabilité de fréquentation avec **372 consultations données**. Parmi les ménages rencontrés, nombre d'entre eux sont seuls dans leur démarches et n'ont jamais rencontré les services sociaux.

Durant l'exercice 2008, **59 permanences ont été tenues** (dont 16 au sein du Tribunal d'Instance de Villeurbanne depuis septembre 2008). Il est à rappeler que le dispositif APPEL nécessite la présence bi-hebdomadaire de trois professionnels: avocat, travailleur social et permanent logement associatif.

La permanence joue un rôle de conseil pour 24% des consultations avant contentieux : à ce stade un diagnostic partagé permet de donner au ménage les moyens de tout mettre en œuvre pour éviter ou stopper une procédure qui s'annonce. 13% des consultations se font au motif de congé, augmentant sensiblement par rapport à 2007. Ce motif d'expulsion devient une réelle problématique face aux difficultés que rencontrent les ménages pour se reloger. Le congé, certes autorisé et légitime, ne doit pas devenir une façon de contourner les motifs d'expulsion strictement encadré par la loi. Se préoccuper et analyser ce motif est fondamental, c'est la raison pour laquelle ce rapport tente de mettre en lumière les différentes raisons du congé.

Dans un contexte de niveau élevé des loyers, **l'impayé de loyer demeure le principal risque d'expulsion locative (73% des situations)**.

Il s'avère que **46% des ménages ont une dette supérieure à 3000 €**, ne permettant pas de mobiliser les aides du Fonds de Solidarité Logement (FSL). Ce constat déjà fait les années précédentes, pointe l'inadaptation des critères FSL.

Dans plus de la moitié des cas (56%), c'est un accident de la vie: perte d'emploi (22%), problème de santé (19%), séparation (15%) qui est à l'origine de l'impayé de loyer. Le multi-endettement des ménages participe à la mise en place de l'impayé.

En 2008, la précarisation est de plus en plus marquée. Seulement 32% (contre 35% en 2007) des ménages disposent de ressources dites stables. Les ménages retraités rentrent dans cette catégorie de ressources, sans préjuger de la faiblesse de leurs revenus pour certains d'entre eux : 12% connaissent un impayé de loyer.

Deux tendances fortes sur cette exercice : le nombre important de ménages isolés en difficulté (soit 41%) et l'augmentation du nombre des ménages mono-parentaux (26% contre 23% en 2007) : la "solitude" est un facteur de précarité.

Le présent rapport rend compte des détails des 372 consultations et se doit d'amener une réflexion au regard du contexte actuel et de l'opposabilité du droit au logement

I. LE CONTEXTE ET LA PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

I. 1. Les procédures d'expulsion dans le département du Rhône*

Le nombre d'assignation en référé expulsion indique une légère baisse en 2008 : 3546 procédures ont été signifiées contre 4048 en 2007.

1644 demandes de concours de la force publique ont été présentées et le concours de la force publique a été accordé pour 1508 d'entre elles (dont 873 concernant des bailleurs sociaux, 553 des bailleurs privés et 82 des foyers). L'intervention effective de la force publique a été réalisée dans 267 cas. (17% des demandes).

** Sources: Préfecture du Rhône*

I. 2. Le contexte législatif

Les enjeux de la prévention des expulsions locatives sont, dans le contexte de crise du logement actuel, une réelle préoccupation. Les textes législatifs, règlementaires ainsi que les circulaires ne font que le confirmer .

Le droit au logement devenu opposable depuis la loi du 5 mars 2007 et l'obligation de résultat garantie par l'Etat, une requalification de la notion prévention des expulsions locatives est nécessaire. Le décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007, introduit un article R-441-14-1 au code de la construction et de l'habitation et définit les personnes éligibles au droit au logement opposable comme celles ayant «*fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du locataire*». Ce nouvel outil, bien qu'étant un recours « ultime », s'inscrit au sein de la permanence. L'analyse démontre que 127 ménages rencontrés (38%) seraient potentiellement éligibles au DALO (hormis 19 consultations où nous n'avons connaissance que du jugement signifié). Nous pouvons déjà préciser que 40 personnes (soit 12%) venues à la permanence ont été orientées vers la commission de médiation (dont 67% ont été dirigées vers l'atelier d'information mis en place en septembre 2008 par l'Alpil).

La prévention est trop souvent réduite à l'idée qu'elle ne profite directement qu'à l'une des parties. Le propriétaire a un intérêt immédiat qui est de percevoir son loyer dans les délais. La prévention commence par la prévention de l'impayé ou à tout le moins de l'installation ou de l'accroissement de celui-ci. Le locataire a également le même intérêt qui est de se maintenir dans de bonnes conditions dans le logement. La prévention bien comprise s'inscrit dans cette réciprocité.

Le rapport « Pinte » fait appel à une politique active de prévention des expulsions locatives. Cette préoccupation est visée par une circulaire du 22 février 2008, comme devant être le « grand chantier prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ».

La coordination des dispositifs existants et le développement de nouveaux outils pour le maintien dans les lieux est primordial. Ce rôle devra être dévolu à la future commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, instituée par le décret n° 2008-187 du 26 février 2008.

II. PRÉSENTATION DU DISPOSITIF APPEL

II. 1. Historique du dispositif APPEL

Les difficultés rencontrées par les ménages menacés d'expulsion proviennent le plus souvent d'un enchevêtrement de problèmes économiques, sociaux, administratifs et juridiques. De là, est née en avril 1998, la permanence APPEL : une permanence hebdomadaire où, chaque vendredi matin au Palais de Justice de Lyon, techniciens du logement (Alpil et CLLAJ de Lyon), avocats spécialisés et depuis 2004, des travailleurs sociaux de la CAF de Lyon reçoivent 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, dispositif d'enquête sociale par la suite étendu à toutes les juridictions par la loi du 29 juillet 1998.

En septembre 2008, une permanence APPEL hebdomadaire s'est installée au nouveau Tribunal d'Instance de Villeurbanne.

II. 2. Les acteurs intervenants du dispositif APPEL

- **Le Barreau de Lyon** désigne un avocat à chaque permanence pour conseiller juridiquement
-
- **Les travailleurs sociaux de la CAF**: apportent une expertise sur les questions liées aux prestations familiales et aux aides au logement. Ils écoutent, informent et conseillent quant à l'accompagnement social dont les personnes reçues ont pu ou doivent pouvoir bénéficier.
-
- **L'Alpil** participe aux consultations en tant que technicien du logement. Mais aussi, 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. Elle reçoit, si besoin, en rendez-vous individualisé, pour aider les personnes dans leurs démarches de relogement et, éventuellement, dans les négociations avec leurs bailleur.
- **Le Claj de Lyon** apporte au même titre que l'Alpil un regard sur les conseils liés au logement et dans un suivi personnalisé, au cas par cas.
- **L'Avdl**, association villeurbannaise pour le droit au logement, devrait rejoindre le dispositif APPEL pour l'année 2009.

