



**association villeurbannaise
pour le droit au logement**

bulletin d'informations

numéro 20 – février 2007

A.V.D.L. infos tiré à 150 ex.

277, rue du 4 août
69 100 Villeurbanne
tél. : 04 72 65 35 90
avdl.asso@free.fr

Vous pouvez télécharger les anciens
numéros sur
www.avdl.fr

Editorial

Par Sylvain Camuzat

Inadaptation du dispositif d'hébergement d'urgence et mise en place d'un droit au logement opposable, ces deux thèmes ont investi la campagne présidentielle. Poussés par le secteur associatif depuis des années, largement relayés par les médias grâce à l'action des enfants de don quichotte, ils ne sont que le reflet des inquiétudes réelles des citoyens. **Un récent sondage¹ révélait que le logement était la troisième préoccupation prioritaire des Français après l'emploi et la sécurité.** Rien d'étonnant lorsque l'on sait qu'il manque 900 000 logements pour satisfaire les besoins, que « *le mal*

besoins recensés.

Il est tout aussi erroné de faire croire que la situation s'améliorera avec l'inscription dans la loi du droit au logement opposable. S'il s'agit d'une avancée importante, elle ne sera rien sans une volonté forte de faire appliquer les textes : le droit au logement a une existence législative depuis 1982 (loi Quillot) et les préfets ont déjà certains moyens pour intervenir localement... De plus, le droit au logement opposable ne sera effectif que dans plusieurs années, il faut donc prévoir une phase de transition avec mise en place de mesures immédiates ! Enfin, **pour qu'il y ait de réels changements, il faudra que celle ou celui qui accèdera à la fonction présidentielle en fasse un de ces chantiers prioritaires. Rien n'est moins sûr...**

2007

Le « mal logement » s'invite dans les débats de la campagne présidentielle

« Logement » touche plus de 3 millions de personnes en France et que 5 millions sont en situation de fragilité, notamment en raison du niveau élevé des loyers.

Si la crise du logement participe à celle du dispositif d'urgence, les réponses à apporter à la première ne sont pas du même ordre qu'à la seconde. Faire croire que le droit au logement opposable résoudra la question des SDF est donc mensonger. A moins de proposer un droit au logement qui soit au final un droit à l'hébergement...

Il serait faux de dire que rien n'a été fait tant dans les domaines de l'hébergement d'urgence que du logement social. Par contre, cela reste bien insuffisant au vu des

A notre petite échelle, nous essaierons en 2007 d'informer et de sensibiliser toujours plus de monde concernant la question du mal logement et des solutions à apporter. La reprise de la publication de notre journal AVDL infos était une première étape.

La mise en place d'un site internet en est une seconde. **Sur avdl.fr vous pouvez désormais faire le plein d'informations utiles !**

Surtout, nous continuerons à travailler au quotidien auprès des plus en difficulté dans leur recherche de logement ou dans leur volonté de s'y maintenir. **C'est dans cette optique que nous avons souhaité consacrer ce numéro à la question des expulsions.** Campagne présidentielle ou non, la valse des expulsions reprendra en mars. Comme les années précédentes, nous serons présents auprès des Villeurbannais pour y faire front.

¹ Sondage CSA réalisé pour l'Union Sociale pour l'Habitat, novembre 2006



Les expulsions pour impayés :

Par Lionel Gelon, *intervenant social à l'A.V.D.L.*

Une des missions de l'AVDL est d'accompagner dans leurs démarches les personnes faisant l'objet d'une procédure d'expulsion. L'expulsion peut être motivée par un problème d'impayé de loyer, par une occupation sans droit ni titre, pour des troubles de voisinages et, en cette période de folie immobilière, par un congé pour vente. La trêve hivernale étant en cours, nous avons souhaité faire le point sur les tendances que nous avons observées en 2006 dans le cadre des expulsions pour impayé qui représentent la majorité de nos suivis.

Notre objectif en cas d'impayé est l'apurement de la dette et le maintien dans les lieux lorsque le loyer est adapté. Si le taux d'effort est trop important ou que le propriétaire refuse le maintien dans les lieux, nous aidons la personne à se reloger.

De novembre 2005 à novembre 2006, nous avons accueilli un peu plus de 100 personnes au 1er Accueil « prévention des expulsions ». Suite à ce 1er accueil, la moitié a été accompagnée individuellement dans le cadre de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL), financé par le Conseil général. A ces nouveaux ménages, il faut ajouter ceux qui étaient déjà suivis en 2005 et dont l'accompagnement s'est poursuivi en 2006. **Au total ce sont 105 ménages qui ont pu bénéficier d'un accompagnement individuel dont 85 en matière d'expulsion pour impayés.**

43 % de ces ménages nous ont été orientés soit par le CCAS de Villeurbanne (10%) soit par les MDR (33%). Au-delà des services sociaux, certains sont orientés par le commissariat, le bailleur immobilier voire l'huissier en charge de la procédure d'expulsion.

