



---

**AMPIL** Action Méditerranéenne Pour l'Insertion sociale par le Logement

## **Projet n° 1 – Agrément année 2007**

**BILAN FINAL**

**ANTENNE DE PREVENTION DES**  
**EXPULSIONS LOCATIVES DE MARSEILLE**

**AVRIL 2007-MARS 2008**

Document réalisé par Solenne Allemand et Sabrina Montaut

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	p 1, 2
<b>I) <u>LES CARACTERISTIQUES SOCIOECONOMIQUES DU PUBLIC : Une typologie très variée</u></b>	
A. <b>L'origine géographique</b>	p 3, 4
B. <b>La composition familiale : une majorité de personnes isolées</b>	p 5
C. <b>La nature des ressources : une constante majorité de salariés et de bénéficiaires du RMI</b>	p 6
D. <b>Les caractéristiques du logement</b>	
1) L'entrée dans le logement : une forte proportion de locataires Récents confirmée	p 7
2) Des bailleurs privés fortement représentés	p 8
3) Le montant du « loyer »	p 8-10
<b>II) <u>L'ETUDE DES PROBLEMATIQUES ABORDEES LORS DES PERMANENCES</u></b>	
3 <b>L'orientation du public à la permanence : un élargissement du partenariat</b>	p 10
4 <b>Les motifs d'orientation</b>	
5. La procédure judiciaire	
a) Les stades de la procédure : 70 % se présentent avec une assignation	p 11, 12
b) Les causes de la procédure : 90 % pour des dettes locatives	p 12-15
6. Les autres problématiques	p 15
<b>III) <u>L'INTERVENTION EN DEUX TEMPS DE L'ANTENNE</u></b>	
b) <b>La permanence</b>	
1) Le fonctionnement de la permanence	p 16, 17
2) Le traitement effectué lors de la permanence	p 17-19
c) <b>Le traitement par l'AMPIL après la permanence</b>	p 19, 20
<b>CONCLUSION ET PERSPECTIVES</b>	p 21, 22

L'un des objectifs majeurs du volet logement de la Loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions et de la circulaire d'application de février 1999 est de maintenir les personnes de bonne foi en difficulté dans leur logement, en substituant à une logique d'ordre et de sécurité publique, une logique de travail social et de prévention.

Un principe fondamental soutend les nouvelles procédures : celui de privilégier le plus tôt possible le règlement négocié du problème en maintenant le droit au logement.

Concrètement, la loi confère au Préfet des obligations de traitement au niveau de l'assignation et du commandement de quitter les lieux, avec l'enquête sociale comme moyen pour cette procédure.

La prise en compte de cet objectif a conduit l'AMPIL, en lien étroit avec la Préfecture et le Conseil Départemental d'Aide Juridique (C.D.A.J.) des Bouches du Rhône à élargir ce cadre d'intervention et proposer la mise en place d'une permanence spécifique traitant l'expulsion en associant des compétences complémentaires sociales et juridiques.

Ainsi, depuis 1999, le Fonds de Solidarité Logement (F.S.L.) finance par le biais de mesures de gestion adaptée l'intervention de l'équipe de l'AMPIL composée d'un travailleur social et d'un juriste au sein de l'Antenne de Prévention des Expulsions Locatives (A.P.E.L) située au tribunal d'Instance de Marseille.

L'APEL est une permanence hebdomadaire qui associe l'équipe de l'AMPIL (un travailleur social et un accompagnateur juridique) à des avocats du Barreau de Marseille.

Cette antenne est destinée, en priorité, aux ménages défavorisés touchés par une procédure d'expulsion locative.

Cette action de prévention a pour objectif :

- d'informer les ménages sur leurs droits et devoirs au regard de l'évolution de leur situation,
- de permettre un accès rapide à l'aide juridictionnelle et à l'assistance d'un avocat,
- de réaliser un diagnostic social et juridique de la situation de l'intéressé,
- d'orienter les ménages vers les services compétents pour la mise en œuvre rapide des démarches sociales, administratives et juridiques,
- de réaliser un accompagnement ou une médiation.

Nous présentons ici le bilan final pour la période d'activité allant du 1<sup>er</sup> avril 2007 au 31 mars 2008.

**Quarante quatre permanences** ont été tenues au cours desquelles **384 personnes** ont été reçues, soit une moyenne de **8,72 personnes par séance**.

Ces permanences ont lieu tous les jeudis après midi à partir de 15 heures au Tribunal d'Instance de Marseille, Place Monthyon, salle n° 3, au même moment que l'audience des référés, ce qui facilite les renvois du juge vers la permanence.

Dans ce bilan, nous étudierons tout d'abord les caractéristiques socioéconomiques du public reçu.  
Puis, nous analyserons les problématiques posées à la permanence.  
Enfin, nous détaillerons le travail effectué par l'Antenne de Prévention des Expulsions Locatives.

## **I) LES CARACTERISTIQUES SOCIOECONOMIQUES DU PUBLIC : une typologie très variée**

Il apparaît particulièrement difficile de réaliser un profil type des personnes reçues à la permanence. En effet comme nous allons le voir dans cette première partie un public très large est reçu à la permanence.

### **E. L'origine géographique**

Nous constatons une proportion importante de personnes domiciliées dans les 1<sup>er</sup> ; 3<sup>ème</sup> arrondissements : 28 % des ménages reçus en proviennent.

Cela peut s'expliquer avant tout par des problématiques logement et sociale généralisées dans ces arrondissements composés essentiellement de logements vétustes et indécents, voire insalubres.

En revanche les arrondissements du sud et de l'est sont toujours sous représentés.

Enfin 24,03 % des personnes sont issues des quartiers nord (13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> arrondissements).

Toutefois, cette proportion est atténuée par un faible pourcentage pour le 16<sup>ème</sup> arrondissement (1,83 %).