II. 3. Objectifs et public de la Permanence APPEL

Toute personne menacée d'expulsion locative ou craignant de l'être peut être reçue sans rendez-vous à la permanence.

Les objectifs sont multiples: **information** des ménages sur leurs droits et obligations, **explications et conseils** juridiques, **orientation** nécessaire au regard de la situation, mise en place **d'un plan d'action** pour faire face à l'impayé. La permanence reste un lieu d'orientation des ménages au regard d'un diagnostic partagé (conseiller logement travailleur social et avocat) pour la mise en place de recherche de solutions.

II.4. Fonctionnement des permanences APPEL

Depuis septembre 2008, 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.

III. LES PARTENAIRES DU DISPOSITIF APPEL ET LES ACTIONS MENEES EN 2008

Les partenariats mis en place grâce au dispositif, permettent un véritable échange entre les acteurs du logement et des travaux de réflexions en commun.

III. 1. Le CDAD

Le dispositif APPEL est représenté par l'Alpil au conseil d'administration du Conseil Départemental de l'Accès au Droit du Rhône. Elle y informe les membres du conseil des évolutions et des enseignements de la permanence APPEL et les alerte le cas échéant.

III. 2. Des dispositifs locaux de prévention des expulsions

Dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des personnes Défavorisées (PDALD), l'Alpil a été missionnée par la Direction Départementale de l'Équipement pour animer la rédaction d'une charte de prévention des expulsions locatives dans le parc locatif privé. L'expérience acquise dans le cadre de la permanence APPEL a alimenté ce travail, notamment dans l'élaboration d'outils de négociation en amont de la procédure. Ce travail doit s'achever en 2009.

III.3. Des rencontres avec les acteurs du logement

Le dispositif doit être largement connu pour jouer son rôle de prévention. Un certain nombre de rencontres sont programmées : Conseil Général, SIAL.

A l'occasion du remplacement de M. Rinaldi par Mme Lafarge, nous avons été reçus par le service de la réglementation de la préfecture pour re-présenter la permanence.

Une collaboration s'amorce avec l'AVDL, Association Villeurbanaise pour le Droit au Logement. En 2009, l'AVDL devrait intégrer le dispositif, en tant que technicien du logement.

Le dispositif de la permanence a été présenté lors d'un colloque sur l'expulsion locative organisé par l'institut de droit immobilier de l'université Lyon III. Cette rencontre regroupait avocats, magistrats, huissiers, commissaires de police, services de la préfecture, administrateurs de biens et associatifs.

La participation active de l'Alpil dans le réseau Jurilogement permet un partage d'information constant avec les dispositifs nationaux existants et vient enrichir la réflexion.

III. 4. Des temps de réflexion avec les partenaires du dispositif

Le partenariat entre professionnels du droit, travailleurs sociaux et associations spécialisées permet d'alimenter une réflexion sur la problématique des expulsions locatives. Tout au long de l'année des rencontres sont organisées:

Avec les magistrats, avocats, CAF et associations pour faire des points sur la permanence et son fonctionnement

Des réunions thématiques avec les avocats, la CAF et les associations sur les impayés de loyers, la mise en place de DALO, qui peuvent initier des conférences ou des colloques sur les thèmes abordés.

IV. LES PERMANENCES APPEL EN 2008

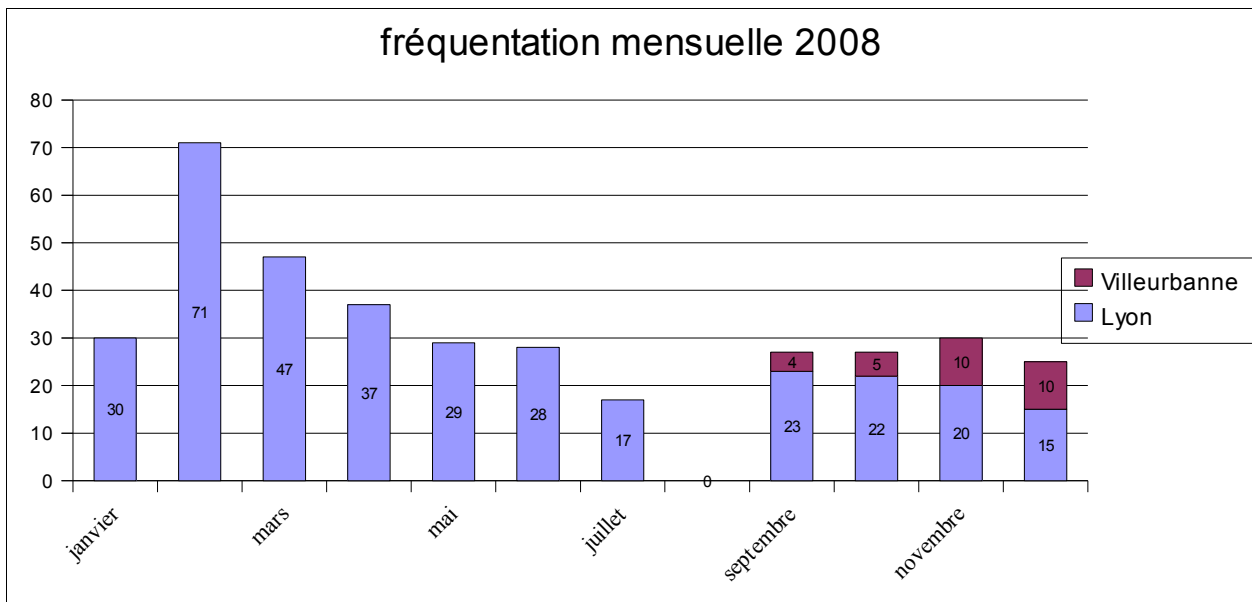
Les informations recueillies auprès des ménages consultant la permanence APPEL font l'objet d'un traitement statistique anonyme. Ne sont collectées que les données nécessaires à un conseil éclairé et pertinent, ce qui explique que le traitement statistique ne se fait pas sur l'ensemble des situations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

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

Les données traitées en 2008, incluent les consultations données au palais de justice de Lyon et celles données au nouveau palais de justice de Villeurbanne, depuis septembre 2008.

IV. 1. La fréquentation

En 2008, **372 consultations** ont été données dont 338 au tribunal de Lyon, au cours de 43 permanences, pour 34 consultations au Tribunal de Villeurbanne au cours de 16 permanences. Les chiffres présentés, portent sur 332 situations, certains ménages revenant plusieurs fois à la permanence.



L'activité de la permanence APPEL se caractérise toujours par une forte fréquentation en début d'année qui culmine en février et mars, mois qui marquent la fin de la trêve hivernale.

Ces mois post trêve hivernale réclament la présence de deux avocats afin d'organiser deux bureaux de consultations qui permettent de recevoir tous les ménages qui se présentent sur cette période.

