

**PERMANENCE DE PRÉVENTION  
DES EXPULSIONS**  
-  
**BILAN DE L'ANNÉE 2007**



## Introduction : la Permanence de Prévention des Expulsions

Pour rappel, la PPE a été créée en application de l'article 12 de la Charte départementale de prévention des expulsions du département de Paris de juillet 2001 (charte initiée par la loi de lutte contre les exclusions de 1998). Elle a démarré son activité fin 2001.

### Les acteurs intervenant dans le dispositif

- L'Espace Solidarité Habitat : le chef de projet, l'hôtesse d'accueil, la coordinatrice, une stagiaire, 9 bénévoles (dont 5 visiteurs à domicile) ;
- La Confédération Générale du Logement : deux juristes spécialisés ;
- Droits d'Urgence : une salariée et la douzaine de médiateurs bénévoles de l'Espace d'Accès à la Médiation, géré par Droits d'Urgence ;
- Un réseau d'une trentaine d'avocats spécialisés en droit du logement.

### Le public visé

Les locataires habitant Paris et étant en impayé de loyer, éligibles à l'aide juridictionnelle ou hors barème mais étant surendettés ou en situation irrégulière.

### Lieu des permanences

Les trois Maisons de Justice et du Droit parisiennes et le Point d'Accès au Droit du 18<sup>ème</sup> arrondissement.

### Aide apportée habituellement par la Permanence de Prévention des Expulsions<sup>1</sup>

- une analyse de la situation locative des ménages est effectuée lors de la permanence ;
- lors de cette permanence un certain nombre de démarches leur sont conseillées ;
- la PPE peut s'engager à réaliser certaines actions et orienter les locataires vers un avocat du dispositif, organiser une médiation locataire/bailleur, et suivre les locataires dans leurs démarches tout au long de la procédure, en lien avec d'autres acteurs (travailleurs sociaux principalement).

---

<sup>1</sup> Pour un rapport plus détaillé sur les activités de la PPE, sur les démarches proposées, et sur le profil des locataires reçus, voir le bilan des années précédentes, à votre disposition à l'Espace Solidarité Habitat.

## Évolutions de la Permanence de Prévention des Expulsions au cours de l'année 2007

### AU NIVEAU DU PUBLIC REÇU

• De plus en plus de ménages pouvant être considérés comme appartenant à la 'classe moyenne', disposant d'un certain niveau de revenu, sont reçus au sein des permanences.

Cette évolution, amorcée en 2006, s'est nettement accentuée en 2007, alors que les années précédentes ce type de public n'était reçu que de manière exceptionnelle. Ces ménages présentent un niveau de ressources correct et le montant de leur loyer est souvent important, la dette augmentant de ce fait assez rapidement. Comme pour l'ensemble du public reçu, un accident de la vie a généralement engendré des difficultés financières passagères ou ancrées dans le temps.

• Le problème qui se pose est qu'en dépit d'un niveau de ressources souvent supérieur aux plafonds de l'aide juridictionnelle, ces ménages n'ont généralement pas les moyens de payer des frais d'avocat. Lorsqu'elles sont assignées, ces familles risquent au même titre que les personnes les plus défavorisées d'être expulsées sans possibilité de relogement – vu la crise immobilière actuelle, et il est nécessaire d'organiser leur défense.

• Effet pervers de cette évolution, le public le plus défavorisé a peut-être moins accès à notre permanence, même s'il reste le public prioritaire. Ces ménages prennent-ils moins contact qu'auparavant avec les travailleurs sociaux ? Répondent-ils aux sollicitations de la Préfecture ?

### AU NIVEAU DE L'ETAT DES LOGEMENTS

• Dans une proportion croissante, les locataires font part lors de la permanence de désordres dans leurs logements, liés à l'insalubrité ou à l'indécence. Ces désordres sont souvent à l'origine d'un litige avec le bailleur qui peut engendrer l'impayé de loyer, en l'absence de la réalisation de travaux demandés par le locataire.

• La surenchère du prix des loyers et le manque de logements sociaux adaptés engendre des situations toujours plus alarmantes. De plus en plus de personnes reçues vivent dans de très petits logements (de 4 à 10 m<sup>2</sup>), parfois impropres à l'habitation en raison de leur surface (moins de 9m<sup>2</sup>), et souvent insalubres<sup>2</sup>.

### AU NIVEAU DE LA CONTESTATION DE LA DETTE

• Les créances demandées par les bailleurs sont souvent contestées par les locataires.

• Ce fait n'est pas limité aux bailleurs privés gérant directement leurs biens, mais concerne également les agences immobilières, les administrateurs de biens, et les bailleurs sociaux.

• Tous bailleurs confondus, la contestation porte principalement sur la facturation de frais illégaux (frais de rappel, de relance, de procédure...imputés illégalement aux locataires) ; sur des comptes inexacts (paiements effectués par le locataire et non imputés ou mal imputés) ; sur des erreurs dans le calcul des charges (notamment d'eau), des régularisations, ou des provisions trop élevées. D'autres raisons peuvent en être à l'origine : par exemple l'absence de déduction de l'allocation logement par le bailleur, l'encaissement de loyers alors qu'il y a un arrêté d'insalubrité (celui-ci suspendant le paiement du loyer), etc.

### AU NIVEAU DES BAILLEURS

<sup>2</sup> Par exemple, une famille monoparentale reçue récemment (une mère de famille avec deux enfants), demeure dans un logement de 9 m<sup>2</sup>, très humide et sans fenêtres, et paie 550 euros de loyer par mois.

- La négociation semble de plus en plus difficile avec les bailleurs, il y a notamment plus de refus de leur part d'accepter de participer à une médiation.
- Dans le privé, la procédure d'expulsion est souvent motivée par la volonté des bailleurs de relouer les logements plus cher, ce qui explique également l'augmentation de congés délivrés parallèlement à l'impayé (congé pour vente, reprise et motif légitime et sérieux). Alors que pour l'impayé il y a toujours la possibilité pour le juge d'accorder des délais de paiements (si la situation le permet), le juge procédera généralement à la résiliation du bail si le congé délivré est valide, même s'il existe un doute sur la volonté réelle du bailleur de reprendre ou de vendre le logement.
- Dans le parc social, les bailleurs pensent souvent avoir toutes les ressources en interne afin de régulariser la situation. Il est vrai qu'il y a une évolution très positive en ce sens, de nombreux bailleurs sociaux ayant désormais des conseillers sociaux. Cependant pour certains locataires le contact est difficile et l'intervention d'un tiers peut permettre de débloquer une situation, sachant d'une part que les locataires se sentent souvent en faute vis-à-vis de leur bailleur et n'osent pas le contacter, et d'autre part que les plans d'apurement qui peuvent être proposés par eux sont parfois irréalisables.

