

Accompagnement Personnalisé dans la Prévention des Expulsions Locatives (APPEL30)

Éléments de contexte :

En 2013, les décisions judiciaires prononçant la résiliation de baux d'habitation pour impayés de loyers (ou de charges) étaient au nombre de 120 533 en France, et de 1 251 dans le Gard, dont 771 dans le seul ressort du Tribunal de Nîmes, (soit près de 62 %).

Particulièrement préoccupante au regard de la menace d'expulsion, la situation de ce département a tendance à s'aggraver puisque, sur une période de 10 ans, la **progression des jugements de résiliation de baux d'habitation a été trois fois plus importante dans le Gard qu'en France.**

Ce constat est à mettre en lien avec un **plus faible taux de comparution** qui place le Gard en 61^{ème} position par rapport à l'ensemble des départements français (101 départements). Ainsi, en 2013, seuls 36% des locataires gardois convoqués se sont présentés à la barre du tribunal ou se sont fait représenter par un avocat.

Les statistiques annoncées pour 2014 ne laissaient pas prévoir d'amélioration puisque le taux de présence à l'audience annoncé ne serait plus que de 27%.

Le locataire face à une assignation et à une menace d'expulsion domiciliaire :

La présence physique (ou la représentation) à l'audience du tribunal est déterminante sur la décision de justice et la préservation du titre d'occupation ; elle constitue pour le moins un **indicateur de la mobilisation** des locataires en situation d'impayé. De plus, lorsque la situation est économiquement ou juridiquement compromise (loyer trop cher, logement inadapté, bail déjà résilié par un congé, bailleur réfractaire à la continuation de rapports locatifs), l'obtention de délais judiciaires permettant d'organiser un départ volontaire se heurte souvent à la difficulté, pour les personnes les plus fragiles, de construire un projet de relogement, ce qui vient alourdir la dette et compromettre les capacités à déménager ultérieurement dans de bonnes conditions.

C'est pourquoi l'action expérimentale APPEL30 se fixe deux objectifs :

1^{er} objectif : rendre le locataire acteur de la procédure, notamment en faisant remonter le taux de présence à l'audience devant le tribunal, pour garantir la préservation du bail ou tenter d'anticiper la mise en œuvre de l'expulsion (notamment mise à profit des délais de relogement).

2^{ème} objectif : fournir un accompagnement personnalisé aux locataires les plus fragiles (avec prise en compte des situations d'indécence ou de surendettement si nécessaire).

Secteur géographique d'intervention :

L'action proposée doit être géographiquement conduite sur les communes du ressort du **tribunal d'instance de Nîmes** ; autant parce que ce bassin d'habitat présente des caractéristiques urbaines et une concentration de population en cumul de difficultés, propices à une meilleure pertinence sociale de l'action, que pour limiter la cherté de la phase expérimentale (coût des frais de déplacements).

Au démarrage de l'action, une attention particulière a été donnée au territoire de la circonscription d'action sociale de Nîmes Sud, sur lequel un certain nombre d'impayés (de loyer et/ou de charges) ont tenté d'être repérés (grâce à un partenariat spécifique proposé aux travailleurs sociaux du Conseil Départemental), au sein des copropriétés jugées fragiles ou en difficultés par la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole (selon le référencement relevé dans l'observatoire du POPAC).

Contenu de l'offre d'accompagnement personnalisé :

Il est proposé de réaliser un accompagnement personnalisé de situations individuelles, en **binôme ADIL + ALG (1 conseiller juriste + 1 médiateur social)** au bénéfice de ménages en situation d'impayé de loyer ou de charges, présentant une menace de résiliation de bail et d'expulsion, **au stade de l'assignation**, de manière à remobiliser assez tôt le locataire (tant qu'il est protégé par son bail) et pouvoir influencer utilement sur sa participation active à l'audience.

Le binôme « conseiller juriste / médiateur social » apportera la garantie d'un **soutien juridique** (analyse et explication des actes, maîtrise des procédures, proposition de rédaction de courriers, ...) ainsi qu'un **conseil à dimension sociale** (analyse budgétaire, préparation psychologique aux étapes judiciaires et accompagnement physique à l'audience, aide à la construction du projet logement, appui à la prospection locative...), toujours dans une perspective d'**accompagnement personnalisé**.

Public cible :

Comme il existe déjà des moyens de prévention et d'accompagnement spécifiques dans le parc social, notamment au travers des protocoles de cohésion sociale, des outils de médiation locale et aux possibilités de mutation, les bénéficiaires de l'action APPEL30 seront exclusivement des **locataires du parc privé**, en situation d'impayé, **orientés par les partenaires**.

Cette orientation s'effectuera, prioritairement sur repérage d'un service social (cf. le partenariat engagé avec le Centre Médico Social Nîmes Sud), ou d'une association au contact des personnes en difficultés, ou du Pôle Logement du Conseil Départemental, après analyse de la pertinence du besoin, et toujours avant l'audience au tribunal.

Un travail auprès de la CAF pourra également être conduit, en vue de valoriser le repérage qu'elle est en mesure de fournir, notamment à partir des signalements d'impayés et de par son implication au sein de la CCAPEX.

Cette orientation et ce repérage viseront particulièrement des publics rencontrant des situations susceptibles de contrarier une mobilisation efficace (par exemple : en cumul de difficultés sociales, en surendettement, sans soutien familial, ainsi que ceux subissant un des « évènements cibles » pratiqués par la CAF), en tentant, dans la mesure du possible de **prioriser ceux logés au sein d'une copropriété repérée comme fragile ou en difficulté**.

Modalités d'intervention :

- diagnostic juridique et social actualisé de la situation (pour une appréciation de l'urgence en rapport avec la proximité de l'audience),
- remobilisation du bénéficiaire (information, conseils, préparation à la comparution à l'audience, proposition d'accompagnement physique à l'observation d'une audience),
- reformulation du projet après l'audience au tribunal (et selon la décision judiciaire) pour entretenir la mobilisation du locataire dans le traitement de sa dette ou dans la préparation des conditions favorables à un relogement, conseils et accompagnement dans la prospection, aide à un déménagement amiable pour éviter l'expulsion.
- pour les situations qui en relèvent, aide à la constitution d'un dossier de surendettement, engagement du recours pour non-décence du logement, orientation pour le traitement des autres problématiques sociales ou familiales.