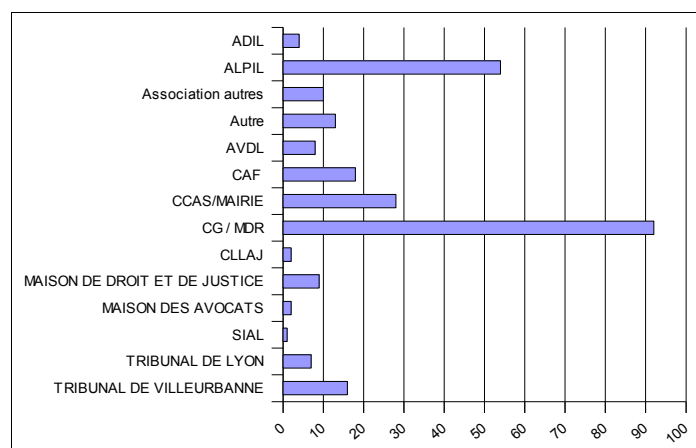
IV. 2. L'orientation des ménages vers la permanence

(264 situations renseignées, 80% du total)

Conseiller et orienter les ménages doit se faire le plus en amont possible de la procédure. Nous verrons dans ce rapport que 37% des ménages orientés par les acteurs examinés en l'espèce, le sont en fin de procédure.

Orientation des ménages	Lyon & Villeurbanne	Total	%	Rappel 2007
Maisons du Rhône	90	92	34%	35%
Associations spécialisées	56	68	26%	24%
Tribunaux et autres professionnels de la justice	22	34	13%	17%
CCAS / Mairies	27	28	11%	14%
CAF	15	18	7%	3%
Autres	22	24	9%	7%
Total	232	264	100%	100%

En cette période d'installation et à titre indicatif, de septembre à décembre 2008, 32 consultations ont été données à la permanence de Villeubanne.



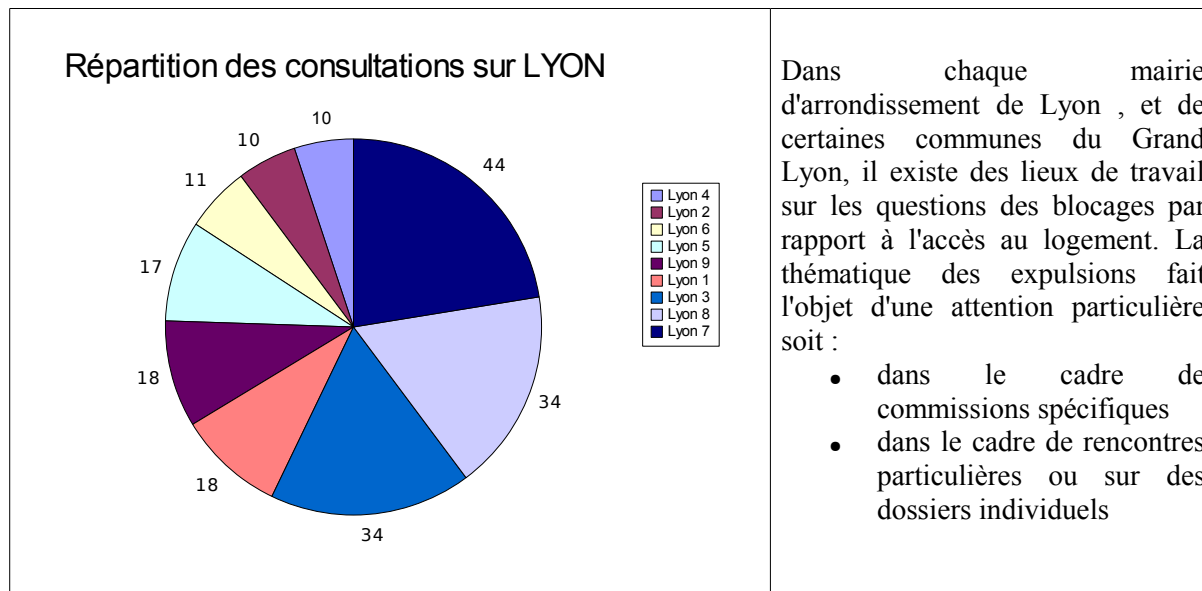
En 2008, on note une augmentation des orientations par la CAF (7%) et les associations spécialisées (26%), une stabilité des orientations par les Maisons du Rhône (35%) et une baisse sensible par les CCAS et Mairies (11%), ainsi que par les professionnels de Justice (13%). Ces chiffres seront pris en compte dans notre travail de sensibilisation et d'information.

IV. 3. Typologie des ménages

IV. 3. 1. Domiciliation des ménages

(331 fiches renseignées, soit 99,5% du total)

Communes	Lyon	Villeubanne	Vénissieux	Vaux en Velin	Autres communes	total
Nombre	196	45	8	14	68	331
%	60%	14%	2%	4%	20%	100
Rappel % 2007	63%	15%	3%	1%	18%	100%



Pour cette année encore, 60 % des ménages sont originaires de Lyon, avec l'ouverture de la permanence au Tribunal de Villeurbanne cette tendance devrait se modifier en 2009.

IV.3.2. Statut locatif et répartition selon les parcs
(324 fiches renseignées soit 97%)

Type Bailleur / Statut locatif	Bailleur privé	Bailleur public	Total	%
Garant	2		2	0,5
Statut précaire	12	14	26	8
Locataire	182	109	291	90
Propriétaire	5		5	1,5
Total	201	123	324	100

90% des ménages sont locataires dont 56% dans le parc privé et 34% dans le parc public.

IV. 3. 3. Composition familiale
(323 fiches renseignées, 96% du total)

Composition des ménages	Personnes isolées	Couples sans enfant	Couples avec enfants	Familles monoparentales	Autres (2 adultes & +)	Total
Nombre	136	29	64	83	11	323
%	42%	9%	20%	26%	3%	100%
<i>Rappel 2007</i>	43%	13%	20%	22%	2%	100%
<i>France *</i>	33%	26%	28%	8%	5%	100%

*: Sources : Insee, Enquêtes annuelles de recensement 2004 à 2006

En 2007 et 2006, une évolution à la hausse de la proportion de personnes vivant seules était constatée (34% en 2004, 43% en 2007). La tendance se confirme en 2008.

Elle s'accompagne d'une progression de la proportion de familles monoparentales.

Le secteur privé est occupé à hauteur de 44% par des personnes seules. Ces ménages dans l'obligation de se reloger ne disposent pas de ressources suffisantes pour réintégrer un logement dans le parc privé (voir la rubrique concernant les ressources des ménages).