%	1er	2e	3e	4e	5e	6e	7e	8e	9e	10e	11e	12e
<b>2007</b>	13,32	6,27	14,62	5,22	8,36	6,79	2,61	3,39	4,44	3,65	4,18	2,09

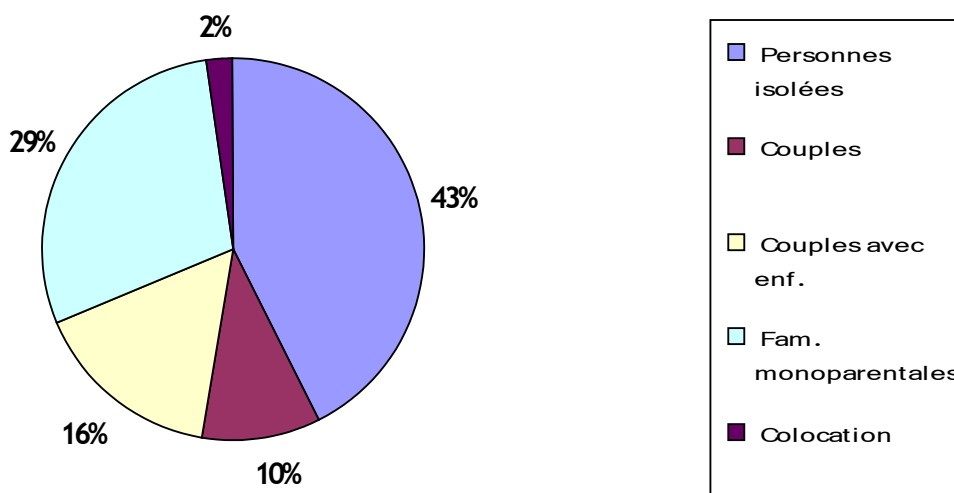
\*Ext : Allauch, Aubagne, Plan de Cuques

**Regroupement par quartier :**

	1 <sup>er</sup> , 2 <sup>ème</sup> et 3 <sup>ème</sup>		4 <sup>ème</sup> , 5 <sup>ème</sup> , 6 <sup>ème</sup>		7 <sup>ème</sup> , 8 <sup>ème</sup> , 9 <sup>ème</sup>		10 <sup>ème</sup> , 11 <sup>ère</sup>
	Nbre de personnes	%	Nbre de personnes	%	Nbre de personnes	%	Nbre de personnes
<b>2007</b>	130	34,21	78	20,37	40	10,44	38

## F. La composition familiale : une majorité de personnes isolées

### Composition familiale



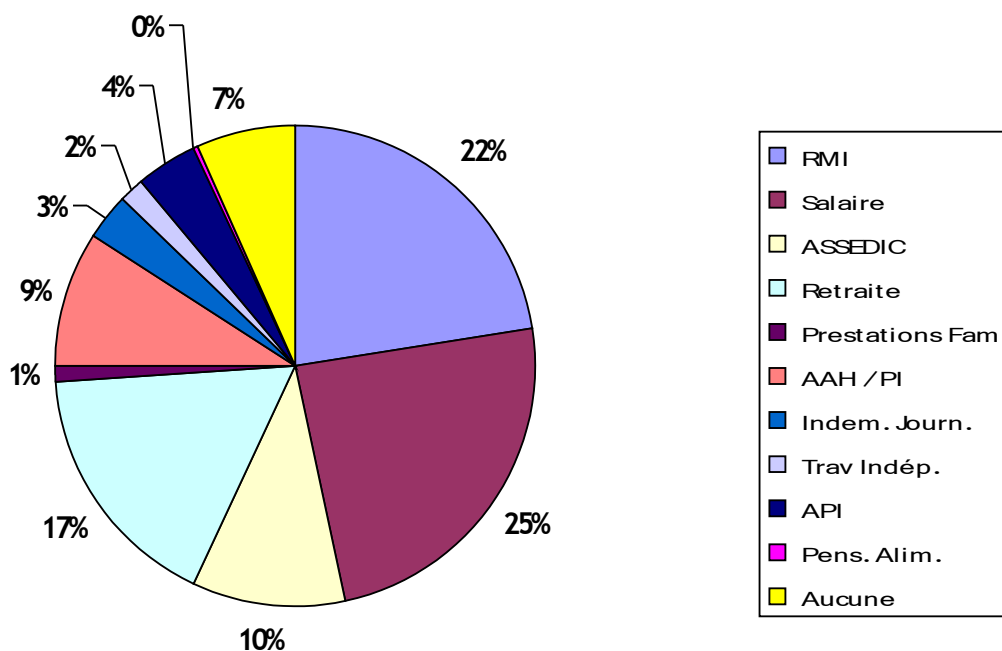
Les personnes isolées se présentant lors des permanences de l'Antenne restent majoritaires. Le pourcentage est même passé de 36 % à 43 % par rapport à l'année dernière.

Nous constatons par ailleurs que les familles monoparentales constituent également une part importante du public reçu (29 %). La proportion des familles monoparentales est plus élevée que celle des couples avec enfants, ce qui correspond bien à une caractéristique de notre société.

Ainsi, 72 % des ménages ne disposent que d'un seul revenu, et se retrouvent donc fortement fragilisés en cas de diminution de leurs ressources.

## C) La nature des ressources : une constante majorité de salariés et de bénéficiaires du RMI

## Nature des ressources



Depuis la mise en place de l'Antenne de Prévention des Expulsions Locatives, ce sont les allocataires du R.M.I. et les salariés que l'on retrouve en majorité aux permanences : 47 %.

Nous constatons une aggravation de la précarité des salariés qui disposent de plus en plus de faibles revenus issus de contrats à temps partiel ou précaires type CES, CEC, interim...(26 % ont un salaire inférieur à 900 euros) et une augmentation de ces personnes en situation d'endettement lourd. Il s'agit d'un public dont les ressources bien que peu élevées dépassent les plafonds de l'aide juridictionnelle et qui ne peuvent donc accéder au service d'un avocat. Pour ces personnes la permanence joue un rôle d'information sur les droits et la procédure et elle assure tout son rôle de conseil et de préparation à l'audience en cas d'assignation devant le Tribunal d'Instance.

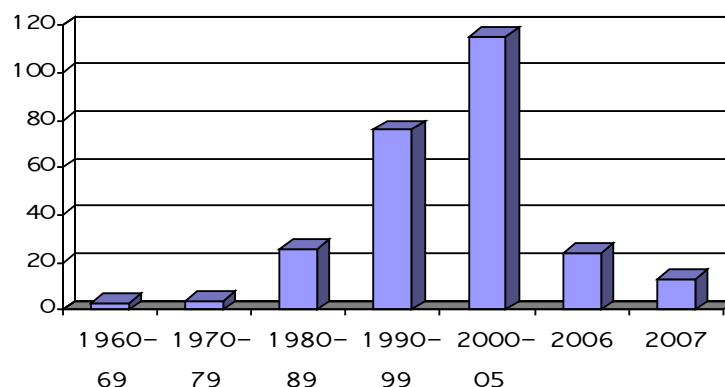
La diminution des personnes reçues percevant le RMI se compense par une augmentation des personnes retraitées (+ 7 points).