Au-delà de cet accompagnement personnalisé, l'ADIL tentera de réaliser une approche qualitative des résultats obtenus en assurant un bilan-évaluation des deux années d'expérimentation :

- quelques mois après la réalisation de chaque mesure d'accompagnement, une évaluation individuelle sera proposée à chaque ménage suivi, sous la forme d'un entretien qualitatif conduit par une sociologue (présente au sein du Pôle Etudes de l'ADIL).
- le pôle étude de l'ADIL (déjà initiateur de plusieurs enquêtes sur la problématique de l'expulsion cf. annexes) rédigera un rapport sur l'expérimentation APPEL30, réalisera une publication qui sera diffusée par tout le réseau des ADIL (80 agences) et leurs partenaires, et qui sera insérée sur le site internet de l'ANIL et de l'ADIL du Gard.

Suivi et évaluation :

A partir d'indicateurs tels que le taux de présence au tribunal, le nombre de remobilisations suite à l'assignation, le nombre de personnes reçues et/ou accompagnées, le nombre de relogements « volontaires », un bilan sera régulièrement tenu à jour, pour évaluer, en continu, la pertinence de l'expérimentation et adapter au mieux la réponse aux observations relevées par les partenaires.

Un comité de suivi composé d'un représentant de l'Etat (DDCS), d'un représentant des services du Conseil Départemental (FSL), de la CAF (Pôle logement ou CCAPEX), d'un représentant de la Fondation Abbé Pierre, d'un représentant de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, l'ADIL de l'ALG est constitué.

Il se réunira au moins deux fois par an, et selon les difficultés rencontrées, autant que nécessaire (à ce jour une première réunion est intervenue le 21 mars 2016).

Participation au financement :

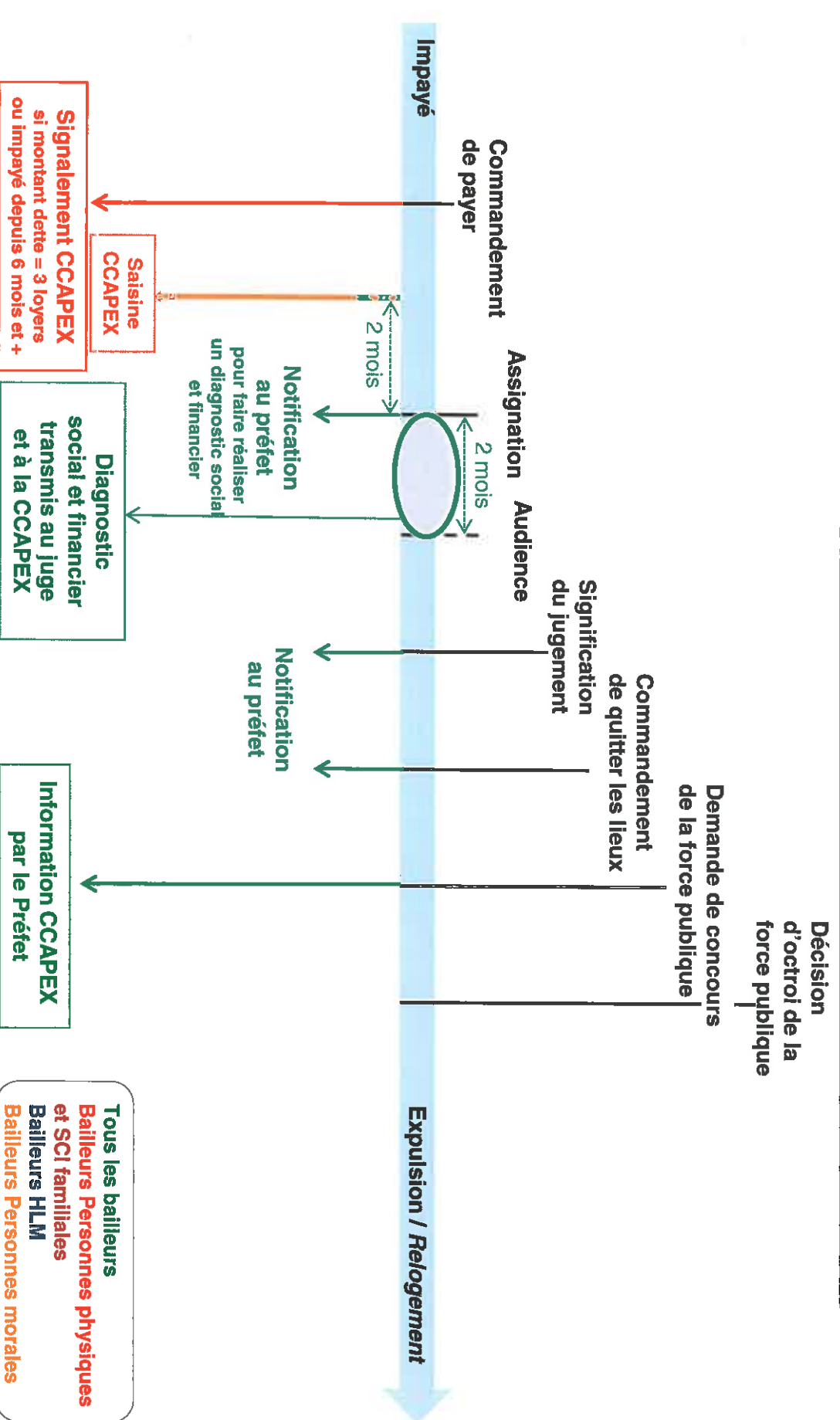
Une phase de préfiguration de l'expérimentation a déjà pu débuter, depuis le mois de juin 2015, grâce à un premier soutien financier de Fondation Abbé Pierre additionné d'un auto-financement des deux structures ADIL / ALG.

A l'automne 2015, alors que nous avons candidaté auprès de la DiHAL, dans le cadre de l'appel à projet « *innovation sociale dans le champ de l'hébergement et de l'accès au logement* », l'action APPEL 30 été retenue (seulement 18 lauréats parmi plus de 200 projets candidats).

On peut relever que notre action est la seule à avoir été lauréate pour tout le Languedoc-Roussillon.

Le concours financier apporté par la DiHAL sur deux exercices, conforte cette expérimentation et permet d'envisager une montée en régime sur 2016 et 2017.

Intégration de l'expérimentation APPEL30 dans le déroulé de la procédure d'expulsion



Le nouveau compteur communicant Linky

Programme Linky
16/03/2016



Linky : le « go » du Gouvernement



- ▶ **Directives Européenne (2009) : 80 % de « compteurs communicants » avant 2020**
- ▶ **La décision du gouvernement le 9 juillet 2013**
 - Annonce par le Premier Ministre du lancement d'une première tranche de 3 millions de compteurs communicants d'ici fin 2016 et déploiement de 35 millions de compteurs communicants à terme
- ▶ **Consultation publique de la CRE lancée le 30 avril 2014**
 - Dispositif réglementaire proposé spécifiquement pour Linky (délibération de Juillet 2015)
- ▶ **Loi sur la Transition Energétique (17 Aout 2015)**
 - L'installation des compteurs communicants permet de mieux maîtriser la consommation et de lutter contre la précarité énergétique.