IV. 3. 4. Les ressources des ménages

(314 fiches renseignées, soit 94% du total)

Type de ressources	Ressources stables	Sans ressources stables			Total
	Salaire + (CDI, Retraité, commerçant, indépendant)	Salaire - (CDD, intérim, chômage, IJ, pension d'invalidité, bourse)	Prestations sociales (RMI, API, PF, AAH)	Sans ressources	
Nombre	104 soit 61 CDI 38 retraite 5 commerçant indépendant	109 soit 54 chômage 36 CDD et/ ou intérim 10 pension d'invalidité 8 IJ 1 bourse	90 soit 58 RMI 10 AAH 13 PF 9 API	11	314
%	33 %	35%	29%	3%	100 %
	33 %	67 %			
<i>Rappel 2007</i>	35%	38%	(Prestations et sans ressources) 27%		

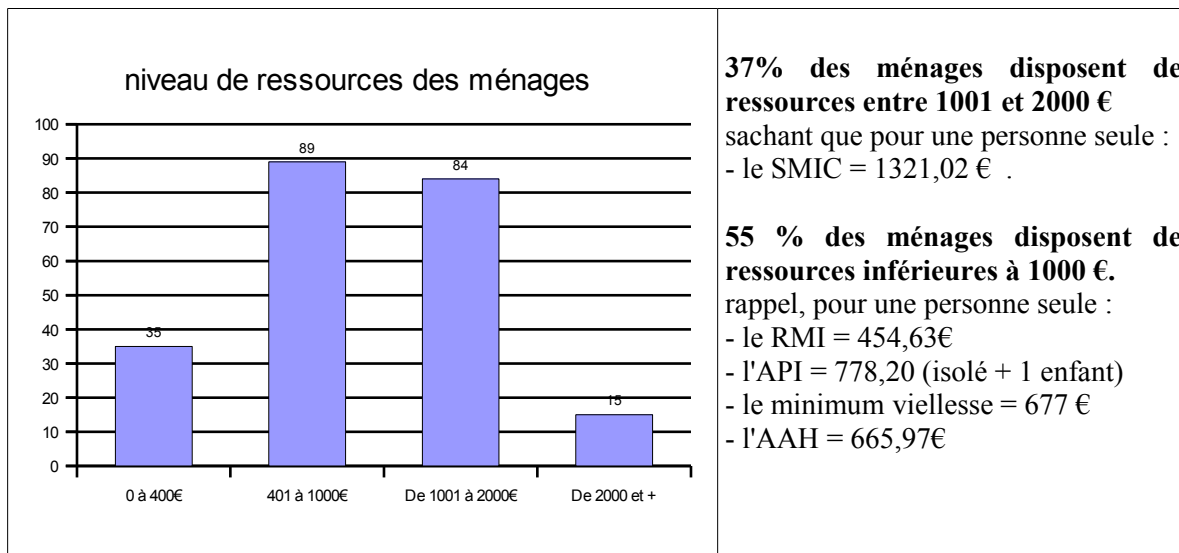
**Pour cette année 2008, les données ci-dessus sont mutualisées entre Lyon et Villeurbanne*

Les types de ressources que nous avons pris en compte concernent les ressources principales des ménages.

La proportion des ressources dites « précaires » (ou salaire -), reste importante. Cette catégorie concerne les revenus instables ou faibles parmi lesquels 50% des ménages détiennent leur ressource principale du chômage.

Les ressources plus stables sont composés à hauteur de 37% de revenus issus des pensions de retraite. Ces mêmes retraites, bien que stables ne sont généralement pas très élevées. En effet, selon des études menées par la Dress (direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques) le montant moyen des retraites françaises est de 1212 euros par mois. Le passage à la retraite entraîne bien souvent une baisse des revenus qui est, pour certaines situations, à l'origine de l'impayé de loyer.

Les personnes ne disposant en ressource principale que de prestations sociales sont nombreuses, parmi celles-ci 58 ménages (18 %) ne bénéficient que du RMI dont **57% sont des personnes isolées.**



** Ressources et seuil de pauvreté*

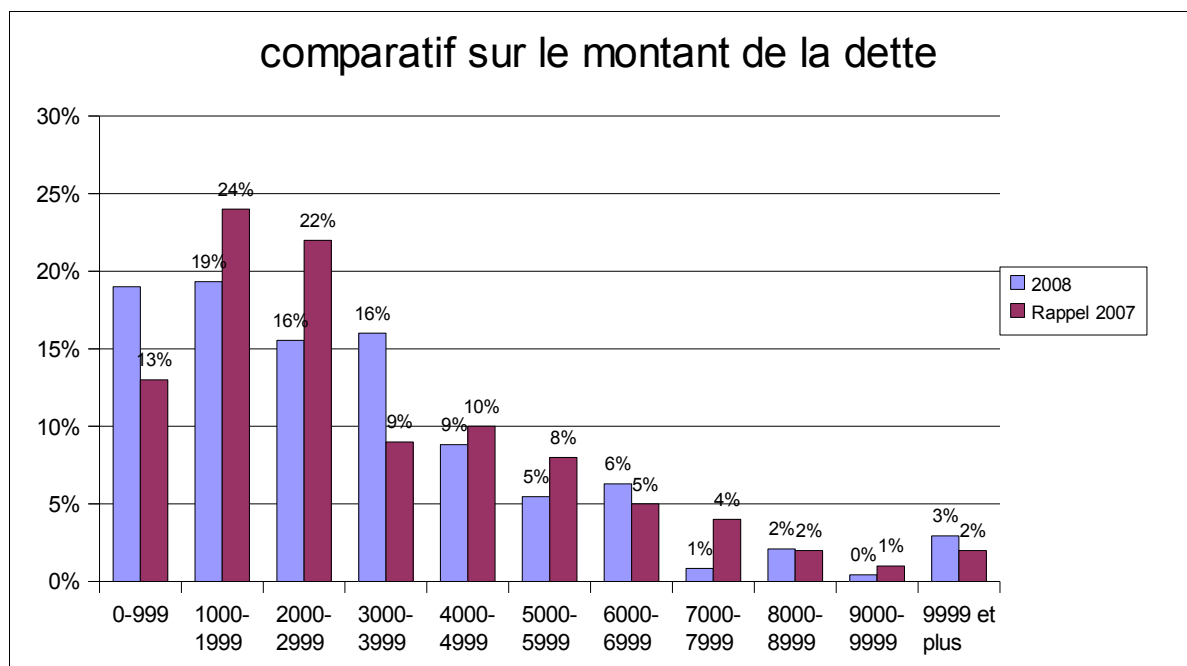
En France, une personne seule disposant de ressources inférieures à 880 euros est considérée comme pauvre (seuil de pauvreté à 60% de la médiane du niveau de vie selon l'Insee en 2006). Un couple sans enfant est pour sa part pauvre avec 1320 euros par mois.