La proportion des ménages sans ressources est toujours aussi importante que celle de l'année précédente, à savoir 7 %.

### **D) Les caractéristiques du logement**

- 1) L'entrée dans le logement : une forte proportion de locataires récents confirmée

## Ancienneté dans le logement



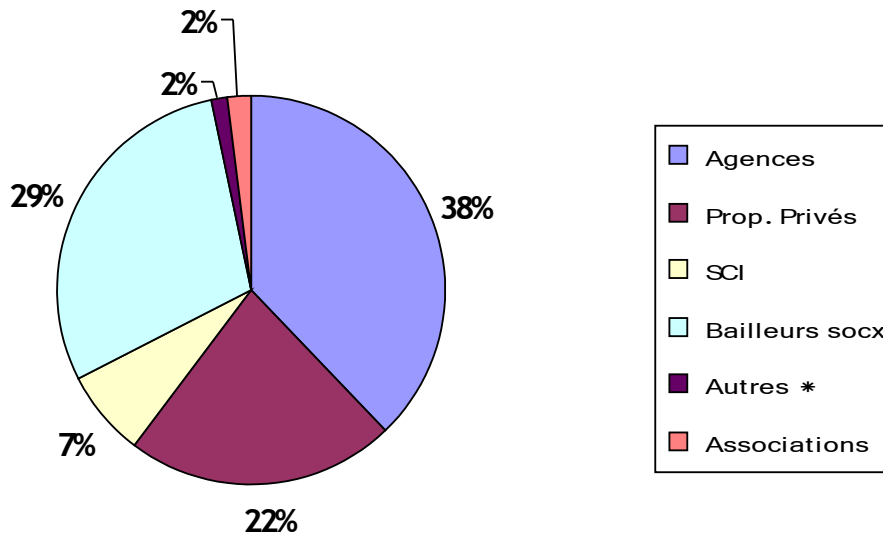
	1960-69	70-79	80-89	90-99	2000-05	2006	2007
Valeur	3	4	26	76	115	24	13
%	1,15	1,53	9,96	29,12	44,06	9,19	4,98

Il est très frappant de constater que les personnes se présentant à l'Antenne sont en majorité des locataires récents. En effet 58,22 % des personnes reçues ont un bail conclu entre 2000 et 2007, dont 14,17 % depuis 2006.

Ceci s'explique par une offre de logement insuffisante qui entraîne une forte augmentation des loyers et contraint les ménages à s'engager sur des locations inadaptées. De plus, cette précarité de l'habitat se double d'une précarité économique liée aux emplois précaires, aux pertes d'emploi, aux radiations des prestations sociales.

### 2) Des bailleurs privés fortement représentés

### Nature des bailleurs



\* Autres : foyer Adoma, Caisse Nationale de Prévoyance, Marseille Aménagement, SMC, ACPM.

Comme les années précédentes, la majorité des personnes venues à l'antenne relève du parc privé (Agences, propriétaires privés et SCI) : 69 %.

Si ces données s'expliquent avant tout par l'importance du parc privé, ces locataires viennent plus souvent à la permanence pour obtenir des informations et des conseils, en comparaison avec les locataires du parc public qui bénéficient d'un ensemble de professionnels à leur disposition (chargés de compte, conseillères sociales, services contentieux...).

### 3) Le montant du « loyer »

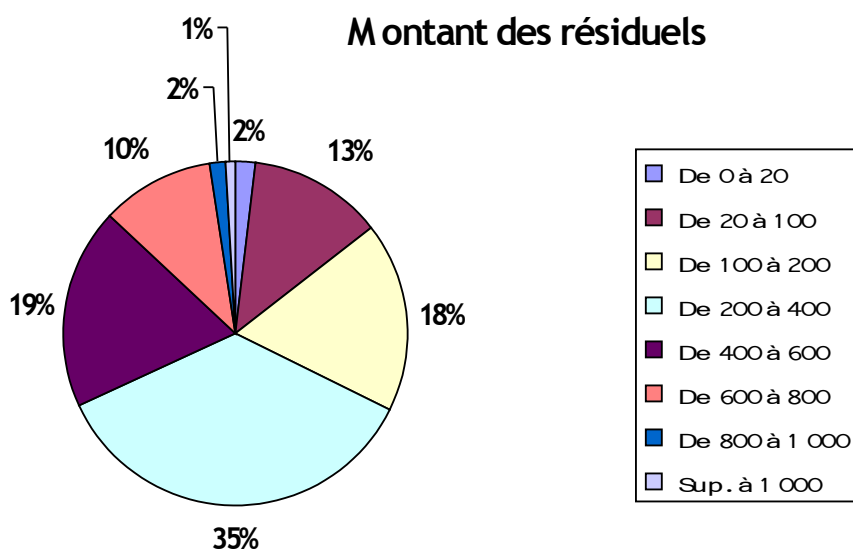
#### a) Loyer global

Il s'agit du montant du loyer charges comprises sans déduction des aides au logement éventuellement perçues.

	Valeur absolue	Pourcentage
<b>De 0 à 200 euros</b>	5	1,51
<b>De 200 à 400 euros</b>	88	26,67
<b>De 400 à 600 euros</b>	155	46,97
<b>De 600 à 800 euros</b>	68	20,61
<b>De 800 à 1 000 euros</b>	10	3,03
<b>Supérieur à 1 000 euros</b>	4	1,21

b) Un résiduel inférieur à 400 euros dans 67 % des cas :

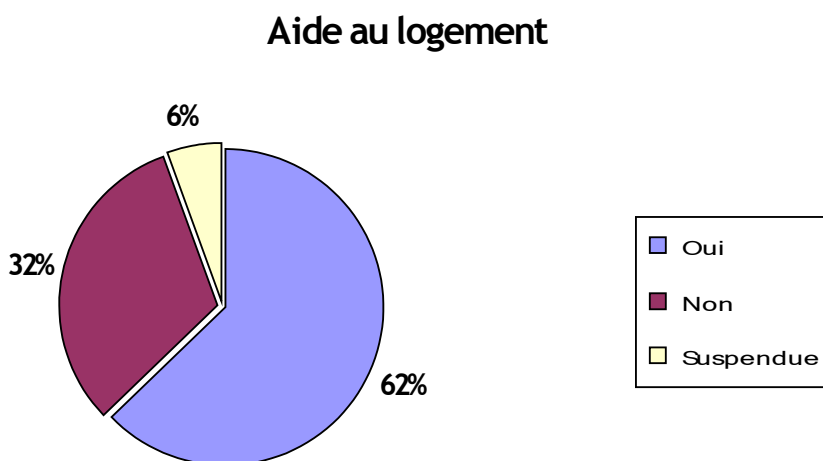
Cela correspond au montant du loyer déduction faite du montant de l'allocation logement. Ce qui permet de visualiser la contribution locative pesant réellement sur le locataire.