## Approfondissement et diversification du travail effectué par la Permanence de Prévention des Expulsions

- Les évolutions précitées ont nécessité de repenser les pratiques de la PPE, ce qui a abouti à la mise en place de nouvelles formes de suivi, complémentaires à la permanence et au suivi habituels.

En plus des permanences qui se tiennent en Maison de Justice et du Droit et au Point d'Accès au droit, et parallèlement au suivi réalisé tout au long de la procédure par la PPE (en lien avec les avocats, les huissiers, les travailleurs sociaux, le commissariat, la Préfecture de Police, les bailleurs...), plusieurs plages horaires fixes ou non permettent de recevoir les locataires à plusieurs fins.

### AIDE JURIDICTIONNELLE ET SAISINE DU JEX

Une demi-journée de travail a été mise en place afin :

- d'aider les locataires à remplir les dossiers d'aide juridictionnelle, lorsque cela n'a pu être fait au cours de la permanence, ou lorsqu'ils sont assignés ultérieurement à celle-ci ou doivent faire un dossier pour une autre procédure (appel, JEX...) ;
- d'effectuer des recours contre les refus d'aide juridictionnelle non justifiés ;
- d'aider les locataires à saisir le Juge de l'exécution et les préparer à cette audience lorsqu'ils ne souhaitent ou ne peuvent être représentés par un avocat.

### CONTESTATION DE LA DETTE

Un travail d'approfondissement sur le montant des créances demandées par les bailleurs, sous la forme d'un atelier :

- Les locataires sont reçus avec tous les documents permettant d'évaluer le montant exact de la dette – généralement après avoir demandé au bailleur un décompte précis de la dette, afin d'étudier et de comparer point par point les paiements effectués et enregistrés par le bailleur, et de faire apparaître les frais non dus ou les parties litigieuses des créances.
- Ce travail minutieux est généralement suivi d'un courrier au bailleur afin de lui faire part des éléments soulevés et de lui demander de réactualiser sa créance, voire de rembourser une somme au locataire s'il s'avère que celui-ci est créancier. Il n'est pas rare que la dette soit contestable en partie ou en totalité.
- L'objectif est d'essayer de traiter le litige à l'amiable, ce qui peut s'accompagner d'une proposition de médiation, et d'éviter d'en arriver au contentieux, où s'il y est que le bailleur se désiste. Cet objectif n'est pas toujours atteint, certains bailleurs s'entêtant parfois à aller au contentieux pour des sommes dues très faibles.

### PRÉPARATION ET ACCOMPAGNEMENT À L'AUDIENCE

- Une préparation à l'audience devant le tribunal d'instance peut également être effectuée par l'équipe de la PPE, pour des locataires hors aide juridictionnelle et ne pouvant prendre en charge des frais d'avocats.
- Ce travail sous forme d'atelier se base sur des documents permettant au ménage de bien comprendre comment se déroule l'audience, quels sont les éléments qu'il faut apporter au juge et ce qu'il est en droit de lui demander. Ce travail abouti à un écrit qui peut être donné au juge et sur lequel le locataire va baser son intervention devant lui. Il permet de dédramatiser mais également de prendre conscience de l'importance de l'audience.

- Cet atelier peut être suivi, si cela s'avère utile et si les disponibilités de l'équipe de la PPE le permettent, d'un accompagnement physique à l'audience, pour soutenir le locataire, voir si cela s'avère judicieux ou nécessaire (par exemple en cas de mauvaise maîtrise de la langue) afin de s'exprimer pour le locataire, avec l'accord du juge.

- Cet atelier permet d'apporter une aide essentielle pour les ménages ne pouvant être assistés par un avocat ; cependant, vu l'augmentation du public dans cette situation il y a un risque à terme de ne pouvoir prendre en charge toutes les demandes. De plus, même si ce travail est sérieux, il reste moins approfondi que la défense d'un avocat, qui va étudier les actes, les charges, soulever des moyens de droit, etc. Une autre limite est que cette préparation risque d'être insuffisante lorsque le dossier est complexe (du fait de l'état du logement par exemple). Cependant, cette préparation trouve toute sa pertinence lorsque le ménage peut assumer le paiement d'un échéancier sur 24 mois.

### **HABITAT INDIGNE**

- Un travail approfondi est réalisé dans les dossiers où l'état du logement nécessite une intervention, en lien avec le chargé de mission habitat indigne à l'ESH, spécialisé sur la question. Il est notamment utile d'être attentifs lorsque les propriétaires privés (parfois également gérants d'hôtels) de locataires suivis sont soupçonnés d'être des marchands de sommeil, afin de porter une attention particulière à ces situations et de les recouper.

- Une équipe de bénévoles visiteurs à domicile - architectes ou ingénieurs ETP – est mobilisée afin de réaliser des comptes-rendus de l'état des logements faisant apparaître des désordres (afin de les transmettre aux avocats et de faire valoir ces éléments). Ces comptes-rendus ont généralement permis au juge d'ordonner des expertises. Les avocats peuvent soulever l'exception d'inexécution, faire valoir d'éventuels troubles de jouissance et des dommages intérêts pouvant se compenser en tout ou partie avec la somme due, et obtenir la réalisation effective de travaux ou un relogement par le bailleur en cas de logement impropre à l'habitation.

Le juge n'en tient cependant pas toujours compte (par exemple lorsque le locataire n'a pas de trace écrite prouvant qu'il a demandé au propriétaire d'effectuer des travaux dans son logement). 42 visites ont été réalisées en 2007, chiffre en augmentation par rapport à l'année 2006 (27 réalisées).

- Ce travail passe également par la rédaction de courriers aux bailleurs, afin de solliciter l'exécution de travaux.

- Il faut parallèlement s'assurer que les locataires ont saisi les services compétents et les aider à le faire. Un lien peut se faire avec le service technique de l'habitat afin de leur demander de réaliser des visites à domicile et des visites de contrôle, de faire parvenir aux ménages les comptes-rendus ; et afin de suivre les procédures jusqu'à un éventuel arrêté d'insalubrité si l'état du logement le nécessite. La Préfecture de Police peut également être saisie s'il y a un risque de péril.

- D'autres organismes en charge d'immeubles déterminés peuvent être contactés : la SIEMP, Urbanis, le PACTE, afin de voir s'ils ont engagé des démarches spécifiques auprès des propriétaires.