Déclaration de la Ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie le 20 mai 2014:

“L'intérêt de Linky est qu'il met la maîtrise de l'énergie à portée de tous, les consommateurs deviennent citoyens et acteurs de la transition énergétique en contrôlant leurs consommations”...

“Linky n'est qu'un maillon, mais un maillon indispensable”.

Linky, les données clés du déploiement

DÉPLOIEMENT INDUSTRIEL

6 ANS



2015 → 2021

Pose en 30 min
Place pour place



10 000 EMPLOIS
DIRECTS, INDIRECTS
OU INDUITS (5 000
POUR LA POSE)



5 Mds



MILLIARDS D'EUROS
COURANTS
D'INVESTISSEMENT D'ICI 2021

DONT **49%**
DE COUT GLOBAL DE
DEPLOIEMENT

Clients Particuliers et Professionnels < 36 KVA

Les partenaires

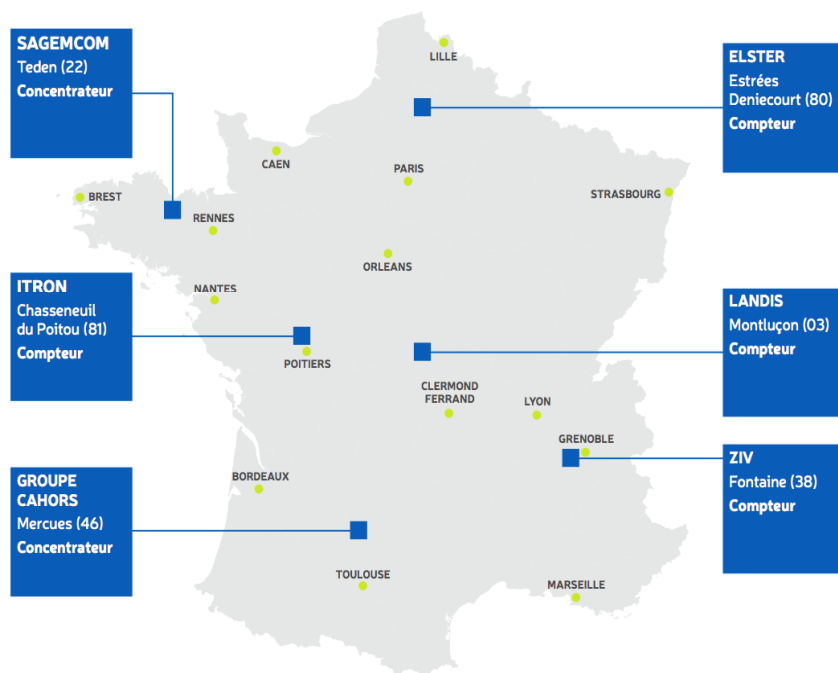
Un projet mobilisateur pour les territoires, autour de l'emploi et de la formation

► Un compteur qui s'appuie sur des partenaires et les bassins d'emplois locaux.

Les compteurs sont fabriqués dans des usines basées en France.

Jusqu'à 15 000 électriciens formés au sein de la filière professionnelle sur la durée du déploiement.

PARTENAIRES INDUSTRIELS



ENTREPRISES DE POSE

AGISCOM
ATLAN'TECH
CHAVINIER
DSTPE
ERS
GMV INDUSTRIE
GRONTMIJ
GRONTMIJ PARERA
LINK ELEC
LS SERVICES
OTI
PHINELEC
SATELEC
SERA
SETELEN
SFATD
SOLUTIONS 30

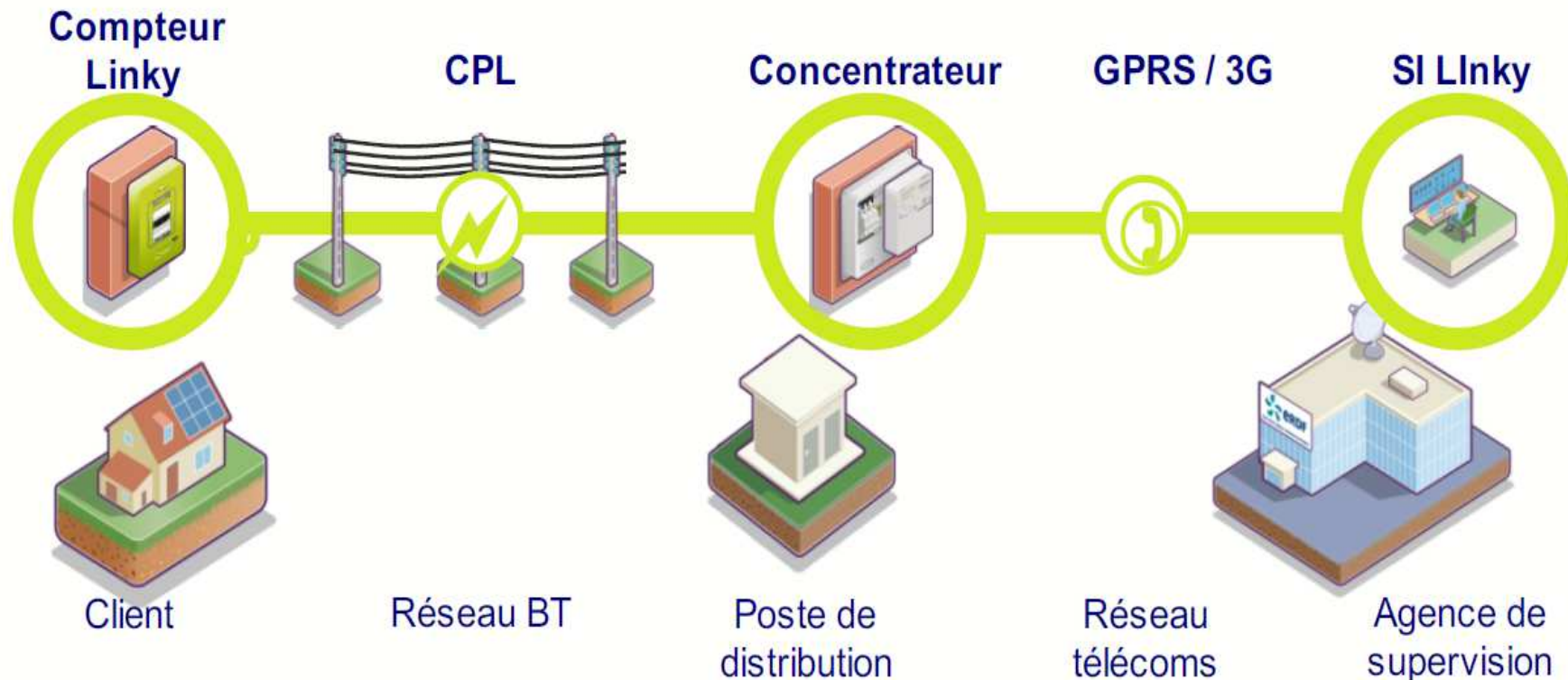
Le saviez-vous ?