Nous constatons qu'une majorité de personnes (67 %) a un montant de résiduel relativement faible (inférieur à 400 euros), ce qui s'explique par le fait que plus de la moitié (cf graphique ci-dessous) des ménages reçus bénéficient d'une aide au logement qui réduit leur participation.

On notera également, au regard du nombre de personnes déclarant ne pas percevoir d'allocation logement, que les résiduels supérieurs à 400 euros sont en quasi totalité supportés par des salariés.

c) Aide au logement :

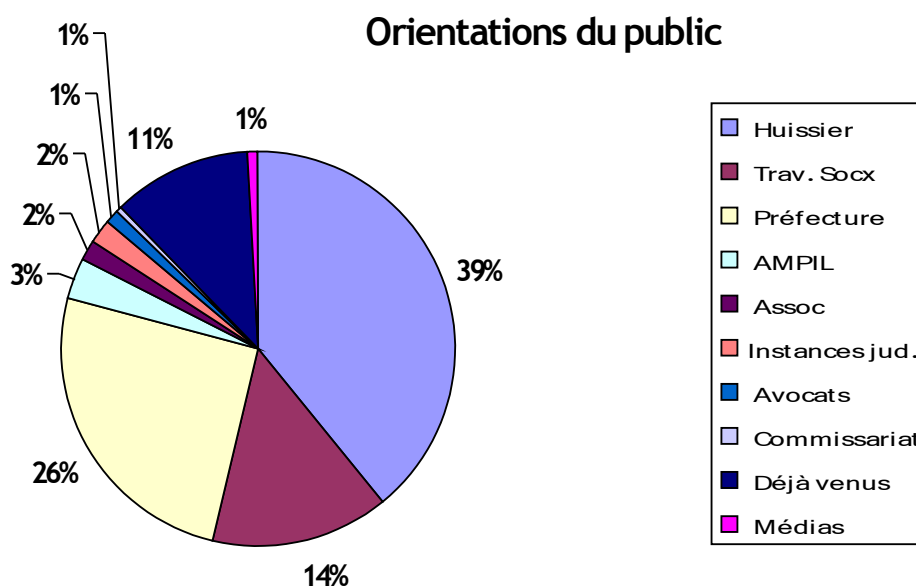


Il apparaît ici que la plupart des familles (63 %) reçues à la permanence sont bénéficiaires d'une aide au logement (AL ou APL).

La part des personnes ayant une aide suspendue apparaît relativement faible, ce qui permet de dire que la suspension n'intervient que dans des cas extrêmes et à un stade particulièrement avancé de la procédure judiciaire.

## II) L'ETUDE DES PROBLEMATIQUES ABORDEES LORS DES PERMANENCES

### A) L'orientation du public à la permanence : un élargissement du partenariat



Le nombre important et constant de personnes se présentant à la permanence s'explique par une information « officielle » et désormais systématique contenue dans les actes d'huissier et les courriers envoyés par la Préfecture lors de l'assignation devant le Tribunal d'Instance qui représentent 65 %.

L'orientation par la Préfecture reste une source indispensable ; en effet, beaucoup de familles déclarent ne pas avoir reçu les actes d'huissier. Ce courrier constitue alors le seul document qui mentionne la date d'audience.

L'orientation par les travailleurs sociaux « institutionnels » a bien diminué cette année. Elle est en effet passée de 22 % à 14 % en 2007.

### B) Les motifs d'orientation

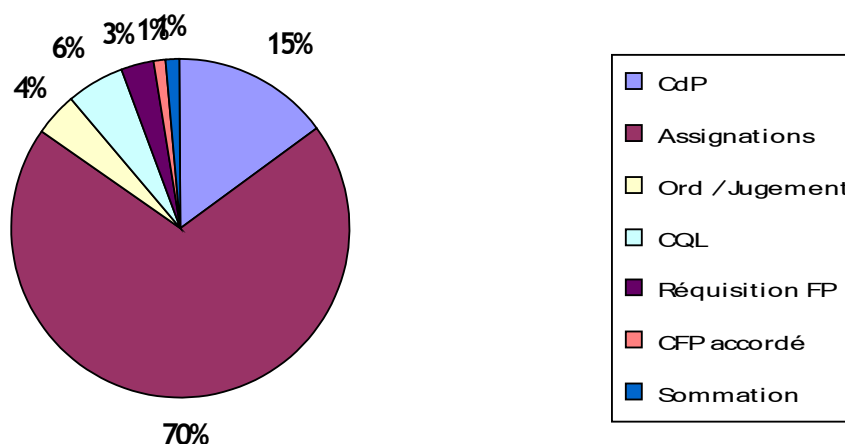
Les personnes qui se présentent à la permanence se divisent en deux catégories : les familles en cours de procédure judiciaire (du commandement de payer à l'expulsion proprement dite, soit 342 personnes en 2007) et celles qui présentent des problématiques liées au logement sans qu'aucune procédure ne soit encore engagée.

### 1) La procédure judiciaire

Seront envisagés successivement les stades et les causes de la procédure.

- a) Les stades de la procédure : 70 % se présentent avec une assignation

#### Stades de la procédure d'expulsion



Comme les années précédentes, les personnes **arrivent très majoritairement au stade de l'assignation** (70 % du public).

Malgré l'information contenue **dès le commandement de payer**, les personnes ne se présentent encore qu'en nombre restreint à ce stade. Il semblerait qu'elles **attendent d'obtenir une date d'assignation au tribunal pour se mobiliser**.

Il est pertinent de diviser la procédure en deux temps :

	Avant audience*		Après audience**	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>2007</b>	290	84,79	52	15,20

\*Commandement de payer et assignation

\*\*Ordonnance ou jugement, commandement de quitter les lieux, réquisition de la force publique...