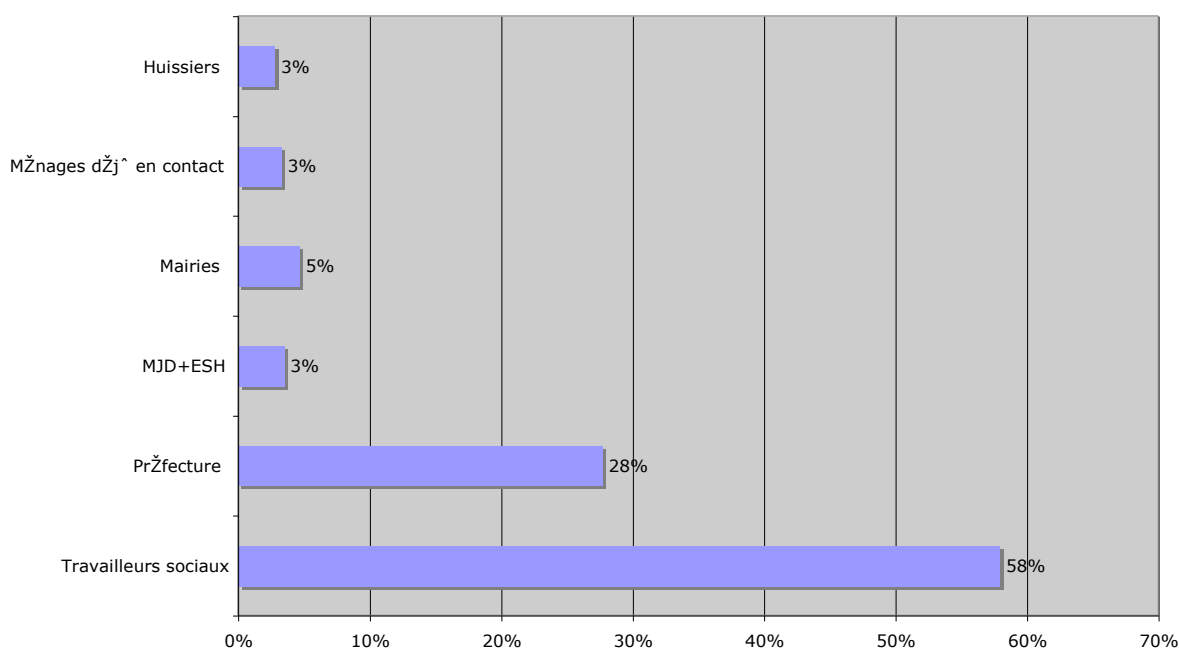
- Ce travail est nécessaire et apporte réellement un plus dans le suivi des ménages, sachant que l'impayé a souvent un lien avec la non-exécution de travaux.

## Profil des locataires reçus en 2007

**594 ménages** ont été pris en charge par la PPE en 2007. Les dossiers « hors PPE », ménages reçus en permanence mais dont le profil ou la problématique ne correspond pas exactement au dispositif, n'ont pas été comptabilisés en 2007 – contrairement aux autres années, sachant cependant que des actions sont parfois réalisées pour ces dossiers – ce qui explique la différence d'une cinquantaine de ménages entre 2006 (643 dossiers) et 2007.

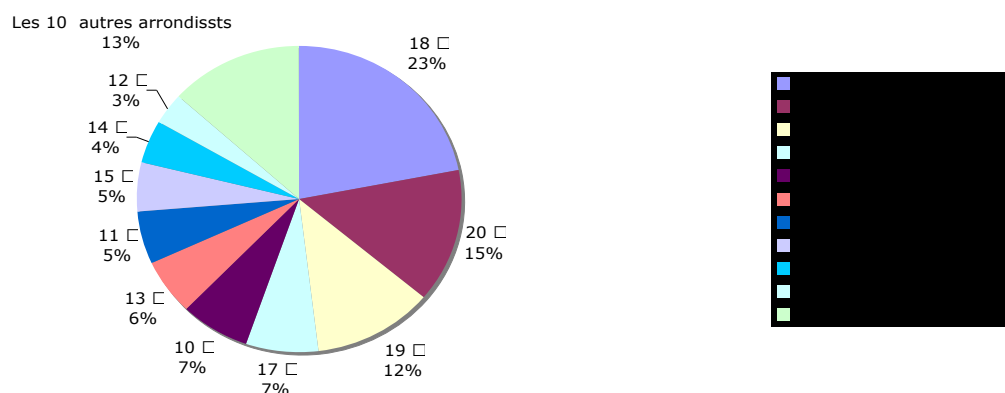
## Provenance et situation lors de la permanence

Orientation des locataires vers la PPE



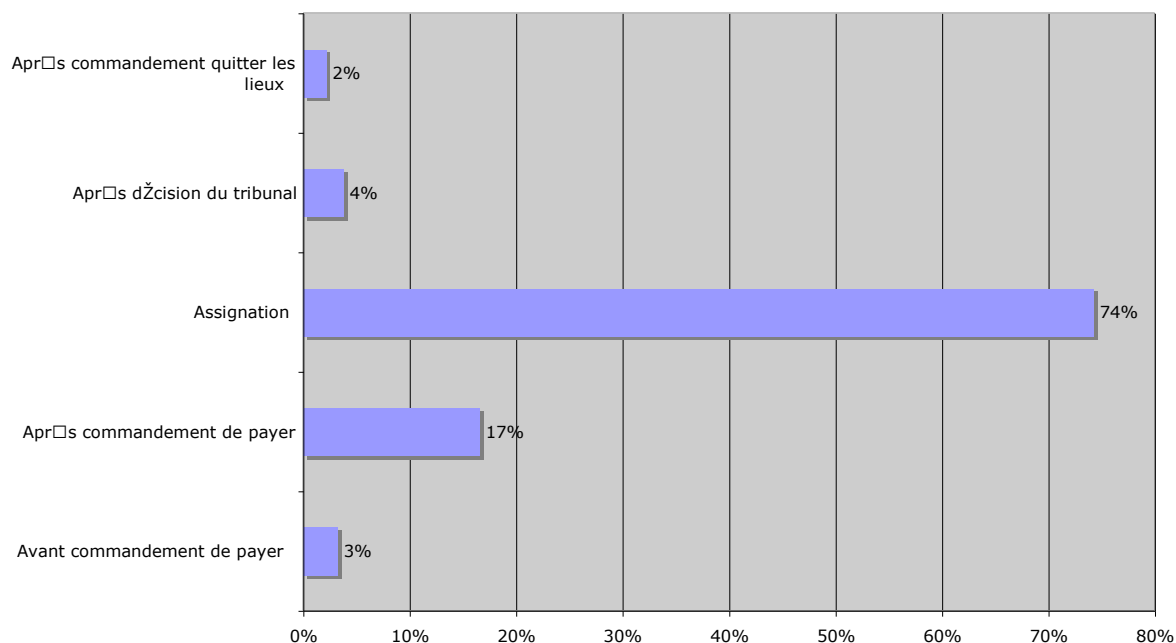
- *La part de locataires orientés en PPE par le biais des travailleurs sociaux a encore largement augmenté par rapport à 2006 (46%), montrant à nouveau l'efficacité de la complémentarité travailleurs sociaux/dispositifs juridiques dans ce type de litige.*

### Arrondissement de provenance des locataires



• La majorité des locataires reçus provient toujours du 18<sup>ème</sup> et du 20<sup>ème</sup> arrondissement, suivis par le 17<sup>ème</sup> et le 19<sup>ème</sup>. Certains arrondissements, auparavant peu ou pas représentés, le sont désormais, notamment dans le sud et l'ouest parisiens, ce qui peut être mis en corrélation avec l'augmentation parmi le public reçu de ménages entrant dans la 'classe moyenne', plus représentée dans ces arrondissements, et avec le montant moyen des loyers.