Concernant l'échantillon des personnes que nous rencontrons aux permanences APPEL:

- Comme nous l'avons étudié 136 personnes reçues vivent seules. Nous avons été en mesure de calculer le seuil de pauvreté pour 86 d'entre-elles. Il s'avère que **64 %** sont en dessous du seuil de pauvreté.
- S'agissant des 29 couples sans enfants, l'examen a pu se faire sur 20 d'entre-eux. **50%** sont en dessous du seuil de pauvreté.

-
-

IV. 3. 5. Le montant de la dette des ménages



Seulement 54% des ménages ont une dette en dessous de 3000 €, permettant d'envisager un Fonds de Solidarité Logement.

Le Fonds de Solidarité Logement peut être demandé lorsque le paiement des loyers a été repris depuis 3 mois et que la dette est inférieure ou égale à 3000 euros. La commission a la possibilité, au cas par cas, d'être plus souple sur les critères. Le coût du logement est depuis quelques années très important et les situations d'endettement de plus en plus fréquentes. La dépense de logement ne devrait représenter que 20% des revenus. Il s'agit du **taux d'effort des personnes**, correspondant au rapport entre la dépense de logement et le revenu. Il est en constante augmentation. La situation d'endettement des ménages est à examiner par rapport à la hauteur des loyers.

Taux d'effort des 136 personnes seules rencontrées à APPEL
(63 fiches renseignées soit 46%)

Cet échantillon indique que **seulement 2 ménages ont un taux d'effort inférieur à 20%**

Evolution du taux d'effort net (après aide au logement)

	2006	2007
<i>APL/ AL</i>		
<i>Isolé 1 Smic</i>	28,8%	29,2%
<i>Ménage monoactif 2 enfants Revenus=2 Smic</i>	25%	25,1%
<i>Ménage monoactif 3 enfants Revenus = 2,5 Smic</i>	22,4%	22,5%

“Le budget que consacrent les français pour se loger ne cesse de croître, il se situe loin devant l'alimentation (respectivement 25% et 13%), alors que la situation était inverse au début des années 80. La part des ressources des ménages affectée au logement et à son fonctionnement a atteint en 2007 un niveau historique avec une moyenne de 25,4%. On constate une augmentation progressive du taux d'effort du locataire au cours des 7 dernières années”

Source: Ministère du logement et Rapport annuel 2009 de la Fondation Abbé Pierre

IV. 4. Motifs des consultations

IV. 4. 1. Les facteurs déclenchants (275 fiches renseignées, soit 82% du total)

L'analyse des facteurs déclenchants est réalisée en dehors des troubles de voisinage (6 situations) et des congés (42 situations) qui feront l'objet d'un éclairage ci-après.

Facteurs *	Perte emploi/ faillite de l'activité	Santé	Divorce/ séparation	Endtmt nt	Litige avec propriétaire	Qualité du logement	Passage à la retraite	Sortie de prison	Autres facteurs
<i>Nombre</i>	59	52	41	36	16	14	6	4	40
<i>%</i>	22%	19%	15%	14%	7%	5%	2%	1%	15%
<i>Rappel 2007 %</i>	23%	17%	11%	29%	8%				12%

• *Les facteurs déclenchants peuvent être multiples pour certaines situations.*

Si l'endettement paraît diminuer en 2008, il reste un élément majeur de l'impayé, mais il n'est pas toujours le facteur déclenchant la procédure. Bien souvent un cumul de difficultés aboutit à l'endettement et à une dette de loyer. Parmi les ménages rencontrés, nombreux sont ceux qui cumulent les difficultés:

- **34 ménages (12%), ont déjà saisi la commission de surendettement:**
 - 5 ont l'endettement comme cause principale de l'expulsion locative.
 - 29 autres situations d'endettement connaissent une double difficulté:
 - . 10 ménages avec des problèmes de santé
 - . 9 ménages en situation de séparation ou de divorce
 - . 6 ménages ont perdu leur emploi
 - . 4 ménages connaissent des difficultés administratives ou ont eu un congé.

Un certain nombre de ménages dont le logement a un problème de qualité cessent de régler le loyer à défaut d'exécution des travaux. En effet, **43% des personnes qui ont un souci concernant la qualité de leur logement sont aussi en impayé de loyer.**

Illustration d'un bail en colocation et d'un cumul important de difficultés aboutissant à la mesure d'expulsion

Un **bail de colocation** entre une mère et son fils dans le parc privé. Le fils quitte l'appartement, madame doit donc payer les loyers toute seule.

Madame perd son emploi, et dans l'attente des Assedic et de son solde tout compte, elle ne réussit pas à payer son loyer.

En février 2008 elle se rend à la permanence APPEL avec une assignation afin de faire constater la résiliation de son bail. Une orientation vers un avocat est proposée ainsi que la mise en place d'un plan d'apurement. Le juge accorde des délais de paiement.

Au printemps 2008, Madame a été **hospitalisée** et n'a pas respecté les délais du plan d'apurement. Le bail est donc résilié et elle reçoit un commandement de quitter les lieux en juillet 2008. De retour à la permanence, elle sera réorientée vers son avocat qui saisit le Juge de l'exécution et vers l'Alpil afin de faire des démarches de relogement.

IV. 4. 1.1. Eclairage particulier sur les 42 consultations suite à un congé:
(37 sont renseignées soit 88% de ce total)

Types de Congés	Nombre	%
Vente	20	48 %
Reprise	8	19 %
Motif légitime et sérieux	1	2 %
Perte de l'emploi et logement de fonction	4	10 %
Ordonnance de divorce	1	2 %
Fin de maintien dans les lieux loi 1948	3	7 %
Total	37	100 %

Les départs ayant pour motif un congé émanant du propriétaire représentent 13 % du total de nos permanences sur l'année 2008. Le congé vente est de loin le motif le plus énoncé. Ces demandes nous poussent à deux réflexions: la nécessité lors de la mise en vente de prendre en compte la présence des occupants et la nécessité d'assurer une vigilance postérieure quant à la validité de ces congés. En effet, parmi les ménages ayant reçu un congé:

10% sont en conflit avec leur propriétaire

17% ont une dette locative et/ou un dossier de surendettement

Dans 17% des cas rencontrés, un doute existe sur la validité du congé. Une orientation vers un avocat est donnée dans 36% des cas soit pour contester la validité du congé, soit pour saisir le juge de l'exécution.

99% des consultations en raison d'un congé sont issues du parc privé (un congé étant lié au logement de fonction dans le parc social):

50% de personne seule ou vivant avec un enfant

47% des délais de préavis sont dépassés contre 28% en 2007

75% des ménages sont éligibles à un logement social (45% bénéficient de prestations sociales ou sont au RMI).

25% des personnes sont retraitées.

Illustration congé vente: permanence du 23 mai 2008

Madame, âgée de 71 ans détient un congé vente prenant effet en juin 2008.

L'immeuble entier serait en train d'être vendu. Malgré son âge, le congé est valable et madame, vivant dans ce T3 depuis plus de 11 ans n'a pas encore fait de démarche de relogement, pensant trouver un appartement dans le secteur privé. Cette personne possède une retraite de 1200 euros par mois, revenu faible pour se reloger dans le parc privé.