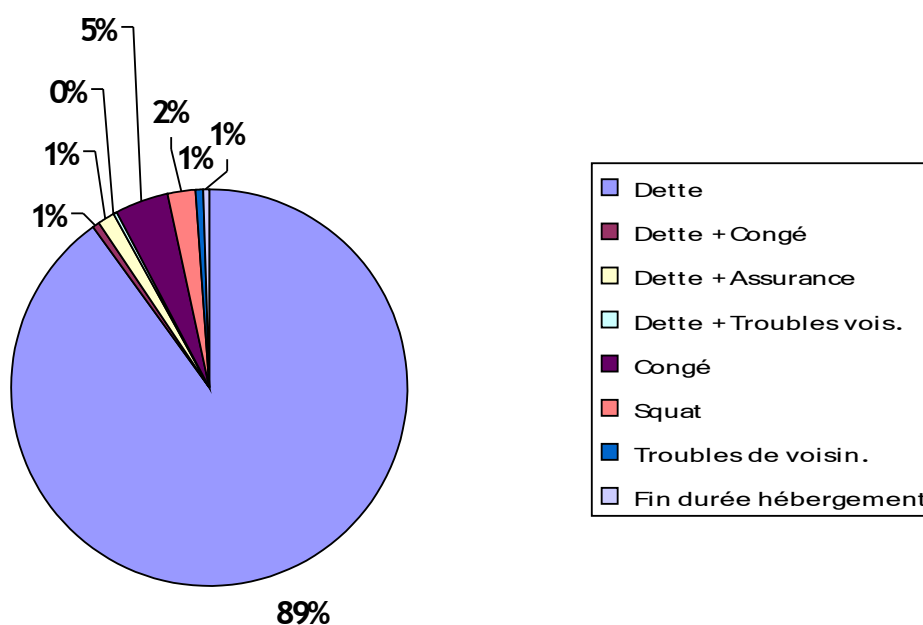
Cette année, plus des trois quarts des personnes se sont présentées avant l'assignation devant le tribunal. Ceci permet de dire que la permanence est bien

sollicitée en prévention des expulsions et reste ainsi en parfaite adéquation avec l'objectif initial poursuivi depuis 1999.

Lorsque les personnes se présentent à la permanence après l'audience, le rôle de l'antenne consiste à transmettre les informations, les conseils, à orienter, en vue de limiter ou de retarder la réalisation de l'expulsion domiciliaire (explication des délais accordés par le juge, présentation des voies de recours, saisine du Juge de l'Exécution...).

d) Les causes de la procédure : 90 % pour des dettes locatives

### Causes de la procédure d'expulsion

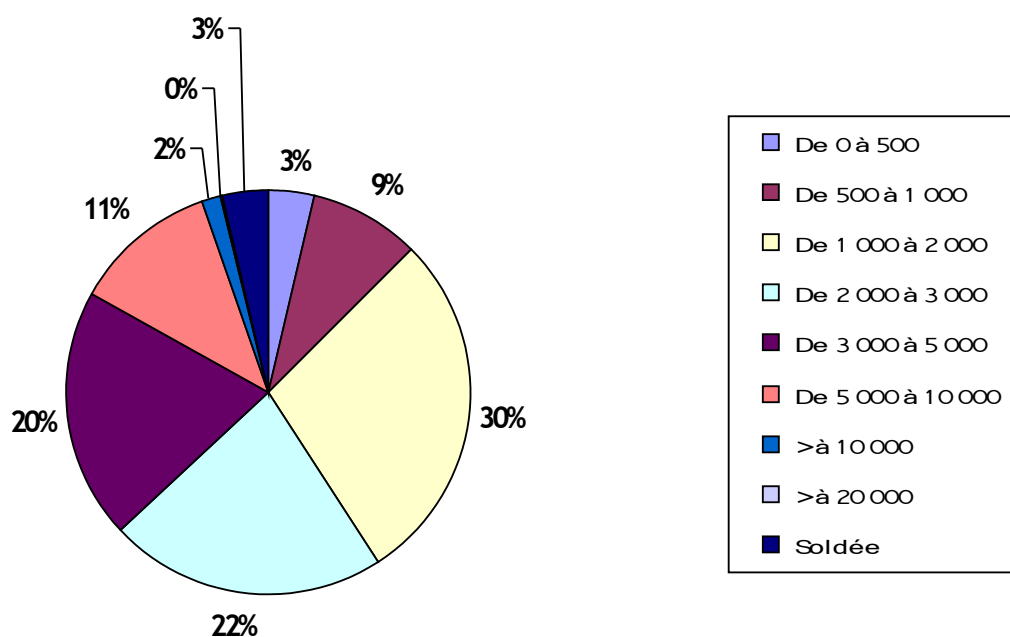


Parmi les personnes touchées par une procédure judiciaire reçues à la permanence, 90 % le sont pour une dette locative (loyer, régularisation de charges, dépôt de garantie...) auxquels il faut rajouter 2,05 % de personnes assignées pour une dette mais également pour un congé ou un défaut d'assurance ou un trouble de voisinage.

Il semble donc indispensable de procéder à une étude plus approfondie des caractéristiques de cet endettement (montant, causes).

- Des montants de dette particulièrement élevés

## Montant des impayés de loyers



Lorsque les personnes arrivent à la permanence, la dette est particulièrement élevée (plusieurs mois de loyers impayés).

Dans 55,56 % des situations, cette dette est supérieure à 2 000 euros.

L'importance de cet endettement locatif rend plus difficiles la mise en place et le respect de solutions d'apurement.

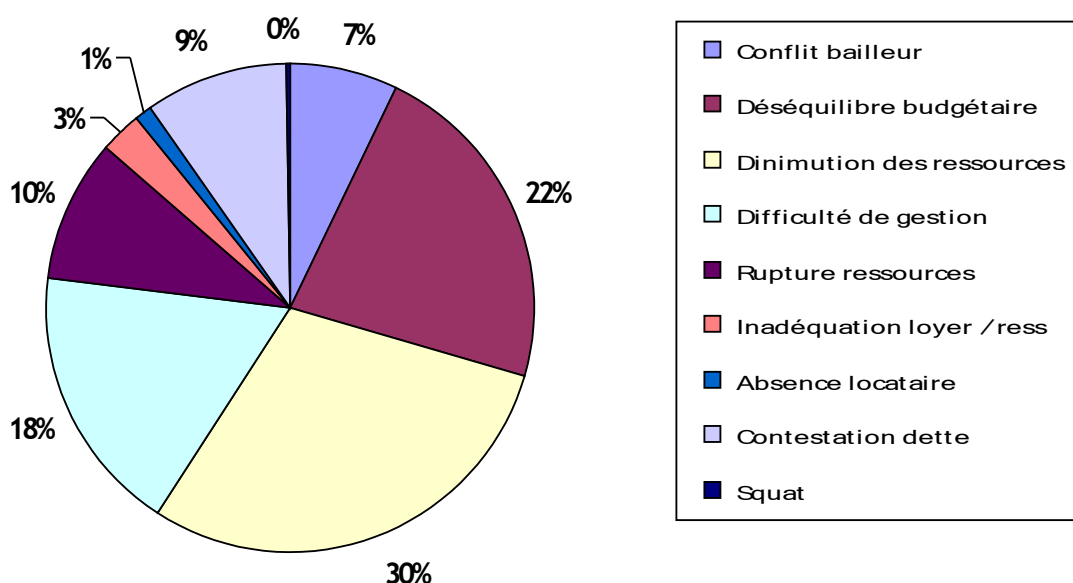
Seulement 11 personnes ont une dette inférieure à 500 euros et 11 personnes avaient réussi à solder leur dette avant leur venue.