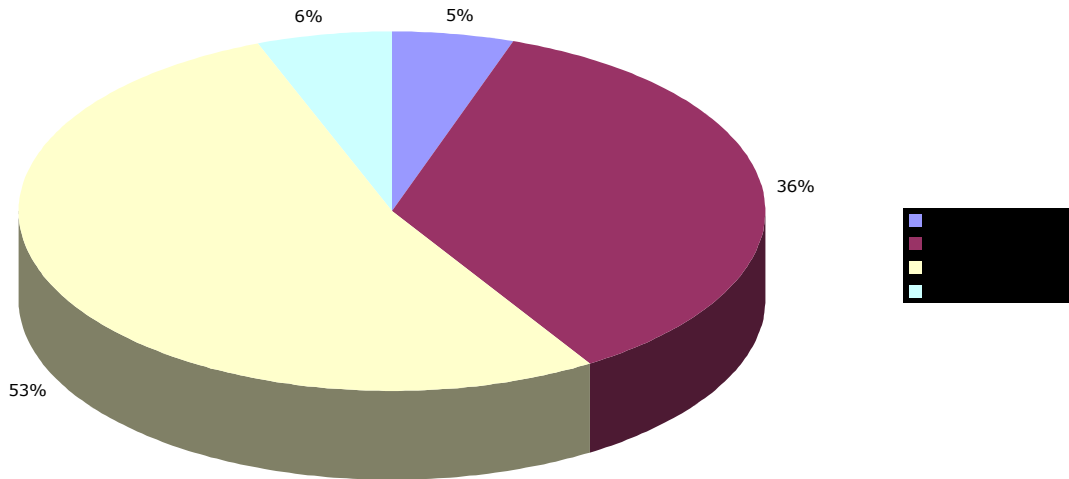
### Stade de la procédure



• Il s'agit du stade de la procédure où en sont les locataires au moment où ils prennent contact avec la permanence. La part des locataires venant à la PPE au stade de l'assignation a légèrement augmenté, ce qui est positif. Les ménages contactant la PPE pour une prise de rendez-vous et qui sont déjà après audience sont généralement orientés directement vers l'Espace Solidarité habitat pour d'autres permanences.

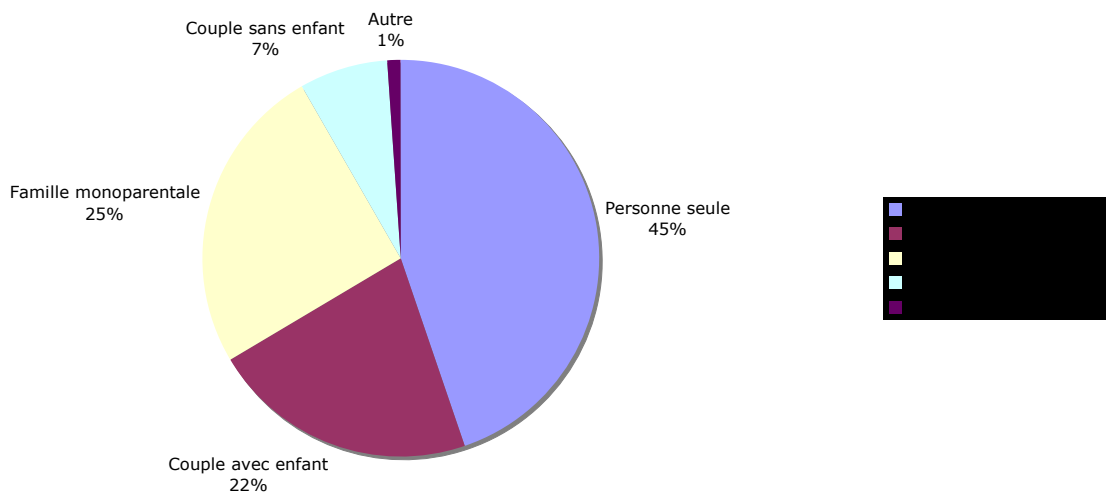
## La typologie des ménages reçus

Age du reprŽsentant du mŽnage



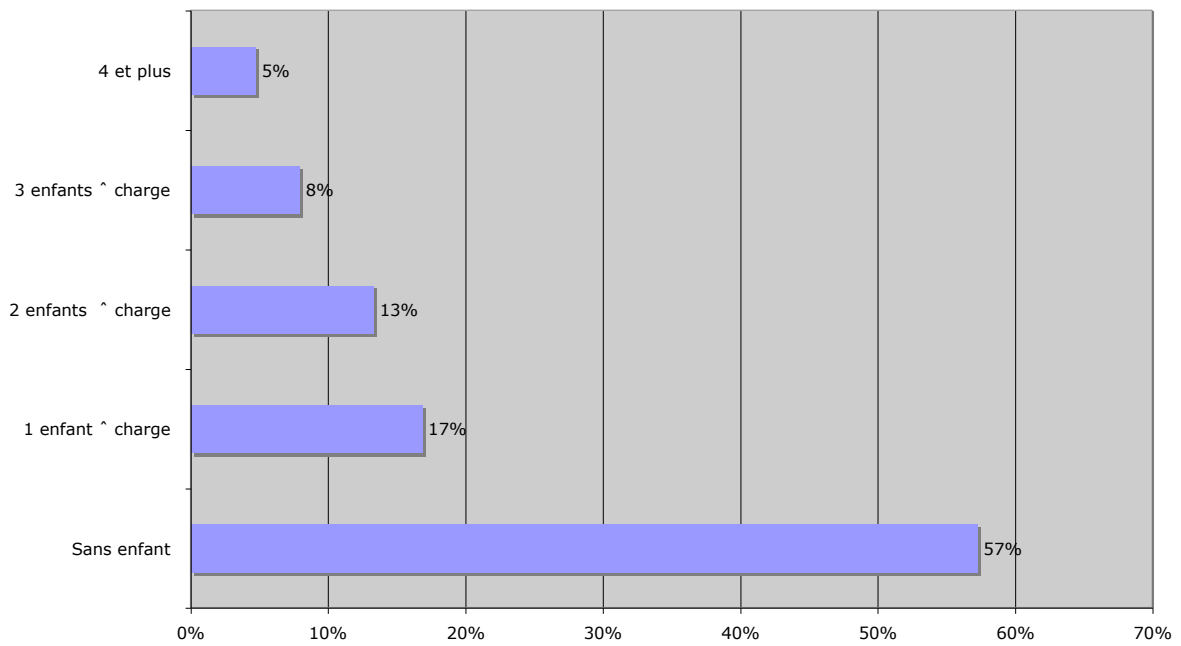
• La proportion de personnes reęues ayant entre 41 et 60 ans a augmentŽ de maniŁre significative par rapport ā l’annŽe 2006, de mŁme que la part des 26/40 ans, alors que celle des plus de 60 ans a diminuŽ.