Après vérification lors de la permanence de la validité du congé, madame est **orientée vers l'Alpil** afin de faire les démarches de relogement (parc privé et social).

Une **négociation avec le bailleur** va être mise en œuvre afin de lui laisser les délais nécessaires à son relogement. A l'heure actuelle tous les dossiers ont été faits ainsi qu'une mise en lien avec les services logements de la mairie. Une mobilisation du système loca-pass sera effectuée lorsqu'une solution de relogement sera trouvée.

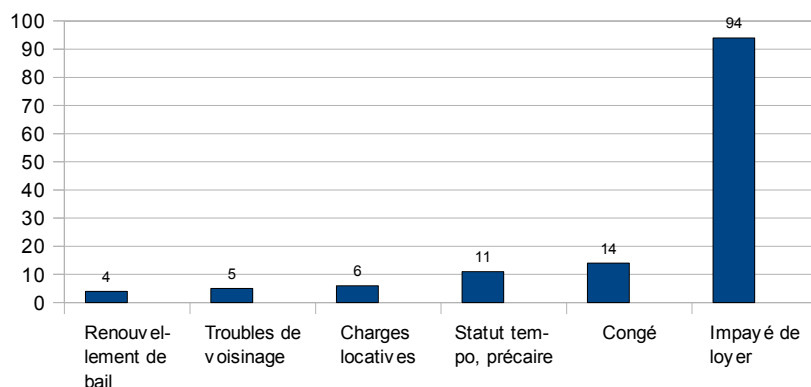
IV. 4. 2. Les types de difficultés
(326 fiches renseignées soit 98%)

Type de difficulté	Lyon	Villeurbanne	% total	Rappel 2007
Impayé de loyer	216	24	73%	74%
Congé	39	3	13%	12%
Statut temporaire, précaire	19	2	6%	4%
Renouvellement de bail	9	0	3%	3%
Charges locatives	6	2	3%	2%
Troubles de voisinage	5	1	2%	2%
Poursuite procédure*				1%
Total	294	32	100%	100%
	326			

* Cette catégorie, au regard des fiches n'est pas suffisamment pertinente en 2008 ; en 2009, le nouveau mode de saisie permettra de faire apparaître les poursuites de procédures suite à l'obtention de délai de manière précise.

La comparaison des années 2007 et 2008, démontre que les types de difficultés rencontrées par les locataires sont relativement similaires. Les consultations pour impayé de loyer demeurent largement majoritaires à la fois chez les locataires du parc social (84%) et ceux du parc privé (67%).

Eclairage sur la répartition des difficultés chez les personnes isolées (136 ménages).



Concernant les 94 ménages en impayés, 24 ont été orientés sur la CAF dont 7 avec un problème de suspension d'allocation logement.

Sur les 11 ménages en statut temporaire et/ou précaire, 4 sont sans droit ni titre, 3 sont des propriétaires devenus sans droit ni titre et 5 derniers sont répartis entre sous-location, colocation, foyer et meublé.

IV. 4. 3. Les stades de la procédure
(331 fiches renseignées, 99% du total)

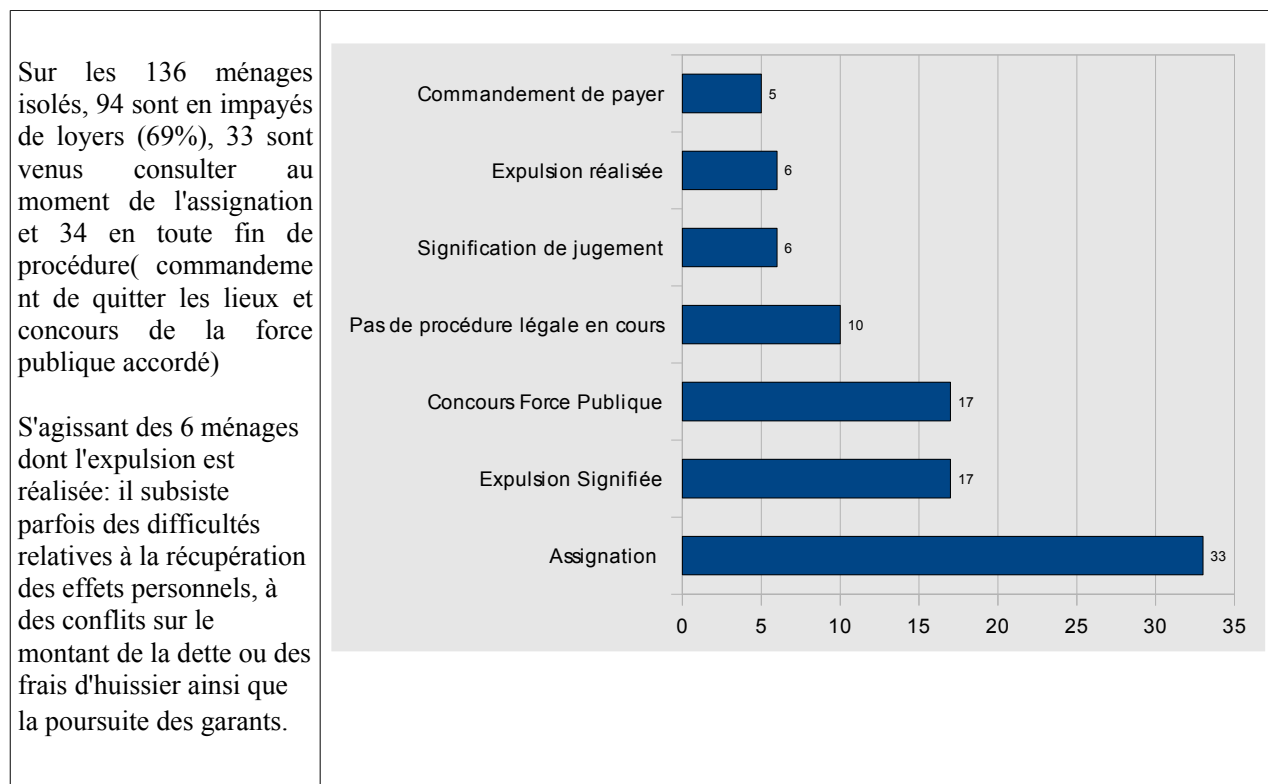
Etape de la procédure	Pas de procédure légale	Comdt de payer	Assignation	Jugement signifié	Fin de procédure			total
					Comndt de quitter les lieux	Concours de la Force Publique	Expulsion réalisée	
Nombre	77	18	90	19	71	47	9	331
%	23%	5%	28%	6%	21%	14%	3%	100
<i>Rappel 2007</i>	24%	5%	35%		21%	14%	2%	

Pour l'année 2008, on constate une stabilité du nombre de consultations (23%) en amont d'une éventuelle procédure (24% en 2007).