La proportion de personnes ayant une dette supérieure à 5000 euros reste importante à hauteur de 13 %. Nous constatons que de plus en plus de personnes se présentent au stade de l'assignation avec un endettement locatif important.

Enfin, on constatera que parmi les ménages en procédure judiciaire pour cause d'impayé 17,97 % contestent une partie ou la totalité de la dette.

- Les causes de dette : diminution des revenus pour 30 % des situations

## Causes des dettes locatives



La principale cause de dette locative avancée par les ménages reçus à la permanence est la diminution des revenus.

Cette baisse de ressources qui a concerné 90 personnes a pour origine :

- dans 14 cas, une séparation familiale entraînant une perte de source de revenus,
- pour 10 personnes, des problèmes de santé ayant entraîné des arrêts maladie,
- une perte d'emploi (41 ménages concernés),
- une diminution d'activité : dans 3 cas,
- des changements de situation : passage des ASSEDIC au RMI, suivi d'une formation, diminution des prestations familiales en fonction de l'âge des enfants, dans 8 situations,
- une suspension ou une rupture des droits à la CAF, dans 10 cas,
- une saisie sur salaire.

La catégorie « déséquilibre budgétaire » concerne 67 familles pour qui des dépenses imprévues n'ont pu être anticipées et ont totalement déséquilibré le budget créant ainsi une dette locative.

Ces dépenses exceptionnelles proviennent d'une raison familiale dans 14 situations (frais d'hébergement, décès familial, frais de scolarité, etc), de problèmes de santé pour 14 cas (frais d'hospitalisation), de saisies sur salaire (4), de régularisations de charges, d'augmentation de loyer ou de taxe d'ordures ménagères pour 23 familles, pour causes économiques (2) et pour le reste, de frais liés à un accident de voiture, etc.

Les difficultés de gestion de budget, ont concerné 51 personnes et sont de plusieurs ordres :

- 15 ménages ne peuvent gérer correctement leur budget pour des raisons psychologiques (personnes dépressives, personnes relevant de mesures de protection tutélaire) ou physiques (hospitalisations fréquentes),
- 13 familles ont un niveau d'endettement tellement élevé qu'ils ne peuvent faire face à leurs dépenses : dans certains cas un plan de surendettement est même en cours d'application,
- Précarité du budget dans 15 situations,
- Cause familiale pour 4 ménages,
- 4 situations où la difficulté est directement liée à une variation de l'activité professionnelle.

Vingt neuf personnes ont subi une rupture de ressources essentiellement causée par une suspension des droits durant le traitement du dossier administratif (contrôle CAF, titre de séjour), par une radiation aux droits RMI ou ASSEDIC, par l'arrivée du terme d'une indemnisation (IJ, ASSEDIC), à la suite de conflits en cours de règlement par voie judiciaire (sécurité sociale, employeurs...).

Pour 22 ménages la dette s'explique par un conflit avec le bailleur qui est lié à l'état délabré du logement dans 68 % d'entre eux.

Parmi ces personnes reçues et ayant une dette locative, 28 d'entre elles contestent la totalité des sommes réclamées par leur bailleur, soit 9,15 %.

Enfin, il existe des causes plus marginales telles que l'inadéquation, dès l'entrée dans le logement, entre les ressources de la famille et le montant du loyer ; l'absence du locataire suite à un départ imprévu.

## 2) Les autres problématiques

Quarante deux personnes ont été orientées à la permanence en dehors de toute procédure judiciaire, ce qui représente 10,94 % de l'ensemble des ménages reçus.

Il s'agit de personnes qui ont été dirigées vers la permanence de l'APEL par des associations et le « bouche à oreille » afin d'obtenir des renseignements et des conseils sur diverses problématiques liées au logement comme : la validité d'un congé, les modalités du préavis, l'exécution de travaux, l'obtention de quittances...

Face à ces demandes, l'intervention de l'Antenne a consisté dans de l'information aux droits ou sur la procédure d'expulsion, dans du conseil (contestation d'un congé, engager une procédure concernant l'état du logement) et dans de l'orientation vers des structures spécialisées.

## **III) L'INTERVENTION EN DEUX TEMPS DE L'ANTENNE**

L'Antenne de Prévention des Expulsions Locatives est un dispositif qui se divise en :

- une permanence composée de trois personnes (un avocat désigné par l'ordre et deux salariés de l'AMPIL),
- un suivi consistant à la mise en place de relais ou de médiation.

## **A) La permanence**

La permanence a lieu chaque jeudi au Tribunal d'Instance de Marseille à partir de 15h00. Les personnes sont reçues individuellement par l'équipe de la permanence.

### 1) Le fonctionnement de la permanence

Chaque intervenant tient un rôle spécifique.

Le juriste de l'AMPIL a une fonction d'animateur de la permanence (rappel de l'objet de l'Antenne, distribution de la parole et synthèse des éléments abordés pendant l'entretien).

De plus, il est chargé du diagnostic juridique, en lien avec l'avocat et remplit une fiche comprenant les éléments suivants : identité du bailleur, nature de la dette, stade de la procédure, autres litiges éventuels, démarches entreprises auprès du bailleur... Il explicite les points de droit et le déroulement de la procédure judiciaire.

Le travailleur social de l'AMPIL remplit la fiche diagnostic-social comprenant les informations suivantes : composition familiale, nature et montant des ressources, montant de la dette locative, renseignements sur le surendettement ou l'existence de mesure de tutelle, coordonnées du travailleur social référent.

Il apporte des informations en terme d'aides sociales et peut procéder à des réorientations.

Les fiches de renseignements serviront d'appui lors du traitement postérieur à la permanence.

Enfin, six avocats participent, à tour de rôle, à la permanence. Ils interviennent essentiellement en terme de conseil et de stratégie à adopter. Ils peuvent par ailleurs, lorsque la situation s'y prête, procéder à la désignation d'un avocat au titre de l'aide juridictionnelle.