Composition familiale



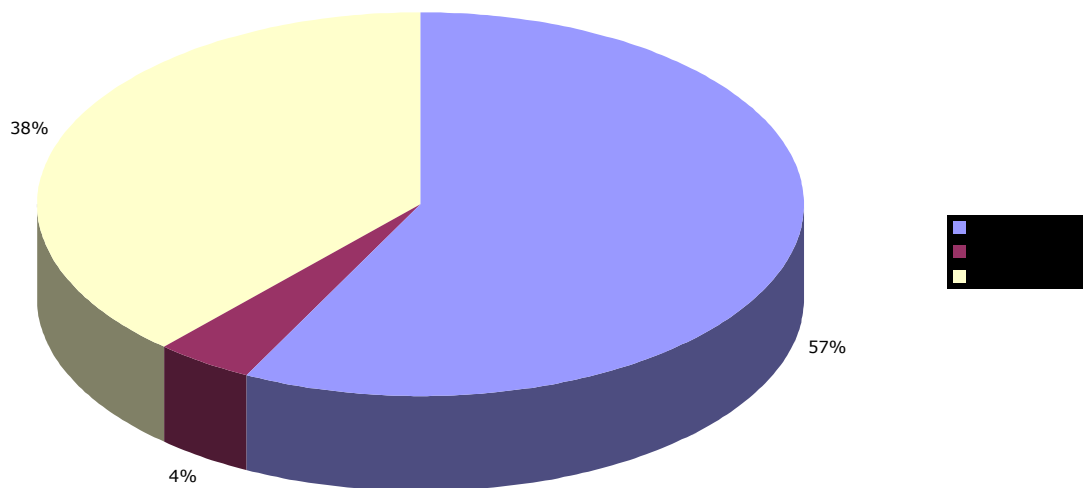
• La composition familiale reste sensiblement la mŁme que l’annŽe prŽcŽdente.

### Nombre d'enfants par ménage



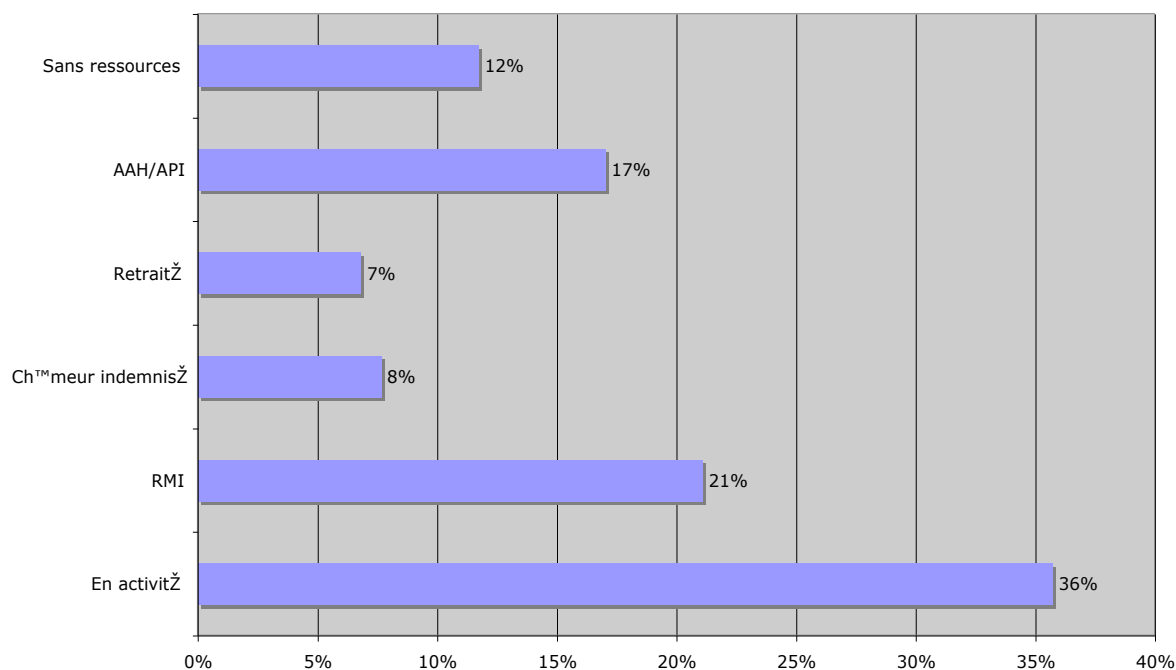
• 57% des personnes reçues n'ont pas d'enfants, proportion qui a augmenté par rapport à 2006 (47%). Il y a parallèlement une légère augmentation des ménages avec un enfant (14% en 2006). Les autres données restent relativement stables par rapport à l'année précédente.

### Nationalité des locataires reçus



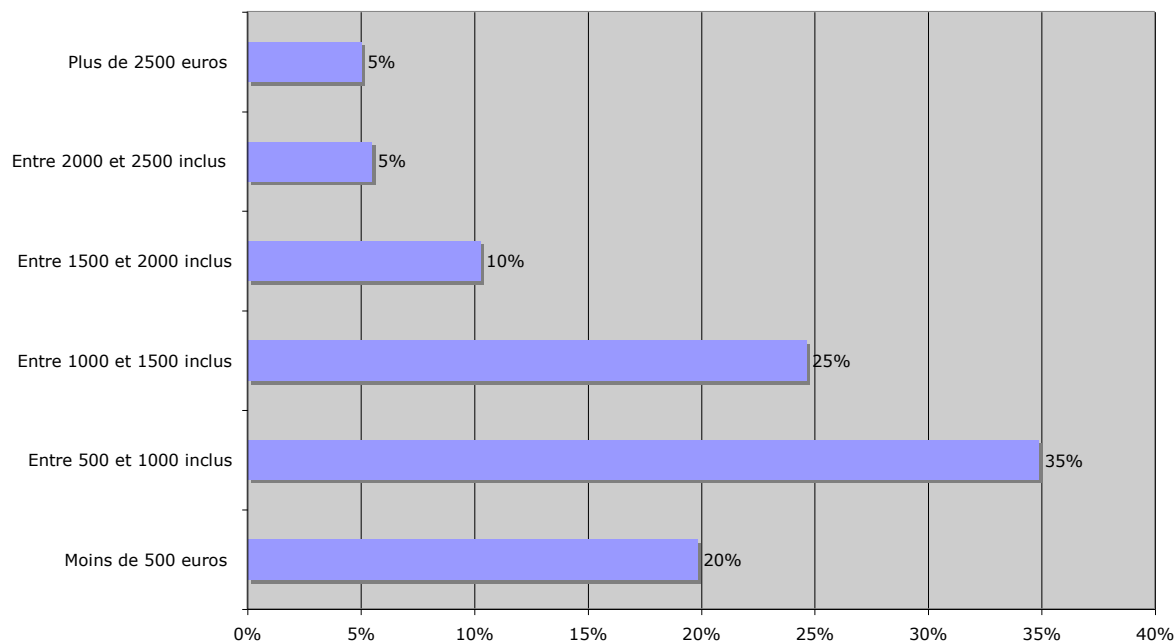
• Les proportions restent là encore relativement stables.