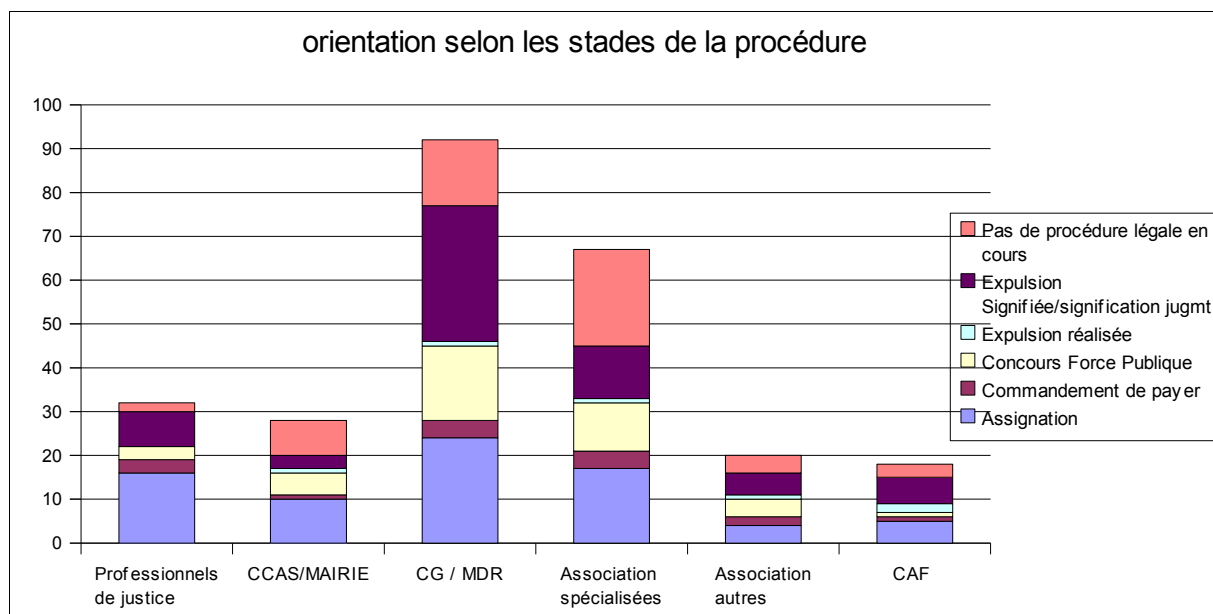
Sur les 240 situations en impayés de loyers (64% des consultations), 24 n'ont pas encore de procédure en cours, 14 ont reçu un commandement de payer et 76 sont assignées. L'écart significatif des consultations en amont de la procédure, selon le parc s'explique par différentes raisons. D'une part, les bailleurs privés disposent de peu de moyens durant la phase pré-contentieuse, a contrario des bailleurs sociaux. Et d'autre part, le recours des propriétaires privés aux assurances d'impayé de loyer, accélère la mise en œuvre de la procédure.

Toujours un nombre très insuffisant des consultations au stade du commandement de payer alors qu'en matière de prévention des expulsions locatives, il s'agit là d'une étape essentielle. D'une part, parce que c'est la première étape qui peut mener à la résiliation du bail et à l'expulsion. D'autre part, parce que c'est à ce stade, dans le parc privé notamment, que se négocie à l'amiable le règlement de la dette et le maintien dans les lieux. Une fois le bail résilié, il est rare qu'un bailleur privé renonce au départ du locataire.

Éclairage sur les ménages isolés en impayé de loyer



L'analyse des orientations en fonction des étapes de la procédure indique que l'ensemble des acteurs sociaux adressent les ménages à un stade avancé: 53% des ménage orientés par les MDR le sont, après réception du commandement de quitter les lieux. A cette étape, seul des délais peuvent être demandés pour travailler à un relogement, la résiliation du bail n'étant plus discutable. Il existe, cependant des situations exceptionnelles, où des solutions de maintien peuvent être négociées avec le bailleur.



Cas d'un maintien avec bail glissant des enfants d'un locataire parti avant expulsion 21/03/08

Le fils de M. C. (23ans) vient consulter avec sa mère .Il occupe avec son frère et sa sœur, le logement de son père avec qui, il vivait. Ce dernier a quitté le logement sous le coup d'une expulsion pour dette qui s'élève à 1500€, le bailleur est un organisme HLM.. Le jeune homme perçoit des indemnités journalières, suite à un accident du travail et a peu de ressources. La mère des enfants est bénéficiaire du RMI et actuellement hébergée chez ses parents. Elle serait prête à venir vivre avec ses enfants restés dans le logement de son ex-compagnon dont elle est divorcée .

Suite à la permanence, des liens seront faits avec les services sociaux CAF, avec la maison du Rhône et avec l'Alpil, pour une médiation avec le bailleur. La mise en place d'une sous-location est envisagée via l'ASLIM (action de soutien au logement d'insertion par les meublés), pour une période probatoire afin de rassurer le bailleur qui acceptera avec cette condition. En juin 2008, ce montage opérera. Le bail devrait glisser en 2009.

V. ORIENTATION A L'ISSUE DE LA CONSULTATION

Orientation *	Avocat	ALPIL/ CLLAJ	Négociation	CAF	Travailleur social	JEX	Plan d'apurement	huissier	Commission surendettement
Nombre TIL	115	140	61	73	79	56	21	22	25
Nombre TIV	14	16	4	8	12	6	3	2	3
% Total	38%	47%	20%	24%	27%	19%	7%	7%	8%
<i>Rappel 2007</i>	38%	26%	28%	18%	18%	14%	12%	7%	6%

*: plusieurs orientations possibles par ménage

- 38% des ménages sont orientés vers un avocat, leur représentation étant nécessaire. Pour 32% de ces personnes, il s'agit d'une saisine du juge de l'exécution.
- 47% vers des associations spécialisées dans le logement
- 51% vers des travailleurs sociaux (CAF ou autre service social).
- 19% vers une saisine du Juge de l'exécution, dont 41 ménages (32%) représentés par un avocat. Le cas de ménages ne pouvant pas bénéficier de l'aide juridictionnelle totale est régulièrement rencontré, ils renoncent à une représentation qui est généralement indispensable. Dans certains cas, ils peuvent bénéficier de l'assistance juridique de leur assurance. Dans les situations de surendettement, une demande d'aide juridictionnelle pourra parfois être déposée.

La demande de délai exige de travailler à la fois les aspects juridiques et sociaux.

- 67% des 40 ménages orientés vers la saisine de la commission de médiation pour le droit au logement opposable ont été inscrits à l'atelier d'information et de conseil proposé par les associations.
- 44% des cas sont orientés vers une négociation avec leur bailleur, pour éviter une procédure.