A cet effet, deux mesures ont été négociées avec le Barreau lors de la mise en place de l'Antenne : d'une part, des circuits dérogatoires permettant l'obtention rapide de l'aide juridictionnelle, d'autre part, la délégation accordée par le bâtonnier aux avocats qui tiennent l'antenne pour désigner sur le champ l'avocat commis à la défense du ménage. Celui-ci est choisi sur une liste d'avocats ayant suivi une formation spécifique en droit du logement.

Cette composition tripartite constitue une caractéristique propre à cette permanence.

D'une part, l'association d'un avocat, d'un juriste et d'un travailleur social au sein de la même permanence permet la réalisation d'une analyse juridique enrichie et complétée d'une vision sociale indispensable à la compréhension de la situation des personnes reçues.

D'autre part, la présence d'une équipe identique chaque semaine composée des deux salariés de l'AMPIL assure une cohérence et une continuité au fil des permanences (notamment dans le cas des personnes qui reviennent). Ce pôle représente par ailleurs un point d'appui, une référence sur toute question relative à la permanence pour les partenaires et le public. Cet élément fixe est enrichi par le système de roulement des avocats : l'intervention de personnalités différentes avec leur vision et leur expérience propre assure une réelle dynamique à la permanence.

## 2) Le traitement réalisé lors de la permanence

A l'issue des diagnostics juridiques et sociaux une réelle mise à plat de la situation locative mais aussi personnelle, familiale, économique est réalisée afin de cerner l'ensemble des problématiques à solutionner, ou tout au moins à aborder, pour tenter d'apporter une réponse satisfaisante et adaptée à la situation.

L'intervention de l'antenne peut alors prendre des formes variées : informer (juridiquement et socialement), conseiller, orienter vers les partenaires concernés, désigner un avocat au titre de l'aide juridictionnelle.

	Informations juridiques et sociales		Conseils		Orientations		Désignations Avocat	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
<b>2007</b>	90	23,50	79	20,63	65	16,97	149	38,90

Dans 23,50 % des cas, l'intervention de la permanence a consisté en une information sur le plan juridique et sur le plan social.

L'information juridique donnée regroupe l'ensemble des éléments relatifs aux droits et devoirs de la personne, ainsi que ceux relatifs au déroulement de la procédure contentieuse.

L'information sociale correspond aux données transmises sur l'ensemble des dispositifs sociaux existants : aides (FSL, prêts employeur, caisse de retraite, fonds sociaux, etc), structures, relogement et dispositifs sociaux institutionnels (fonctionnement de la CDAPL, déroulement d'un plan de surendettement, etc).

L'action a pris la forme de conseils dans 20,63 % des situations. Il s'agit ici d'élaborer une véritable stratégie juridique en vue de résoudre au mieux la problématique locative posée par le ménage.

Celle-ci peut avoir pour objectif :

- la **résorption de la dette** : mise en place d'un échéancier, reprise immédiate du paiement du loyer, mise en place d'un virement, signature d'une convention CAF ou constitution d'un dossier FSL, mise en jeu de la garantie du Locapass, faire diminuer la dette par des moyens propres, payer par mandat cash;
- la **préparation de l'audience** :  
Cela passe essentiellement par l'explication des dispositions législatives permettant la suspension de la résiliation du bail et la possibilité de demander des délais pour solder la dette.  
Puis en fonction de chaque situation, des conseils stratégiques sur des points particuliers sont donnés : se présenter à l'audience avec les justificatifs de paiement, demander le report ou la radiation de l'audience, vérifier les décomptes locatifs et présenter les justificatifs en cas de contestation sur le montant de la dette, produire le contrat d'assurance, obtenir des attestations de bon voisinage, faire valider l'échéancier négocié avec le bailleur par le juge ou solliciter un report de la première échéance de remboursement, faire une demande reconventionnelle pour des travaux, demander des délais pour quitter les lieux, régulariser la dette puis engager une procédure sur des travaux, demander à être exonéré des dommages et intérêts ou des frais de justice, négocier la signature d'un bail.  
  
Pour les personnes pour lesquelles la désignation d'un avocat au titre de l'aide juridictionnelle n'est pas possible, nous conseillons systématiquement la réalisation d'un dossier à remettre au magistrat contenant le détail des ressources et des charges du ménage, explicitant les causes de l'endettement et présentant des propositions.
- le **règlement d'une affaire** (procédure de divorce, prud'hommes, redressement judiciaire...) ayant une incidence directe sur la procédure d'expulsion ;
- la **réalisation d'une procédure judiciaire en vue de contester** (du commandement de payer, des motifs de l'assignation, d'une voie d'exécution, le motif du congé) ou d'exercer une voie de recours (appel de la décision de justice, saisine du Juge de l'Exécution);
- **d'éviter l'aggravation de la situation** : solliciter des délais pour partir ou quitter le logement lorsqu'aucune solution ne peut être trouvée sur la dette, mettre en place un virement ou payer par mandat.

Les orientations faites par l'équipe représentent 16,97 % des interventions. Le public est alors dirigé vers les structures appropriées : institutionnelles (Banque de France, Préfecture, CAF...) ou associatives (Centre d'Accès aux Droits des Etrangers, Aide aux Victimes d'Actes de Délinquance...) et les professionnels concernés (Ordre des avocats, référent social, assistante sociale de l'employeur ou du bailleur, avocat de la famille, psychologue...).

Enfin, 33 personnes se sont vues désigner un avocat au titre de l'aide juridictionnelle en complément d'une information ou d'une orientation, auxquels il faut rajouter 149 ménages pour qui l'intervention de l'APEL a consisté en une simple désignation d'avocat. Ainsi, sur la période de référence 182 avocats ont été désignés soit 47,40 %. Ce pourcentage a augmenté de 9,06 % par rapport à 2006.

Il est à noter que sur les 384 personnes reçues à la permanence, nous avons eu 41 retours afin :

- d'apporter les documents indispensables à la compréhension de leur situation ;
- de faire le point à un nouveau stade de la procédure ;
- d'obtenir des précisions complémentaires ;
- de se voir désigner un avocat ;
- d'étudier une nouvelle procédure engagée.

## **B) Le traitement par l'AMPIL après la permanence :**

La spécificité de l'APEL consiste dans un traitement des situations rencontrées, au-delà de la permanence, réalisé par l'équipe de l'AMPIL.