Concernant le montant des impayés, au fil des ans nous constatons que **les impayés supérieurs à 3000€ ne cessent d'augmenter**. Aujourd'hui, ils constituent un tiers de nos accompagnements, à part égale avec des montants inférieurs à 1500€ et ceux situés entre 1500 et 3000€. Maigre satisfaction : ce montant d'impayé n'est pas un frein à sa résolution et à notre travail d'accompagnement.

Plus des deux tiers des ménages accompagnés dépendaient d'un bailleur privé. Il est à noter que dans le parc privé, la forte augmentation des loyers a un effet mécanique sur le niveau des impayés. En effet, très rapidement la dette devient importante.

Pour 20 % des personnes accueillies, la dette était supérieure à 5000 €, dans 5 dossiers elle était comprise entre 10 000 et 18 000 €.

Contrairement à ce que l'on imagine parfois, la question des impayés ne concernent pas que les ménages dépendants des minima sociaux : un tiers des accompagnements a concerné des personnes salariées auquel il faudrait ajouter les retraités (10%).

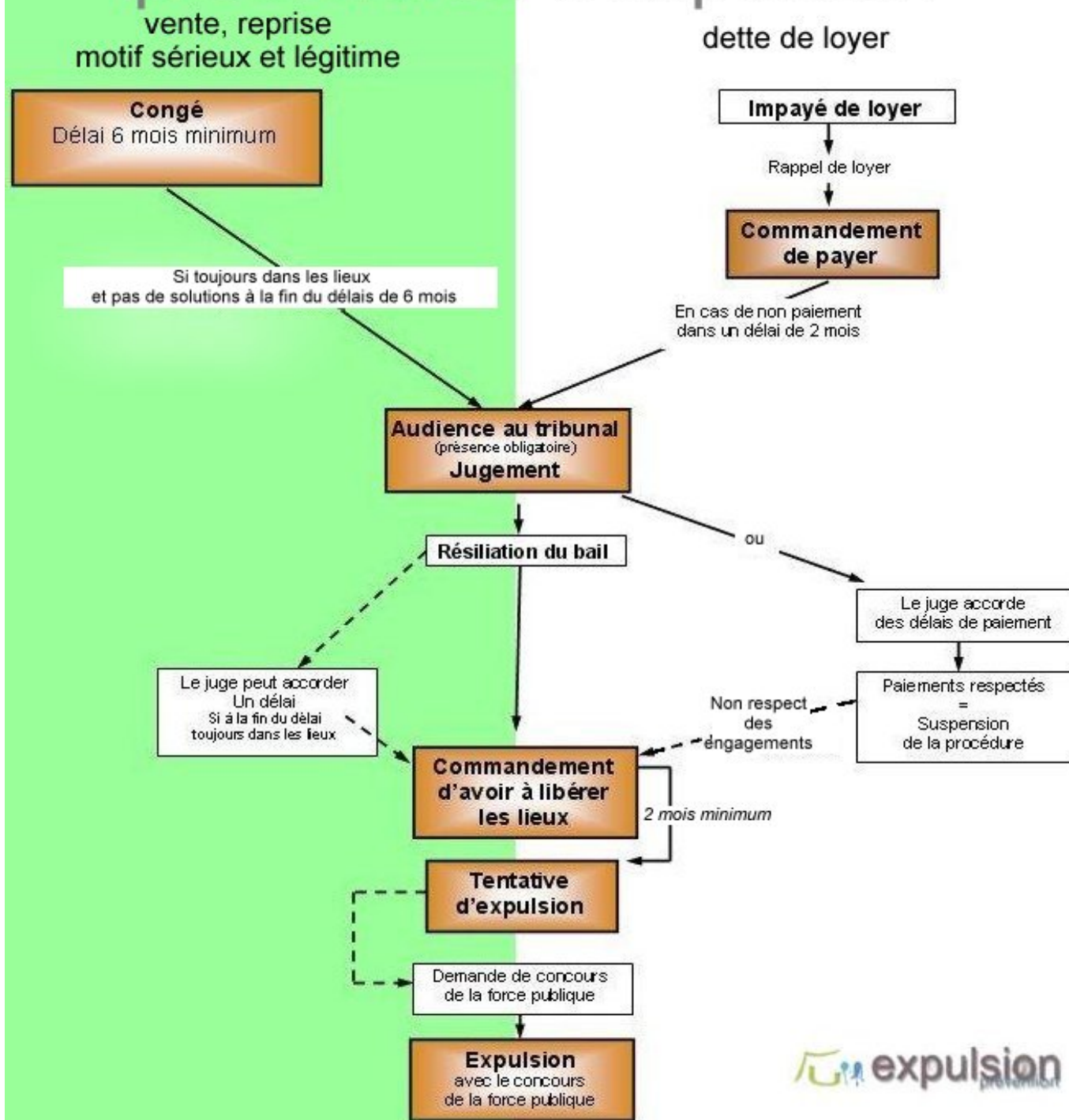
Concernant les **tendances observées**, trop souvent les personnes en situation d'impayé, réagissent tardivement c'est-à-dire quelques jours avant l'audience, pensant que la présence d'enfant protège de l'expulsion.

Même si les bailleurs sociaux représentent un peu moins d'un tiers des suivis et que nos relations avec leurs services contentieux sont bonnes, nous observons que la charte de prévention des expulsions qu'ils ont signée, n'est appliquée que partiellement.