### Provenance des ressources



• La part des locataires ayant une activité professionnelle a légèrement augmenté (31% en 2006). La part de retraités a quant à elle diminué (elle était de 11% en 2006), ce qui est à relier à la baisse du nombre de personnes de plus de 60 ans reçues. Le nombre de chřmeurs indemnisés a également baissé (14% en 2006). Il y a toujours un pourcentage important de ménages ne déclarant pas de ressources (12%), et un nombre croissant de ménages qui sont bénéficiaires de l'AAH ou de l'API.

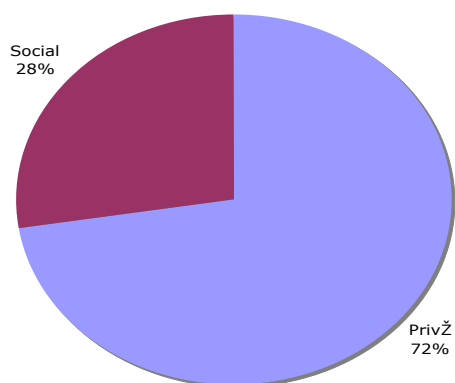
### Montant des ressources du mřnage



• Le nombre de ménages ayant moins de 500 euros de ressources par mois a diminué de moitié, ce qui confirme l'analyse émise en 1<sup>ère</sup> partie. 60% des ménages ont entre 500 et 1500 euros de ressources. 20% des ménages reçus ont plus de 1500 euros de ressources, alors que cette proportion ne représentait que 14% l'année 2006, ce chiffre est donc en augmentation.

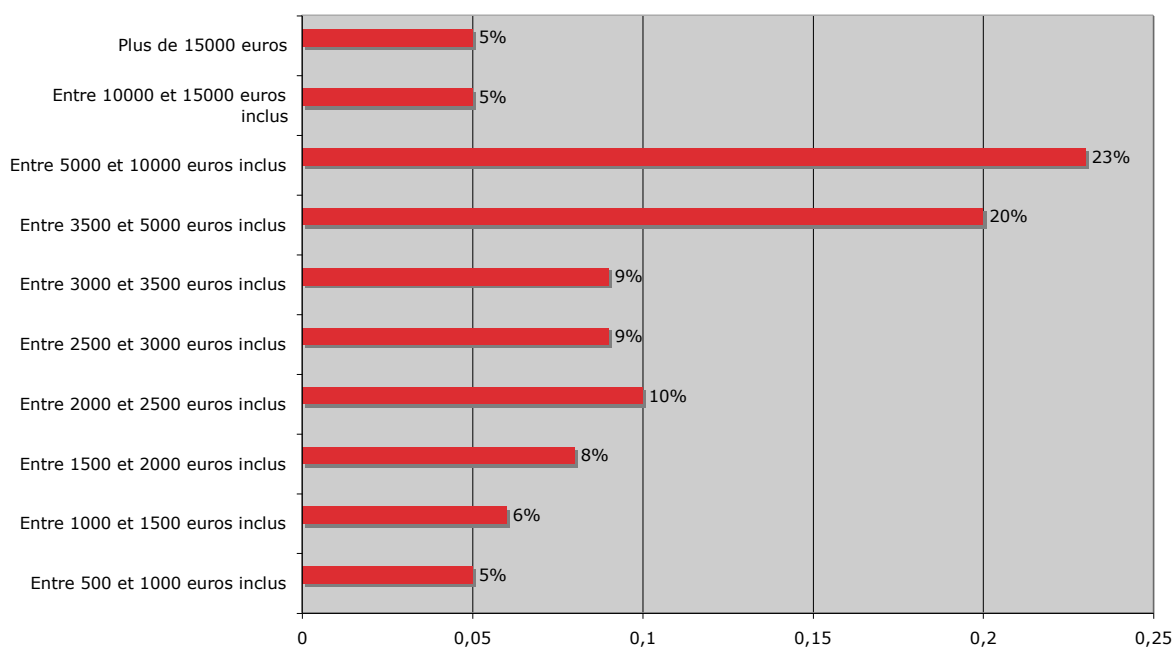
## La situation locative des ménages

### Origine du bailleur



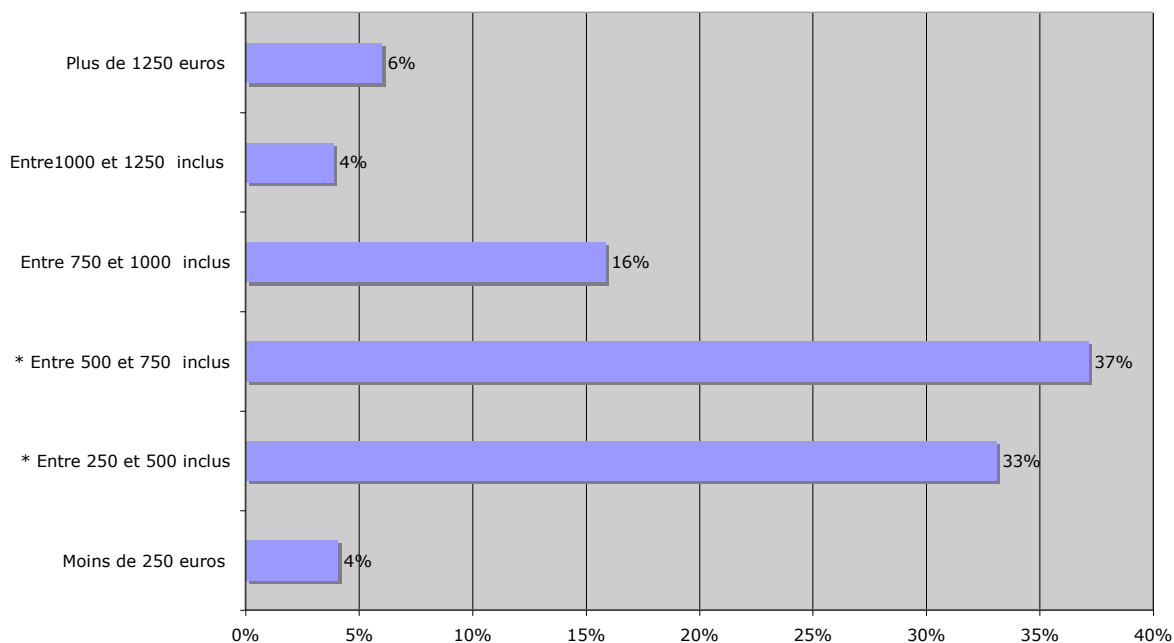
• Ces proportions restent stables par rapport à l'année 2006. Les locataires du secteur privé représentent  $\frac{3}{4}$  de l'ensemble du public reçu, à relativiser puisque le secteur social ne représente que 17% de l'ensemble du parc locatif. On peut donc considérer que le secteur social est surreprésenté par rapport au secteur privé.