Cas de Mme A. locataire bailleur public – 25/03/08- expulsion effectuée avant passage au JEX : délais accordés avec réintégration après expulsion

Mme A. fait l'objet de l'accord d'un concours de la force publique suite à un impayé de loyer pour lequel elle avait été assignée en juin 2006. Ce sont des problèmes professionnels qui l'ont mise en difficultés financières et en situation d'endettement vis à vis de son bailleur.

Elle a eu du mal à tenir ses engagements d'apurement de sa dette à date fixe, notifié par jugement du 6 juin 2006. Cependant, elle en a toujours le souci et rembourse mensuellement 100 euros en plus (au lieu de 110€) de son loyer résiduel qui s'élève en moyenne à 397 euros.

Depuis septembre 2007, suite à son embauche, elle parvient à régler régulièrement ses engagements initiaux. D'ailleurs, elle sollicite avec l'aide de son assistante sociale un FSL (suspendu pour l'instant) pour solder sa dette en principal qui s'élève aujourd'hui à 1035 euros auquel s'ajoutent 239 euros de frais d'huissier.

Depuis la signature de son bail, sa situation familiale et professionnelle a changé et elle aimerait trouver un autre logement moins cher et moins grand, car aujourd'hui elle se retrouve seule avec sa fille. Elle a fait une demande de mutation qui n'a pas abouti. Suite à la permanence APPEL, elle est orientée vers un avocat et l'Alpil afin de saisir le JEX, de réaliser les démarches de relogement et de saisir la commission droit au logement opposable.

Le bailleur fera exécuter l'expulsion avant la décision du JEX. Mme A. se retrouvant à la porte de son logement, son avocat plaidera quand même une demande de délai et obtiendra la réintégration dans les lieux dans l'attente d'un relogement, début juillet 08. Une proposition DALO permettra un relogement adapté en novembre 08.

Cas d'un relogement via DALO grâce à un maintien avec délai par le JEX - 8/02/08

M. B. vient consulter alors qu'il fait l'objet d'une expulsion pour dette avec un concours de la force publique, sa dette est soldée, il a fait de nombreuses démarches de relogements. Il est orienté sur l'Alpil pour instruire un dossier DALO et sur son avocat pour solliciter des délais. Il obtiendra des délais, son relogement interviendra en juillet 2008

V. PERSPECTIVES 2009

V. 1. Une nouvelle plaquette sur la prévention des expulsions locatives

Au printemps 2009, en partenariat avec le Conseil Lyonnais pour le Respect des Droits (CLRDR), la mise à jour de la plaquette d'information concernant la prévention des expulsions locative sera disponible.

V. 2. Un nouveau partenaire associatif

L'association Villeurbannaise pour le droit au logement (Avdl) rejoint le dispositif au même titre que le CLLAJ Lyon ou l'Alpil au Tribunal Villeurbanne.

V. 3. Mise en place de deux demi-journées d'échange sur l'habitat précaire et l'habitat indécents

La préparation de la matinée d'échange du 28 avril 2009 mise en place à l'initiative du Tribunal de Villeurbanne, en partenariat avec le dispositif APPEL.

La préparation de la matinée d'échange sur l'habitat indécents pour la fin 2009.

Une convention existant entre l'Alpil et la CAF dans le cadre d'une MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale), un groupe de réflexion intégrant le dispositif APPEL va débuter. Il permettrait de répondre aux différentes interrogations juridiques et pratique (jurisprudences, expertises...)

V. 4. Augmentation du nombre des permanences

Avec l'ouverture de la permanence APPEL au nouveau Tribunal de Villeurbanne, le nombre des permanences va passer de 59 à 89 pour l'année 2009 avec une prévision de 178 heures de temps passés par les avocats.

ANNEXES

RAPPEL:

QUELQUES CHIFFRES SUR LA SITUATION DU LOGEMENT DANS L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE

Le logement privé

- **25% d'augmentation des loyers au cours des 5 dernières années ;**
- **des loyers de 10 à 13 €/m² soit de 500 à 650 € un T3 de 50 m² ;**
- **des ressources exigées supérieures à trois fois le montant du loyer, soit de 1500 à 2000 euro de ressources salariées pour un T3.**
- **Un logement devenu inaccessible aux plus modestes : 50 000 logements au loyer inférieur ou égal au plafond HLM ont disparu en 10 ans.**

Le logement social (source : Observatoire de la Demande en Logement Social dans le Rhône)

- **53 390 demandes de logement social dont 46000 dans le Grand Lyon.**
- **Il se construit environ 2000 logements par an. La vacance dans le logement social est devenue marginale, y compris dans les quartiers classés ZUS (zones sensibles). Elle représente aujourd'hui seulement 3% des logements. C'est une illustration de la tension d'accès au logement social.**
- **Par conséquent, l'essentiel de l'accès au logement social se fait par le départ des locataires en titre. Le taux de mobilité est estimé à 7,6%, soit environ 11000 emménagements par an.**
- **Le délai d'attente théorique est ainsi de 4 ans dans le Grand Lyon (+13 mois en 3 ans).**

L'hébergement temporaire et l'hébergement d'urgence (source : observatoire de l'habitat transitoire)

-
- **Concernant l'hébergement d'urgence, les ressources mobilisées dans le cadre du plan froid ne permettent pas de répondre à l'ampleur des besoins, y compris celui des familles avec enfants**

Chiffres 2008 – Service Interadministratif du logement
Préfecture du Rhône

NOMBRE DE MENAGES AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ASSIGNATION EN REFERE EN VUE D'EXPULSION
Département du Rhône

		1998 (août à décembre)	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008				TOTAL	
												1er tr	2e tr	3e tr	4e tr		
Rhône	Bailleurs publics	626	1977	2016	2058	2198	2269	2323	2384	2074	2144	511	465	411	442	1829	Bailleurs publics
	Bailleurs privés	538	1643	1676	1797	1854	1895	1815	1716	1768	1904	493	434	359	431	1717	Bailleurs privés
	Total	1164	3620	3692	3855	4052	4164	4138	4100	3842	4048	1004	899	770	873	3546	Total
Arrondt de Lyon	Bailleurs publics	601	1839	1838	1921	2039	2144	2157	2195	1909	1969	474	427	386	404	1691	Bailleurs publics
	Bailleurs privés	528	1568	1594	1710	1761	1780	1696	1608	1649	1775	450	403	332	401	1586	Bailleurs privés
	Total	1129	3407	3432	3631	3800	3924	3853	3803	3558	3744	924	830	718	805	3277	Total
Villefranche/S	Bailleurs publics	25	138	178	137	159	125	166	189	165	175	37	38	25	38	138	Bailleurs publics
	Bailleurs privés	10	75	82	87	93	115	119	108	119	129	43	31	27	30	131	Bailleurs privés
	Total	35	213	260	224	252	240	285	297	284	304	80	69	52	68	269	Total