Les entreprises sélectionnées par ERDF pour la pose du compteur sont toutes identifiées « Partenaire Linky » !



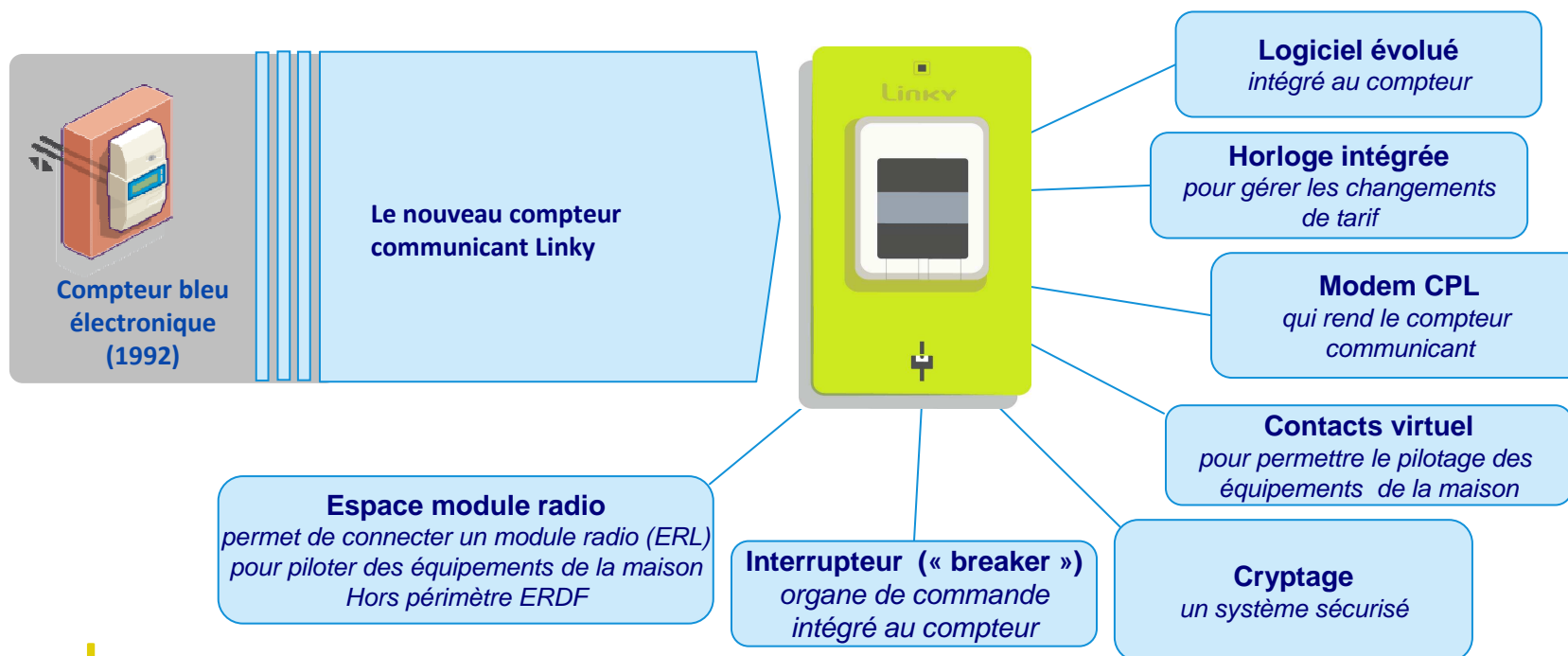
Linky, comment ça marche ?

- ▶ **Linky n'est pas qu'un compteur, c'est aussi un système**



Linky : une innovation technologique gratuite au service des clients

- ▶ Relevé des consommations à distance
- ▶ Opérations à distance : mises en service, résiliations, adaptations tarifaires, (en moins de 24 h)
- ▶ Suivi des consommations sur Portail Internet sécurisé, visualisation de la courbe de charge
- ▶ Offres fournisseurs diversifiées
- ▶ Réseau intelligent : rapidité dépannage, intégration ENR, bornes de recharges



Avec Linky, un accès simple, gratuit et pédagogique aux données de consommation

- ▶ **Mettre à disposition des clients des données sur leur consommation pour mieux la maîtriser**
- Un accès simple, sécurisé et pédagogique sur l'espace clients d'ERDF (erdf.fr/linky)
- La courbe de charge : une représentation graphique de la consommation.
 - A la demande du client (recueil du consentement),
 - Visualisation des données de consommation (mensuelles, hebdomadaires, journalières, horaires),
 - Comparaison avec des foyers similaires ; Alertes en cas de surconsommation,
 - Selon les recommandations de la CNIL, la courbe de charge ne peut être inférieure à 10 mn ;
Protection des données personnelles par un dispositif de cryptage.



La protection des données personnelles et la cybersécurité

- ▶ ERDF est soumise à une obligation de protection des informations commercialement sensibles qu'elle gère dans le cadre de ses missions et se doit de protéger les données personnelles de ses clients
- ▶ Le Système Linky est hautement sécurisé et conforme au référentiel de sécurité certifié par l'Agence Nationale de Sécurité des Systèmes d'Information (ANSSI). Les données sont cryptées.

Des données sécurisées

- Le compteur Linky enregistre **seulement** les données de consommation d'électricité en kWh, et elles sont cryptées.
- Le compteur Linky **ignore** s'il s'agit de la télé, du lave-vaisselle ou du chauffe-eau.
- **Aucune donnée personnelle** ne transite dans le système (ni adresse, ni nom, ni coordonnées bancaires...).
- **Ces données de consommation** sont la propriété des clients et ne peuvent en aucun cas être transmises à un tiers sans accord préalable.
- **Certaines données agrégées et anonymisées** (par quartier ou groupe de consommateurs) pourront être mises à disposition des collectivités territoriales (urbanisme, maîtrise de la demande d'énergie).