Concernant les situations suivies dans le parc privé, une fois sur quatre le logement concerné est indécent. Ce constat permet de penser qu'il s'agit de logements souvent vétustes loués à des prix déraisonnables à une frange de la population qui ne trouve pas à se loger ailleurs... Autre difficulté récurrente avec les propriétaires privés : très souvent, ils refusent les aides du Fonds Solidarité Logement afin que la procédure d'expulsion ne soit pas suspendue.

En terme de résultats obtenus, au 31 novembre 2006, un quart des accompagnements était toujours en cours, **un tiers a été maintenue dans le logement (17%) ou relogée (17%)**, évitant ainsi que l'expulsion n'arrive à son triste terme (5%). Par contre, dans 30% des cas, l'accompagnement s'est arrêté avant la fin de la procédure, le ménage ne souhaitant pas poursuivre l'accompagnement. Ces résultats montrent aussi que l'expulsion n'est pas inéluctable : avec un accompagnement spécialisé et une information pertinente, il est possible d'y remédier.

procédures d'expulsion



Ce schéma est commun aux procédures liées à un impayé de loyer ou suite à un congé délivré par le bailleur. Quelque soit le motif de l'expulsion, n'attendez pas ! Pour des informations ou des demandes d'aide, prenez rendez vous avec votre assistante sociale ou avec une association (Horaires des permanences sur la page suivante).

EXPULSION

Que faire ? Quelle est la durée de la procédure ? Qui est le JEX ? Qu'elle aide obtenir ?

toutes les infos sur www.avdl.fr

BON A SAVOIR



Permanence A.V.D.L. « 1^{er} accueil expulsion »

Le lundi de 14h00 à 16h00 et le mercredi de 14h00 à 16h30

Permanences APPEL : depuis la fin de l'année 2006, une permanence APPEL (Action Permanente de Prévention des Expulsions Locatives) se tient tous les 1ers et 3e jeudis du mois de 9h30 à 11h30 à la Maison de la Justice et du Droit de Villeurbanne (52 rue Racine). Informations et Orientations concernant les expulsions sont faites par un travailleur associatif, un travailleur social de la CAF et un avocat.

Charte départementale avec les bailleurs sociaux pour la prévention des expulsions pour impayés de loyer

: elle a été actualisée en juin 2006 pour tenir compte notamment des dispositions de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 et de la décentralisation du Fonds Solidarité Logement. Un travail sur une charte de prévention des impayés de loyer avec les bailleurs privés sera initié en 2007.

Chiffres : En 2005, les expulsions locatives en France, réalisées avec le concours de la force publique, ont concerné 8850 ménages contre 4866 en 1999, soit une progression de près de 82%. Toujours en 2005, l'Etat a versé 78 millions d'Euros aux propriétaires n'ayant pu obtenir l'exécution d'une mesure d'expulsion rendue par la justice, soit une augmentation de plus de 60% en 5 ans.

Sur l'agglomération lyonnaise et en 2006, selon nos estimations, 1850 demandes de concours de la force publique auraient été déposées dont 1000 dans le parc HLM, 550 dans le parc privé et 60 émanant de foyers. Un peu plus de 800 demandes de concours de la force publique auraient été accordées dans le parc HLM contre 430 dans le parc privé.

A lire :

- « **Les ménages ayant des difficultés pour payer leur loyer** », Direction de la Recherche des Etudes de l'Evaluation et des Statistiques, Etudes et Résultats n° 534, novembre 2006

- « **Le logement : un droit élémentaire pour les élèves et leurs familles** »
disponible à l'adresse suivante :
http://www.ldh-france.org/media/actualites/droit_logement_maquette_d%E9finitive.pdf

- « **Les jugements d'expulsion, mythe et réalités, analyse et synthèse de la Confédération Générale du Logement** », 2^e semestre 2006

- « **Logement décent : quelles solutions ? le point de vue des praticiens à Paris** », A. Vasnier, ADIL 75, février 2006

- « **Etude-testing : la discrimination dans l'accès au logement locatif privé** », La Halde, mai 2006

- « **Evaluation de l'efficacité de l'enregistrement du numéro départemental unique attribué aux ménages ayant fait une demande de logement social** », Rapport de l'Inspection Générale de l'Administration, 13/06/06.

Erratum, AVDL n° 19 : dans les chiffres concernant le logement social à Villeurbanne, quelques « coquilles » se sont glissées : le nombre de ménages villeurbannais est de 55 136, le nombre de résidences principales sur le quartier de la Perralière-Flachet est de 6524. Toutes nos excuses auprès de nos lecteurs assidus !



A. V. D. L. Je soutiens l'action en :

- Faisant un don de Euros
- M'abonnant à AVDL Infos au tarif de 3 Euros
- Adhérent à l'association pour 2007
5€ (bénéficiaire RMI) / 10€ / 25€ (Soutien)

Nom, Prénom :

Adresse :

Adresse électronique :

A découper et à renvoyer à A.V.D.L., 277, rue du 4 août – 69 100 Villeurbanne