### Montant moyen des impayés



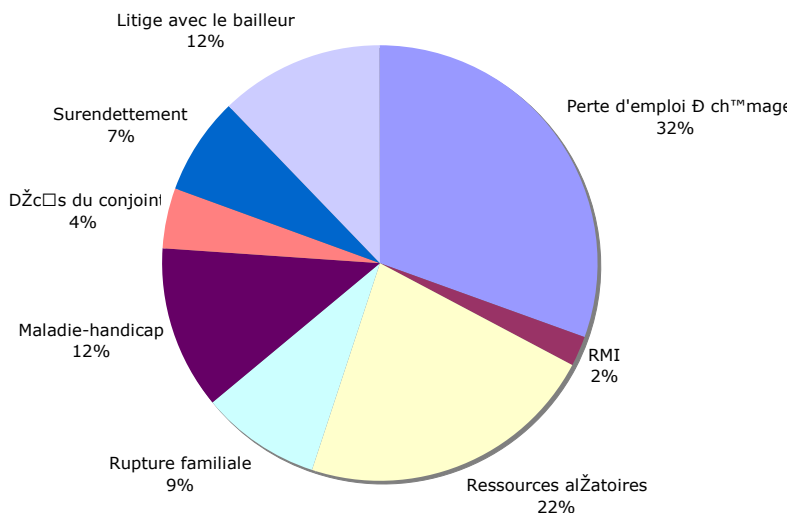
• Il n'y a pas de modification significative par rapport à l'année précédente.

### Montant moyen des loyers



• La part des loyers plus chers continue à augmenter régulièrement, reflétant l'évolution du marché immobilier. 10% des ménages reçus ont un loyer de plus de 1000 euros, et 6% de plus de 1250 euros, ce qui rejoint là encore les indications ci-dessus concernant l'évolution du public suivi.

### Cause principale de l'impayé



• La part des litiges avec le bailleur à l'origine de l'impayé reste très importante, ceci étant lié en grande partie aux problèmes d'insalubrité et d'indécence.

## Les résultats obtenus par la PPE en 2007

### ◆ Résultats obtenus par les avocats du réseau dans le cadre d'assignations au fond ou en référé pour impayé de loyer, en défense

<b>Résultats des audiences devant le tribunal d'instance</b>	%
Désistement/radiation de l'audience	5%
Locataire condamné à payer la dette, sans échéancier, sans expulsion ordonnée	5%
Incompétence du juge des référés (renvoi au fond), rejet de la demande du bailleur (pour irrecevabilité...), ou expertise ordonnée	12%
Obtention de délais de paiement	44%
Décisions ordonnant l'expulsion	34%

- **Un nombre croissant de décisions prononcent l'expulsion** (23% l'année précédente) ; la disproportion loyer/ressources et le montant élevé de certains impayés laisse en effet peu de latitude au juge dans certains cas. Ceci renvoie encore une fois au contexte immobilier actuel, au manque de logements sociaux et à la précarisation d'un nombre croissant de ménages, ayant parfois un certain niveau de ressources (cf. partie précédente).
- Le nombre de dossiers où le juge des référés s'est déclaré incompétent reste relativement important par rapport à l'ensemble des décisions, soulignant l'importance du travail des avocats qui font des demandes reconventionnelles où soulèvent des arguments que le juge des référés ne peut trancher. Cela souligne également le nombre de cas où il y a litige (sur l'état du logement, les charges, le montant de la dette...).

### ◆ Nature de l'échéancier parmi les 44% de décisions accordant des délais de paiement au locataire, en suspendant les effets de la clause résolutoire<sup>3</sup>

<b>Décisions accordant un échéancier</b>	%
Echéancier de moins de 24 mois	17%
Echéancier comportant plusieurs périodes avec des montants différents	15%
Echéancier échelonné en 23 mois égaux et solde au 24 <sup>ème</sup> mois	47%
Echéancier de 24 mois égaux	20%
Echéancier de plus de 24 mois	1%

<sup>3</sup> Ceci signifie que si l'échéancier et le loyer courant sont payés scrupuleusement chaque mois tout au long du délai accordé, le bail n'est pas résilié ; à l'inverse la procédure continue si cet échéancier n'est pas respecté dans les termes de la décision, conduisant à l'expulsion.

- La tendance qui se dessinait ces dernières années d'accorder un échéancier de 24 mois, mais ne comprenant pas des mensualités égales, s'est encore accentuée cette année, puisqu'une majorité se présente sous cette forme, au lieu des 24 mois égaux qui ne sont pas toujours tenables pour les locataires. Ces échéanciers peuvent prendre plusieurs formes : une certaine somme pendant 23 mois et le solde au 24<sup>ème</sup> mois, ou plusieurs périodes avec un montant différent et souvent croissant. Le juge prend en considération les ressources réelles des locataires, et le fait que le FSL puisse parfois intervenir.

◆ Nature de la décision ordonnant l'expulsion, parmi les 34% de décisions d'expulsion

<b>Décision d'expulsions</b>	<b>%</b>
Décision prononçant l'expulsion avec délais pour quitter les lieux	10%
Décision prononçant l'expulsion sans délais pour quitter les lieux	87%
Décision prononçant l'expulsion avec délais de paiement	3%

- Il est important de préciser, comme l'année précédente, que même si le juge d'instance n'accorde pas de délais pour quitter les lieux (ce qui est la majorité des décisions d'expulsions), il est possible de demander ces délais pour quitter les lieux devant le juge de l'exécution.

◆ 6 arrêts de la Cour d'Appel ont été rendus en 2007 concernant des dossiers suivis en PPE

- Parmi eux, 3 ont confirmé la décision de première instance, donc ont confirmé l'expulsion prononcée, mais l'un a néanmoins demandé une expertise pour statuer sur les comptes.
- Et 3 ont infirmé la décision de première instance ; dont l'un déclarant le commandement de quitter les lieux nul et sans effet, l'un accordant un échéancier au locataire pour se maintenir dans les lieux ; et le 3<sup>ème</sup> dit n'y avoir lieu à référé, sans se prononcer sur le fond du dossier.