Les niveaux d'émission

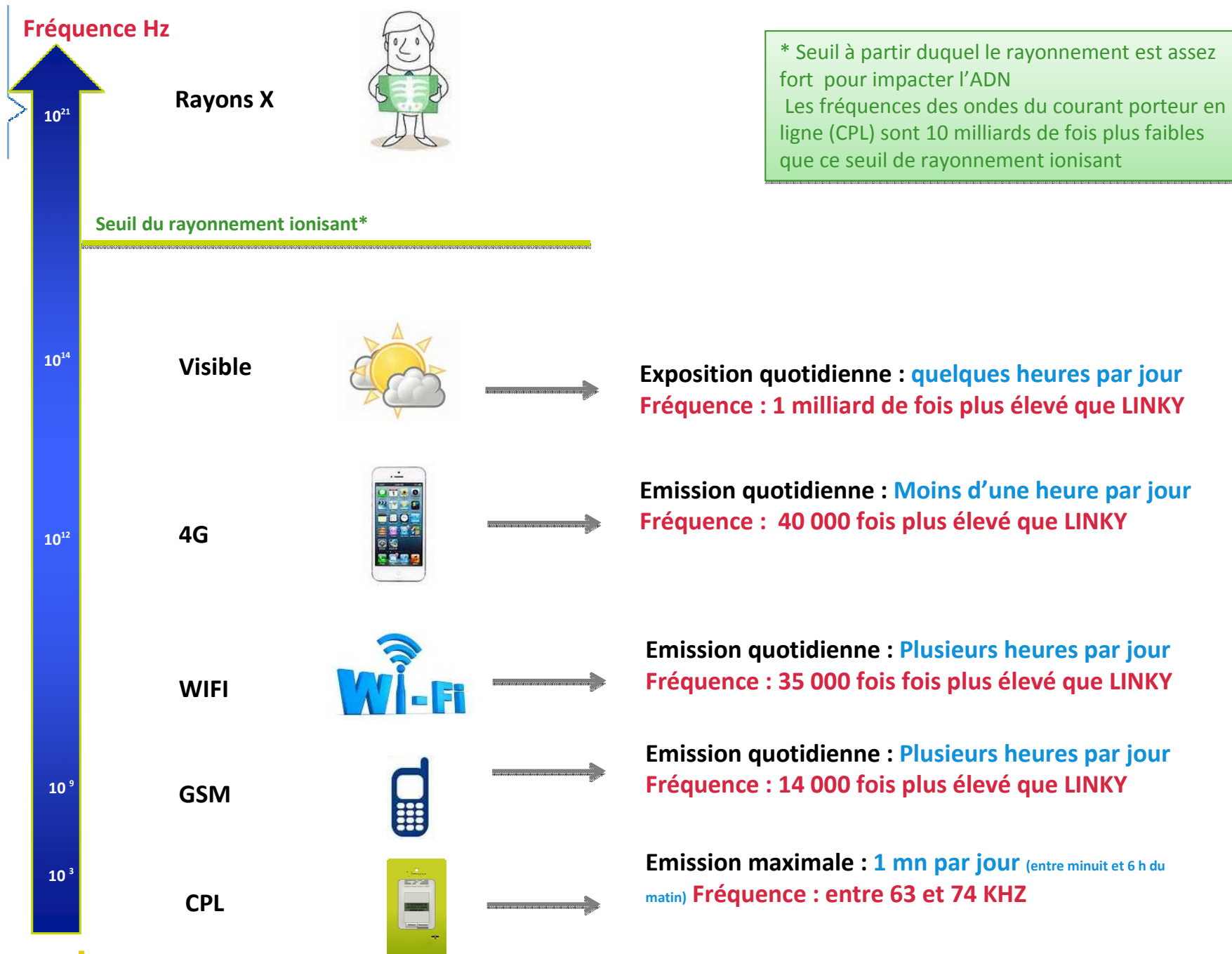
- ▶ Le compteur LINKY respecte les normes sanitaires européennes et françaises,
- ▶ Le compteur LINKY n'utilise pas de radiofréquences pour communiquer,
- ▶ Le signal passe par le réseau électrique en CPL (Courant Porteurs en Ligne de **faible fréquence (< 100 kHz)** et de **faible tension (<1 V)**,
- ▶ Le compteur utilise une très faible puissance : **1 W** (contre **1,2 W** pour les anciens compteurs. A titre de comparaison : une TV = 200 W),
- ▶ Ne communique qu'environ **1 minute par jour**.

Les niveaux d'émission

Table 2 – Mesures de champ électrique pour quelques technologies de communication

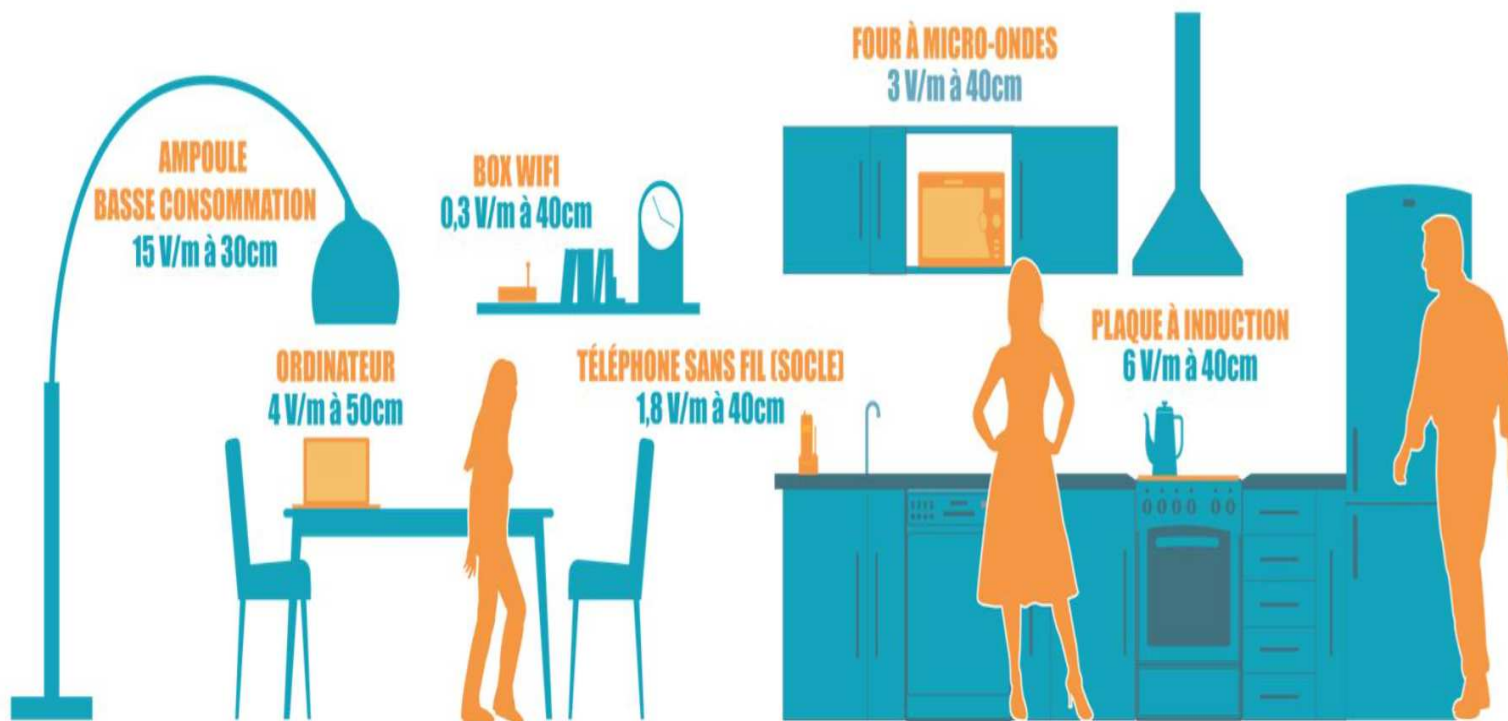
	Fréquence de mesure (bande active)	Champ électrique rayonné maximum mesuré à 1 mètre de l'appareil dans la bande active pendant une communication	Champ électrique maximum autorisé selon la Recommandation européenne 1999/519/CE
Compteurs Linky	63 kHz	Les niveaux sont en dessous des seuils mesurables	87 V/m
Téléphone mobile GSM « 2G »	900 MHz	<7,7 V/m	41 V/m
Téléphone mobile UMTS « 3G »	2100 MHz	<2,7 V/m	61 V/m
Téléphone mobile « 4G »	2600 MHz	<2,4 V/m	61 V/m
Wifi	2400 MHz	<1,7 V/m	61 V/m