Le travailleur social et le juriste de l'AMPIL se retrouvent afin d'échanger sur les situations.

L'équipe contacte systématiquement les personnes référentes afin :

- de les informer que la personne s'est présentée à l'APEL ;
- de vérifier les informations rapportées par le ménage. En effet, nous constatons souvent un fort décalage entre le discours de la personne reçue et la réalité des faits ;
- d'échanger sur les moyens de remédier à la situation d'endettement ;
- d'apporter au travailleur social les éléments de droit et de procédure lui permettant de bien appréhender la situation ;
- de donner les coordonnées de l'avocat éventuellement désigné afin que le travailleur social puisse lui apporter les éléments nécessaires à la défense.

Ce traitement peut également prendre la forme d'une médiation en cas de conflit entre le locataire et le propriétaire ou d'un accompagnement lorsque des démarches administratives spécifiques doivent être entreprises.

Les personnes faisant l'objet d'un suivi par l'AMPIL sont celles qui :

- présentent des situations complexes nécessitant une intervention urgente ou un nombre important de démarches à engager et à coordonner,
- ne peuvent bénéficier de l'assistance d'un avocat et qui ont besoin d'un soutien technique et psychologique à la préparation de l'audience des référés,
- ne relèvent pas des dispositifs d'aide sociale de droit commun et qui nécessitent toutefois un soutien pour effectuer les démarches nécessaires.

Cette intervention se fait essentiellement :

- auprès des avocats (rapprochement avec l'avocat du demandeur, échange avec l'avocat désigné lors de la permanence...) ou auprès des huissiers (renseignements sur le montant de la dette, accord de règlement...),
- auprès des bailleurs privés et publics pour obtenir des informations et souscrire des demandes d'échéanciers pour solder la dette, négocier la constitution de dossiers FSL maintien, obtenir des quittances ou la réalisation de travaux,
- auprès du commissariat et de la Préfecture, en fin de procédure, afin de retarder l'expulsion (reprise des paiements de loyers, plans d'apurement, demande de sursis...).

Ainsi pour l'année 2007, l'équipe de l'AMPIL est intervenue au-delà de la permanence auprès de 31 ménages, soit 8,07 % du public reçu.

Un accompagnement social peut se mettre en place en lien avec les travailleurs sociaux, afin d'assurer l'obtention d'aides de droit commun et le déblocage des aides au logement.

L'équipe de l'AMPIL a assuré l'accompagnement de ménages dans la mise en place de différentes démarches :

- lien avec des conseillères sociales des bailleurs sociaux pour des demandes d'aides financières ou de mutation,
- aide à la rédaction de courriers,
- lien avec les services de la Préfecture,
- lien avec d'autres services de l'association (gestion adaptée « CFP », médiation locative),
- lien avec l'avocat (prise de rendez-vous, aide à la constitution du dossier d'aide juridictionnelle),
- informations complémentaires sur la date de renvoi de l'audience, sur la date d'octroi du CFP, sur des coordonnées de structures...

Notre intervention à l'APEL se situe entre l'orientation et le traitement. Il s'agit d'une forme d'accompagnement juridique et social de la personne, soit ponctuel, soit régulier, qui n'est pas lié à l'absence d'autonomie de la personne mais à la complexité de la situation d'expulsion, à la situation psychologique et sociale ainsi qu'aux différentes démarches à effectuer. **Nous pouvons caractériser notre action comme de l'orientation renforcée.**

## CONCLUSION ET PERSPECTIVES

Depuis 1999, le dispositif de l'Antenne de Prévention des Expulsion Locatives a démontré toute son efficacité **en terme d'accès au droit** face à la complexité des procédures.

**Elle joue un rôle éducatif**, en terme d'informations et de conseils principalement auprès des locataires récents qui sont les plus touchés par des procédures en impayés de loyer. L'équipe concourt à apporter des réponses à des questions simples mais fondamentales quant à la location d'un logement : que signifie être locataire, pourquoi payer un loyer, comment se comporter dans un logement ? Bien souvent, ces « nouveaux » locataires n'ont pas assimilé ces notions de base et ne mesurent pas l'importance de leurs obligations et de leurs responsabilités.

Le rôle de la permanence est alors d'apporter les connaissances nécessaires aux familles pour leur permettre une meilleure gestion de leur logement.

**Cette action permet aussi au locataire de distinguer la procédure de la dette.** En effet, celui-ci a tendance à focaliser sur le montant de la dette sans mesurer le véritable enjeu qui est dans la résiliation de son bail locatif. Le travail de l'équipe consiste alors à repartir de la signification de cet acte juridique tout en mobilisant parallèlement les dispositifs existants permettant l'apurement de la dette et le maintien dans les lieux. De même, la cause de la procédure étant souvent le conflit avec le bailleur, l'antenne apporte une information juridique très précieuse en terme de stratégie, notamment dans les cas où la rétention des loyers a servi de moyen de pression face à un propriétaire laxiste ou récalcitrant.

L'information donnée à la personne sur ses droits dépasse celle liée à la seule dette locative. En effet, c'est la situation de la personne prise dans sa globalité qui est prise en compte, afin qu'une solution sociale et juridique puisse être donnée (ex : une pension alimentaire non versée, des droits sociaux non ouverts...).

Ce dispositif, après sept années de fonctionnement, bénéficie d'une **bonne visibilité auprès des partenaires sociaux** et d'une reconnaissance certaine.

En témoignent les orientations qui s'améliorent quantitativement et qualitativement. Elles se font désormais systématiquement dans les actes « officiels » (dans les actes d'huissier et par courrier de la Préfecture) mais aussi par le biais des travailleurs sociaux.

En témoigne également une affluence constante du public à la permanence.

Il est primordial de rappeler l'importance du partenariat dans cette action et ce, à tous les niveaux : orientations, fonctionnement de la permanence, traitement, suivi...

Ces **partenariats** se sont renforcés et ont été largement développés depuis la création du dispositif. Il est sans cesse nécessaire de les **entretenir** et de les **étendre**.

Enfin, l'impact de l'antenne, quant à l'objectif de prévention des expulsions locatives proprement dite, est toujours impossible à quantifier avec exactitude. Cela

nécessiterait d'avoir accès à des indicateurs tels que : le nombre de personnes reçues à la permanence présentes ou représentées à l'audience ; le nombre de décisions dans lesquelles des délais ont été accordés par le magistrat, le nombre de ménages ayant respecté ces délais....

Ceci a d'ailleurs été envisagé avec le CDAD pour qu'une évaluation soit réalisée en 2008 sur une période de trois mois.