◆ Organisation de médiations entre le bailleur et le locataire

- 8 médiations ont été réalisées au cours de l'année 2007, tous locataires confondus, sur 72 propositions adressées aux bailleurs, dont 28 destinées à des bailleurs sociaux. Parmi ces médiations, 6 concernaient un bailleur social, 4 ayant abouti à un accord ; et 2 un bailleur privé, l'une d'entre elles ayant abouti à un accord.
- Les bailleurs sont de plus en plus réticents à accepter la médiation. Une des explications pour les bailleurs privés est leur volonté de relouer leur logement plus cher s'ils obtiennent le départ du locataire, au vu de la très forte hausse des prix des loyers. Les bailleurs sociaux quant à eux pensent souvent avoir en interne réalisé toutes les démarches afin de rencontrer le locataire et de l'amener à proposer un échéancier ; ils ne voient pas dans ces cas l'intérêt de la médiation (alors qu'une intervention extérieure permet souvent de dénouer les situations) et s'en remettent au juge.

## Conclusion : Evolutions de l'année 2007

### CONSTATS

- **La procédure d'expulsion est plus rapide depuis l'année 2006** : le délai entre le commandement de quitter les lieux et l'accord du concours de la force publique a diminué depuis lors. De plus, le nombre d'expulsions, malgré les nombreux dispositifs mis en place, ne diminue pas mais continue à croître, et le chiffre présenté est en deçà de la réalité. En effet, le chiffre présenté par la Préfecture de Police est celui des interventions effectives du concours de la force publique, alors que de nombreux ménages partent avant cette intervention, ce qui n'en est pas moins une expulsion<sup>4</sup>.

- **Les impayés s'accompagnent de plus en plus de congés** (pour reprise, pour vente, pour motif légitime ou sérieux ; justifiés ou non). Une partie des litiges nous échappe, puisque même en cas d'impayé certains bailleurs adressent directement un congé, contournant ainsi les mesures mises en place afin d'accompagner les locataires lorsqu'il y a une dette locative (convocation par un travailleur social afin d'établir un diagnostic social transmis au juge ; informations sur les permanences juridiques existantes, etc).

### AVENIR DE LA PPE

- **Il est nécessaire de relancer les contacts auprès des travailleurs sociaux** : il y a un turn-over important au sein des services sociaux et il serait important de transmettre à nouveau des plaquettes et d'organiser des rencontres pour informer sur l'existence de notre permanence et notre travail (notamment dans certains arrondissements). Les travailleurs sociaux sont la première source d'orientation du public, et c'est par leur biais que le public véritablement en difficulté peut avoir le suivi nécessaire. Le courrier de la Préfecture donne en effet notre adresse, mais pour les ménages les plus défavorisés, il n'est pas forcément évident de se saisir des informations données par courrier.

- **Une réflexion sur la prise en charge du public relevant des 'classes moyennes'** s'avère nécessaire, au vu des limites indiquées ci-dessus, sachant que la PPE a été mise en place au départ pour le public le plus défavorisé, mais que ces ménages doivent également bénéficier d'un soutien et d'un suivi.

- **Une question se pose dans le cadre de l'application de la loi DALO et de la mise en place des commissions de médiation** : une grande partie du public suivi en PPE relève des catégories DALO, et cumule parfois plusieurs critères. Sera-t-il possible de demander des sursis à expulsion pour les locataires ayant saisi la commission de médiation ou s'étant vus déclarer prioritaires ?

- Concernant l'avenir de la PPE, la Fondation Abbé Pierre, à travers l'Espace Solidarité Habitat, va rester maître d'ouvrage, mais **il est prévu que le dispositif soit transmis à une association partenaire au cours de l'année 2008**, tout en gardant le même fonctionnement. Un cahier des charges va être rédigé dans ce sens.

---

<sup>4</sup> La Préfecture de Police présente un chiffre global pour les « dossiers classés avant expulsion » : mais ce chiffre comprend à la fois les dossiers qui ont trouvé une issue favorable – dans lesquels une solution a été trouvée afin d'éviter l'expulsion - et ceux dans lesquels le ménage a quitté les lieux avant l'intervention du concours de la force publique, préférant partir avant d'y être contraint.

## PROPOSITIONS ET DISPOSITIFS VISANT À PRÉVENIR LES EXPULSIONS LOCATIVES

• **Un décret (n°2008-187 du 26 février 2008) sur la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives est paru. Il sera suivi par une circulaire.** Ce décret prévoit la possibilité pour les Préfets de mettre en place ces commissions, regroupant plusieurs représentants, et ayant pour rôle principal de délivrer des avis et des recommandations sur la suspension des aides au logement, sur le fonds de solidarité logement, et sur le relogement des ménages menacés d'expulsion. Elle aura également la possibilité d'émettre des suggestions afin d'améliorer les différents dispositifs et actions prévus par le PDALPD. Cette commission n'étant pas obligatoire, le Préfet de Paris n'a pas encore indiqué son intention à ce sujet.

### • Propositions visant à améliorer la prévention des expulsions

De nombreuses structures associatives - dont la Fondation Abbé Pierre – sont mobilisées depuis plusieurs mois, suite à la mise en œuvre de la loi DALO. Elles ont notamment proposé plusieurs mesures, dont certaines concernent la prévention des expulsions locatives (dans le cadre de 13 engagements) :

- Instituer un moratoire sur les expulsions locatives des ménages de bonne foi jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2008, date de la mise en œuvre du recours contentieux DALO. Ce en donnant au Préfet ou au juge la possibilité de mandater et de financer un organisme pour se substituer temporairement au locataire, ce qui permet le maintien dans les lieux et le paiement du loyer.

- Une autre mesure porte sur la résorption de l'habitat indigne, ce qui concerne indirectement la prévention des expulsions en raison du lien qui existe entre habitat indigne et impayé.

**Certaines ont été reprises dans le rapport d'Etienne Pinte<sup>5</sup>.**

La mobilisation continue afin d'obtenir le maximum de mesures en faveur du logement des personnes défavorisées.

<sup>5</sup> Le rapport PINTE précise notamment :

• **En matière d'expulsions locatives :**

- Le Premier Ministre demandera aux Préfets de réunir les partenaires pour mettre en place, dans les départements qui n'en sont pas dotés, **une commission de prévention des expulsions locatives.**

- Des instructions seront données aux Préfets pour mettre en place, le plus en amont possible de la procédure judiciaire, **une prévention active des expulsions.** Dès la saisine par le bailleur de la commission de prévention des expulsions locatives, une enquête sociale sera systématiquement réalisée.

Le Préfet aura la possibilité de suspendre les expulsions pour les personnes de bonne foi moyennant indemnisation du bailleur ou recours à l'intermédiation locative.

Le concours de la force publique, pour toute expulsion, sera subordonné à une proposition d'hébergement. La mise à l'abri à l'hôtel doit être, dans ce cadre, un recours exceptionnel et temporaire.

- Le montant des crédits consacrés au traitement des logements indignes sera abondé de 60 M€ par rapport aux montants inscrits dans la loi de finances pour 2008.