Linky : 0,1 V/m à 20 cm



source : ANFR et CSTB

Pour aller plus loin ...

- N° Spécial **LINKY** : 0800 054 659
service d'appel gratuit

Du lundi au vendredi de 8h à 19H

- Site : **erdf.fr**
planning de déploiement par commune

► **MERCI DE VOTRE ATTENTION**

Le regard de Chaunu

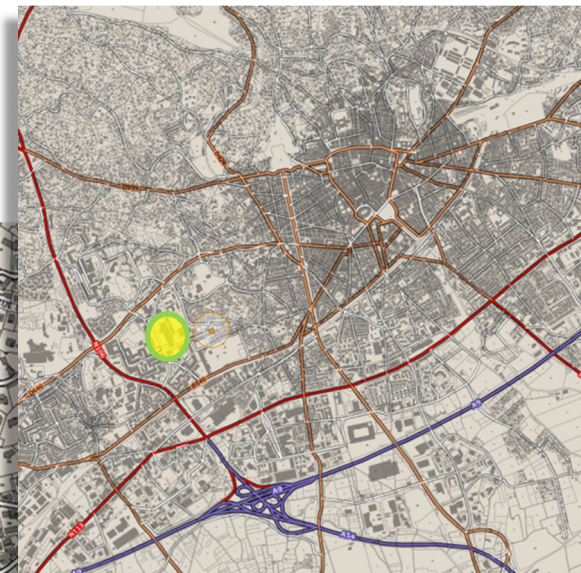
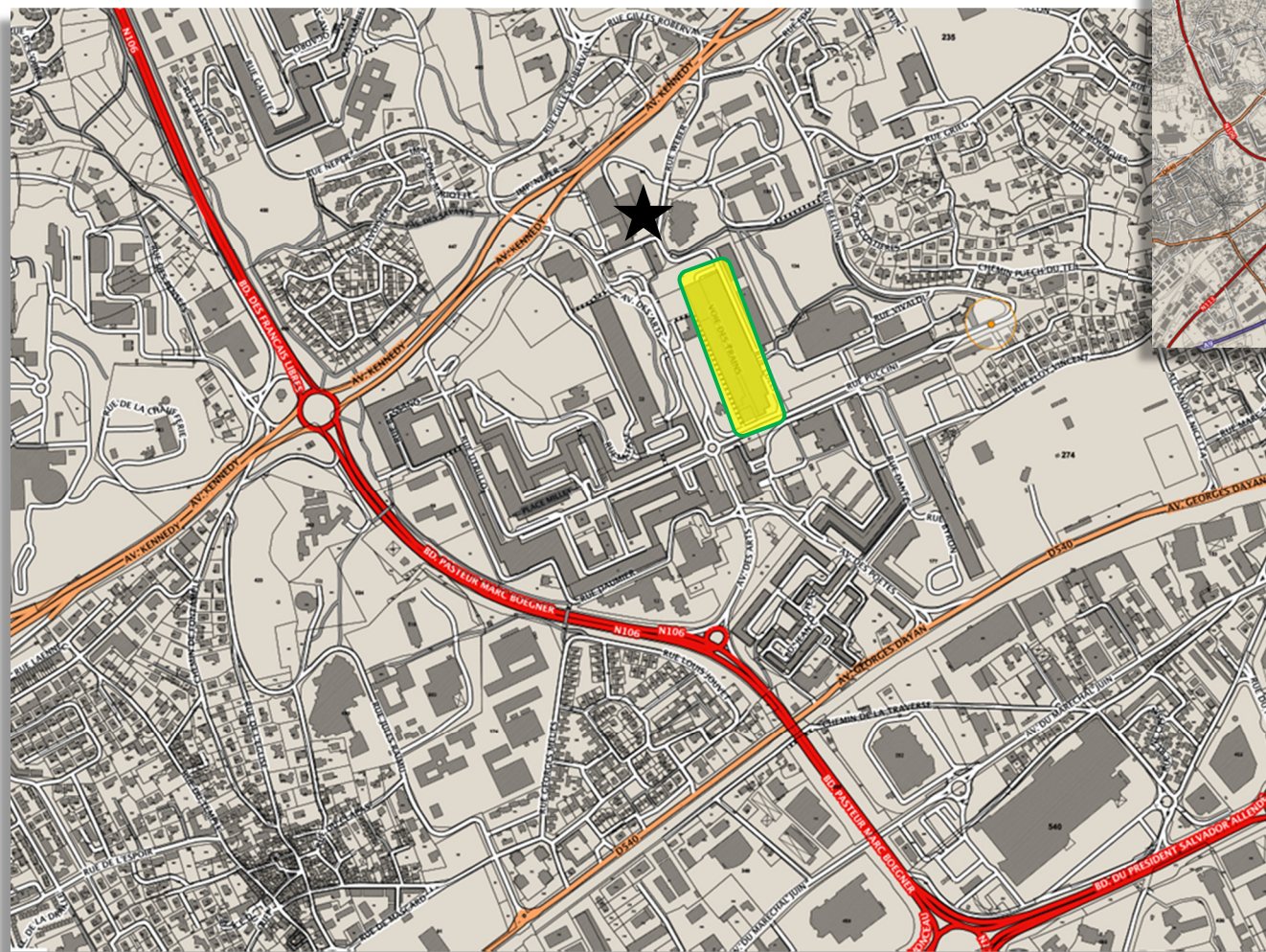




PLAN DE SAUVEGARDE GALERIE RICHARD WAGNER À NÎMES



La Galerie Richard Wagner:

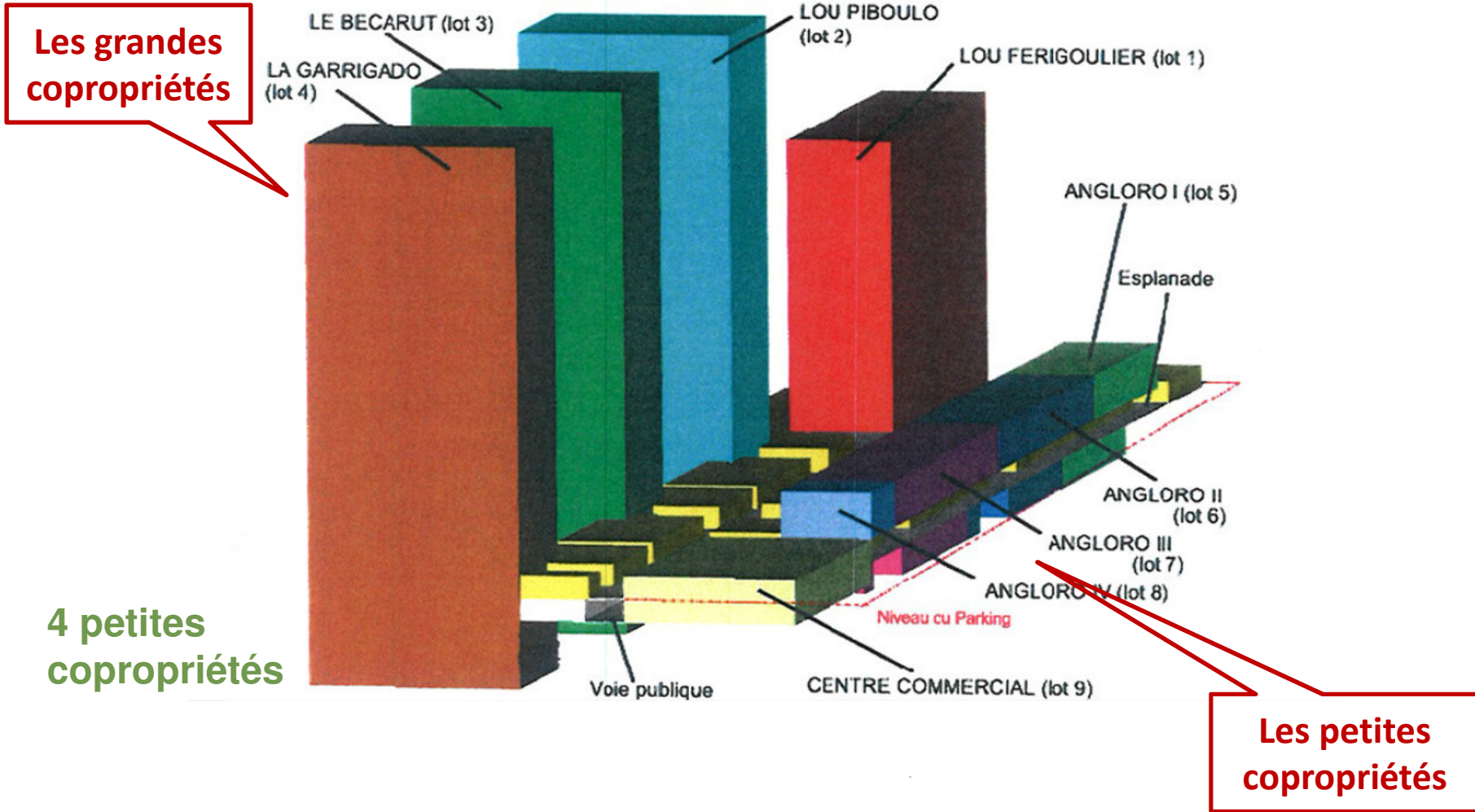


Source: Géoportail.



La Galerie Richard Wagner:

4 Grandes copropriétés



Source: Etude de domanialité – 2011 Ville de Nîmes





CITÉMETRIE

CONCLUSION DES ÉTUDES DE 2007 ET 2013



CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE 2007

Les 4 grandes copropriétés:

- Dysfonctionnement urbain + dégradation physique des bâtiments → dévalorisation



- Départ des propriétaires occupants
→ transformation progressive en un parc privé locatif, social de fait.

CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE 2007

Les 4 petites copropriétés:

- Une majorité de commerces et de locataires très modestes.



- Des espaces fragmentés et enclavés qui favorisent l'utilisation déviante de l'espace public.
- Une gestion très difficile.

CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE 2007

Des conclusions communes aux 8 copropriétés:

- Précarité sociale grandissante,
- Décrochage du marché immobilier,
- Sentiment d'insécurité grandissant,
- Mauvaise situation financière des syndicats des copropriétaires,
- Dégradation des bâtiments.
- Les situations des copropriétés sont interdépendantes.
- **Il ne peut y avoir qu'un traitement global.**





CONCLUSION DE L'ÉTUDE PRÉ OPÉRATIONNELLE DE 2013

Pour sortir de cette **spirale de dégradation**:

Traiter massivement et de manière coordonnée l'ensemble immobilier,

- Accompagner socialement les copropriétaires,
- Rétablir les espaces publics dans leur vocation,
- Assainir les situations juridiques et financières.



Proposition d'un Plan de Sauvegarde



CITÉMETRIE

2015/2016 - MISSION DE RÉDACTION DU PLAN DE SAUVEGARDE

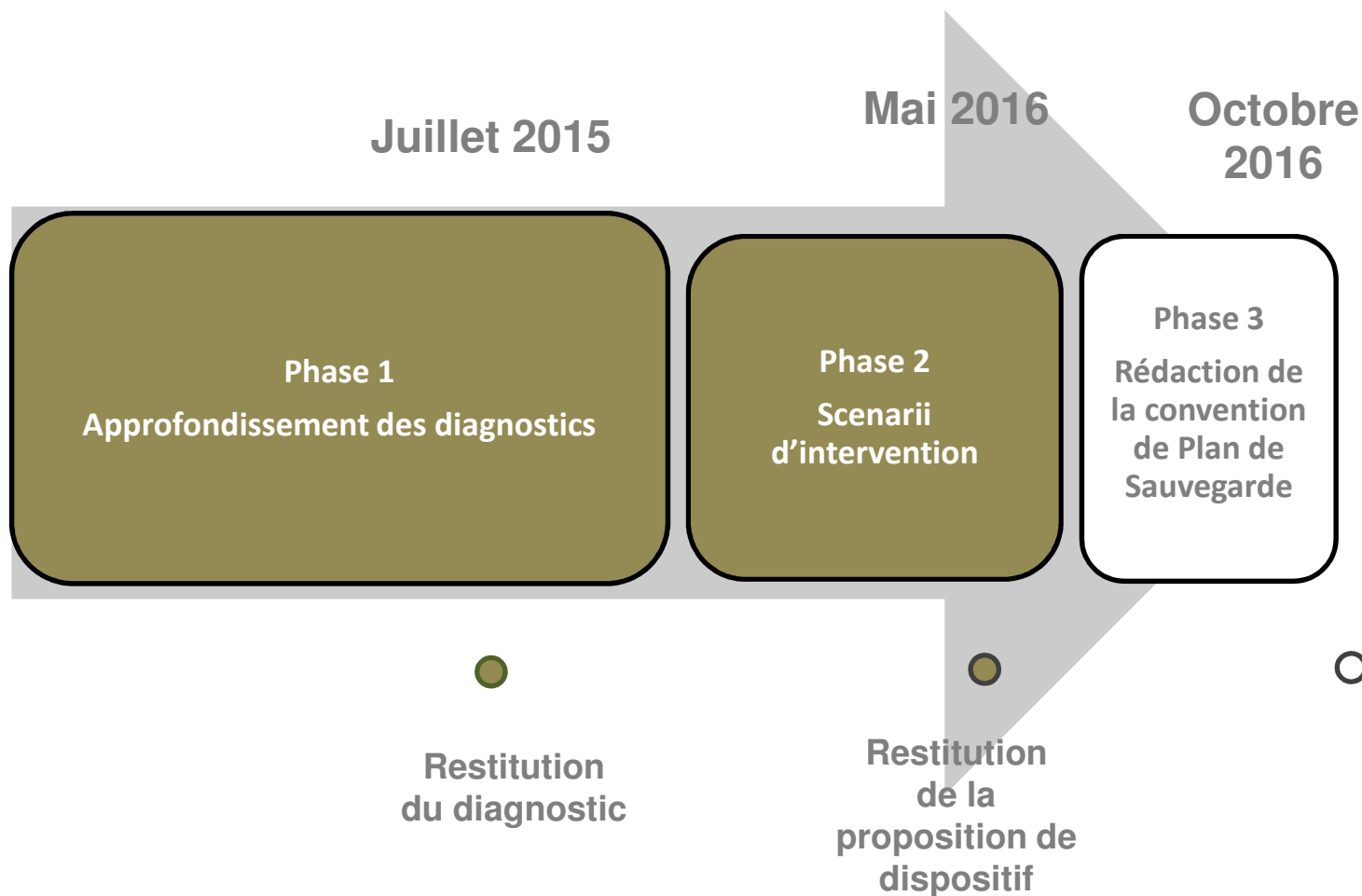




LA PROCÉDURE DE PLAN DE SAUVEGARDE: QUID?

- **Procédure codifiée, initiée par le Maire mais piloté par le Préfet,**
- **Cadre privilégié d'une intervention publique lourde sur les ensembles immobiliers les plus dégradés.**
- **Démarche incitative, globale et partenariale:**
 - ✓ Redresser la situation économique et juridique des copropriétés,
 - ✓ Remettre à niveau les équipements communs et réaliser d'importants travaux de réhabilitation,
 - ✓ **Au final: rétablir un fonctionnement de droit commun.**
- **Convention de Plan de Sauvegarde:**
 - ✓ Hiérarchise, coordonne et programme les actions, pour une durée de **5 ans**.
 - ✓ Engage les partenaires signataires: financement, moyens humains...

LES GRANDES ÉTAPES DE LA MISSION D'ÉLABORATION DU PLAN DE SAUVEGARDE



Phase 1: Approfondissement du diagnostic

- **Bilan Fonctionnement, Organisation et Gestion** des copropriétés, notamment en vue des démolitions.
- **Enquête sociale exhaustive auprès des habitants** afin de connaître les différents profils de résidants.
- **Diagnostic Technique à jour des bâtiments et des équipements communs** et expertise des installations de chauffage (SERGIE)

Restitution Phase 1: Juillet 2015,



SYNTHESE

DES BASES ÉCONOMIQUES ET JURIDIQUES A CONSOLIDER

- Les documents fondateurs des copropriétés à remettre en ordre,
- Des instances de copropriétés à soutenir dans leurs actions quotidiennes,
- Maintenir les prestations et le niveau d'entretien actuel,
- Redresser impérativement les situations financières.

DES HABITANTS PRÉCAIRES À SOUTENIR

- × Aider les ménages les plus précaires, (accès au droit commun)
- × Solvabiliser et maintenir les propriétaires occupants,
- × Réduire les taux de rotation,
- × Accompagner les relogements à Angloros

DES IMMEUBLES DE BONNE QUALITÉ QU'IL FAUT ENTRETENIR...ET AMÉLIORER

- × Réaliser rapidement des travaux d'urgence,
- × S'engager ensuite dans des travaux d'amélioration valorisants.

Phase 2: Scénarii d'intervention

- Identification des axes d'intervention
- Mise en place a minima de **4 commissions thématiques:**
Septembre 2015 et Novembre 2015
 - Action sociale,
 - Administration des copropriétés,
 - Technique,
 - Gestion et rénovation urbaine.

Restitution Phase 2 : Mai 2016,

Phase 3: Approfondissement des scénarii et rédaction du Plan de Sauvegarde

- **Scénarii d'intervention:** réhabilitation, redressement économique, accompagnement social,
- **Rédaction du Plan de Sauvegarde:** financement, pilotage, animation, communication...

Rédaction de la convention : Octobre 2016